

# Plan Local d'Urbanisme



## ELABORATION

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en  
date du 18 Juillet 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en  
date du 18/07/2013

## REVISION

1

Rapport de  
présentation

Département de l'ALLIER

Commune de  
**BOST**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)

## PREAMBULE

**Par délibération en date du 5 mai 2008, la commune de Bost a décidé de mettre en place une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme** conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (loi U.H) du 2 juillet 2003 qui aménage et simplifie les dispositions d'urbanisme issues de la loi S.R.U.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Conformément à la loi S.R.U., les modalités de la concertation avec la population ont été définies par délibération du Conseil municipal le 5 Mai 2008. Les modalités suivantes seront ainsi à mettre en œuvre :

- Ouverture en Mairie d'un registre de recueil d'observations.
- Organisation d'une réunion publique sur l'avancement et le contenu du projet.

## TABLE DES MATIERES

<b>A – SITUATION EXISTANTE ET POTENTIELS D'EVOLUTION.....</b>	<b>- 6 -</b>
1- Bost, une commune du Vichyssois .....	- 6 -
1.1 Données générales .....	- 6 -
1.2 Un peu d'histoire... ..	- 8 -
1.3 La coopération et les démarches intercommunales .....	- 9 -
2- Une situation démographique en période de transition .....	- 12 -
2.1 Une reprise démographique .....	- 12 -
2.2 Une population renouvelée .....	- 13 -
2.3 Le quart des habitants a moins de 20 ans .....	- 15 -
2.4 Un taux d'activité en augmentation.....	- 16 -
2.5 De plus en plus de foyers fiscaux imposables .....	- 16 -
2.6 Une fiscalité locale caractéristique des zones périphériques .....	- 17 -
3- Un développement résidentiel en augmentation .....	- 18 -
3.1 Un nombre de logements en augmentation .....	- 18 -
3.2 Un parc de logements exclusivement individuel.....	- 18 -
3.3 Un taux d'occupation des logements qui s'améliore .....	- 18 -
3.4 Des résidences principales de grandes tailles .....	- 19 -
3.5 Des résidences principales majoritairement occupées par des propriétaires .....	- 19 -
3.6 La dynamique de construction neuve .....	- 19 -
4- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier .....	- 21 -
<b>B – FONCTIONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL .....</b>	<b>- 22 -</b>
1- Le contexte économique .....	- 22 -
1.1 Peu d'activités dans la commune hors agriculture .....	- 22 -
1.2 Une activité touristique peu développée mais un fort potentiel.....	- 23 -
1.3 Une activité agricole en perte de vitesse, tournée vers la polyculture et l'élevage.....	- 24 -
2- Des déplacements routiers presque inévitables .....	- 29 -
2.1 Une desserte en transports liée à l'agglomération vichyssoise .....	- 29 -
2.2 Des migrations pendulaires très importantes .....	- 31 -
3- Les équipements et services de proximité .....	- 32 -
3.1 Un faible niveau d'équipement .....	- 32 -
3.2 Des services publics limités .....	- 32 -
<b>C – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>- 37 -</b>

# Commune de BOST – Elaboration du PLU

1-	Le milieu physique .....	- 37 -
1.1	Géologie .....	- 37 -
1.2	Le réseau hydrographique .....	- 38 -
2-	Enjeux environnementaux .....	- 41 -
2.1	Une Charte architecturale et Paysagère comme outil de développement .....	- 41 -
2.2	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne .....	- 42 -
2.3	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Allier Aval .....	- 42 -
2.4	La gestion des risques et nuisances .....	- 45 -
3-	Paysages .....	- 46 -
3.1	Quatre entités paysagères différentes .....	- 46 -
4-	Occupation du site .....	- 60 -
4.1	L'agriculture et les boisements .....	- 60 -
4.2	Une urbanisation éparse .....	- 61 -
5-	Etude de la consommation foncière .....	- 65 -
5.1	La surface agricole .....	- 66 -
5.2	Les espaces naturels .....	- 68 -
5.3	Les espaces construits .....	- 71 -
6-	Une richesse patrimoniale .....	- 75 -
6.1	L'Eglise Saint Pierre .....	- 75 -
6.2	Le Château de Beaumont .....	- 75 -
6.3	Le Manoir de Baleyne .....	- 76 -
6.4	Le pigeonnier des Ardaillons .....	- 76 -
6.5	Les Aremberts .....	- 77 -
<b>D- JUSTIFICATION DU PROJET .....</b>		<b>- 83 -</b>
1-	La justification et la traduction réglementaire du PADD .....	- 83 -
1.1	Historique des réflexions ayant permis la définition des orientations du PADD .....	- 83 -
1.2	La concertation avec la population dans l'élaboration du PLU .....	- 82 -
2-	Justification des choix retenus pour la délimitation des zones .....	- 92 -
2.1	La division du territoire par zone .....	- 92 -
2.2	La définition des zones .....	- 95 -
3-	La justification du règlement .....	- 106 -
4-	La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	- 113 -
5-	Les emplacements réservés .....	- 114 -
6-	La mise en place de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : les éléments remarquables du paysage .....	- 115 -
7-	Les Espaces Boisés Classés .....	- 117 -
8-	Les Servitudes d'Utilité Publique .....	- 118 -
9-	Les superficies des zones : .....	- 119 -



10-	Les superficies constructibles et la cohérence du projet communal .....	- 120 -
10.1	Les disponibilités .....	- 120 -
10.2	L'évaluation foncière du projet.....	- 122 -
<b>E-</b>	<b>INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>- 123 -</b>
1-	Une recherche d'équilibre .....	- 124 -
1.1	Un projet de développement maîtrisé, cohérent et permettant une utilisation économe de l'espace .....	- 124 -
1.2	Une préservation des espaces agricoles .....	- 124 -
1.3	Une préservation de la biodiversité et des continuités écologiques .....	- 125 -
1.4	Une protection des sites, milieux et paysages .....	- 125 -
1.5	Une qualité des entrées de bourg.....	- 125 -
2-	Une mixité urbaine et une diversité de l'habitat .....	- 126 -
2.1	Une mixité de fonctions .....	- 126 -
2.2	Une diversité de l'habitat .....	- 126 -
3-	Une recherche de réduction des impacts sur le milieu .....	- 127 -
3.1	Une maîtrise des énergies et la réduction des gaz à effet de serre .....	- 127 -
3.2	Une protection des ressources.....	- 127 -
3.3	Une prise en compte des nuisances et des risques.....	- 127 -
3.4	Une prise en compte de la sécurité routière.....	- 128 -
<b>F –</b>	<b>INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU .....</b>	<b>- 129 -</b>

## A – SITUATION EXISTANTE ET POTENTIELS D'EVOLUTION

### 1- BOST, UNE COMMUNE DU VICHYSOIS

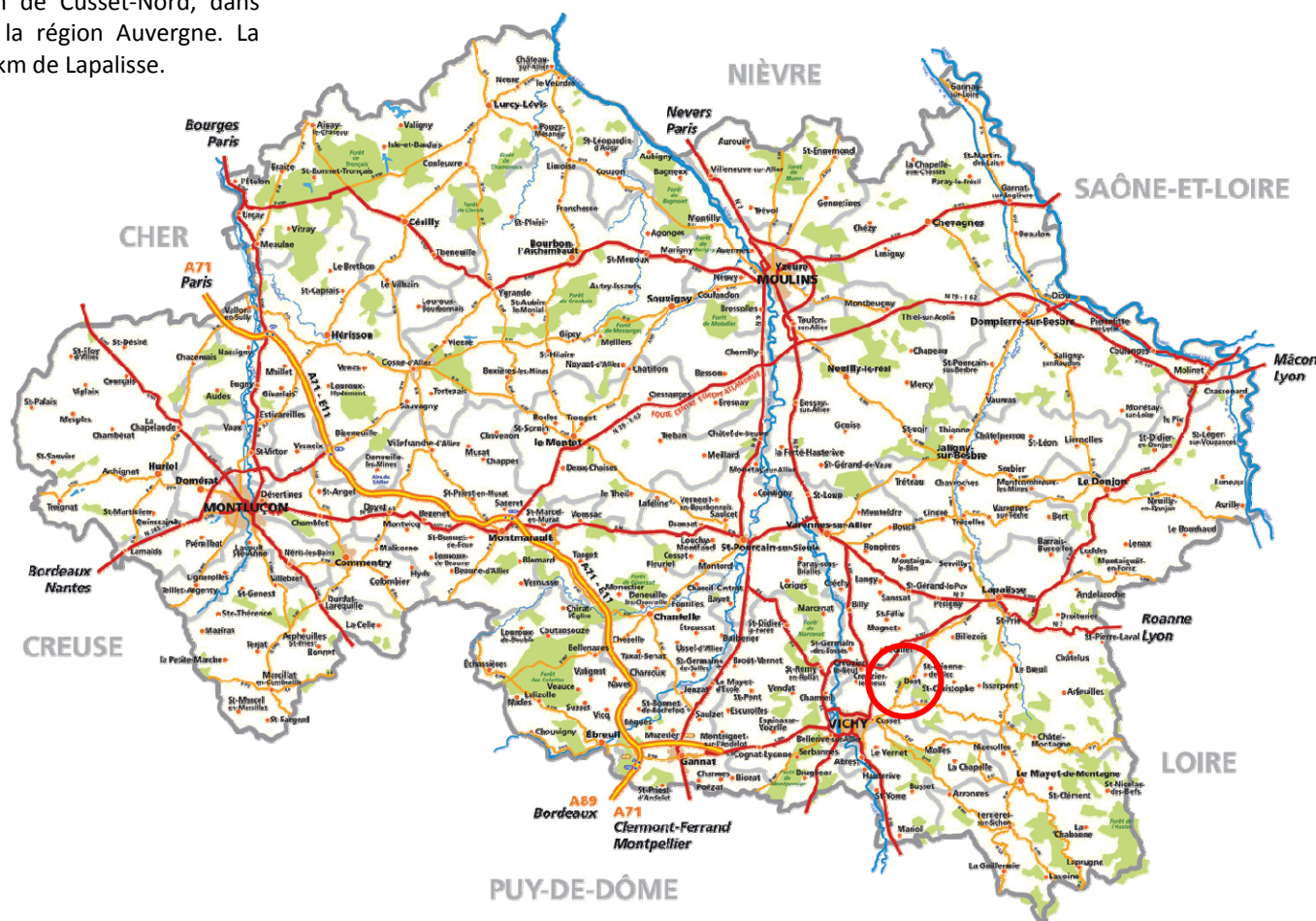
#### 1.1 Données générales

La commune de Bost est située entre les villes de Vichy et de Lapalisse, au nord-est de l'agglomération vichyssoise. Elle fait partie du canton de Cusset-Nord, dans l'arrondissement de Vichy, le département de l'Allier et la région Auvergne. La commune se situe à 11 km de Vichy, 7,5 km de Cusset et 14 km de Lapalisse.

- Superficie : 948 ha
- Altitude du village : 300 m
- Nombre d'habitants (2006) : 163
- Densité (2006) : 17,2 habitants par km<sup>2</sup>

Les communes voisines sont :

- Saint-Etienne-de-Vicq à l'Est (400 habitants) ;
- Cusset au Sud (13 400 habitants) ;
- Creuzier-le-neuf à l'Ouest (1 000 habitants) ;
- Seuillet au Nord-Est (400 habitants) ;
- Magnet au Nord (700 habitants).



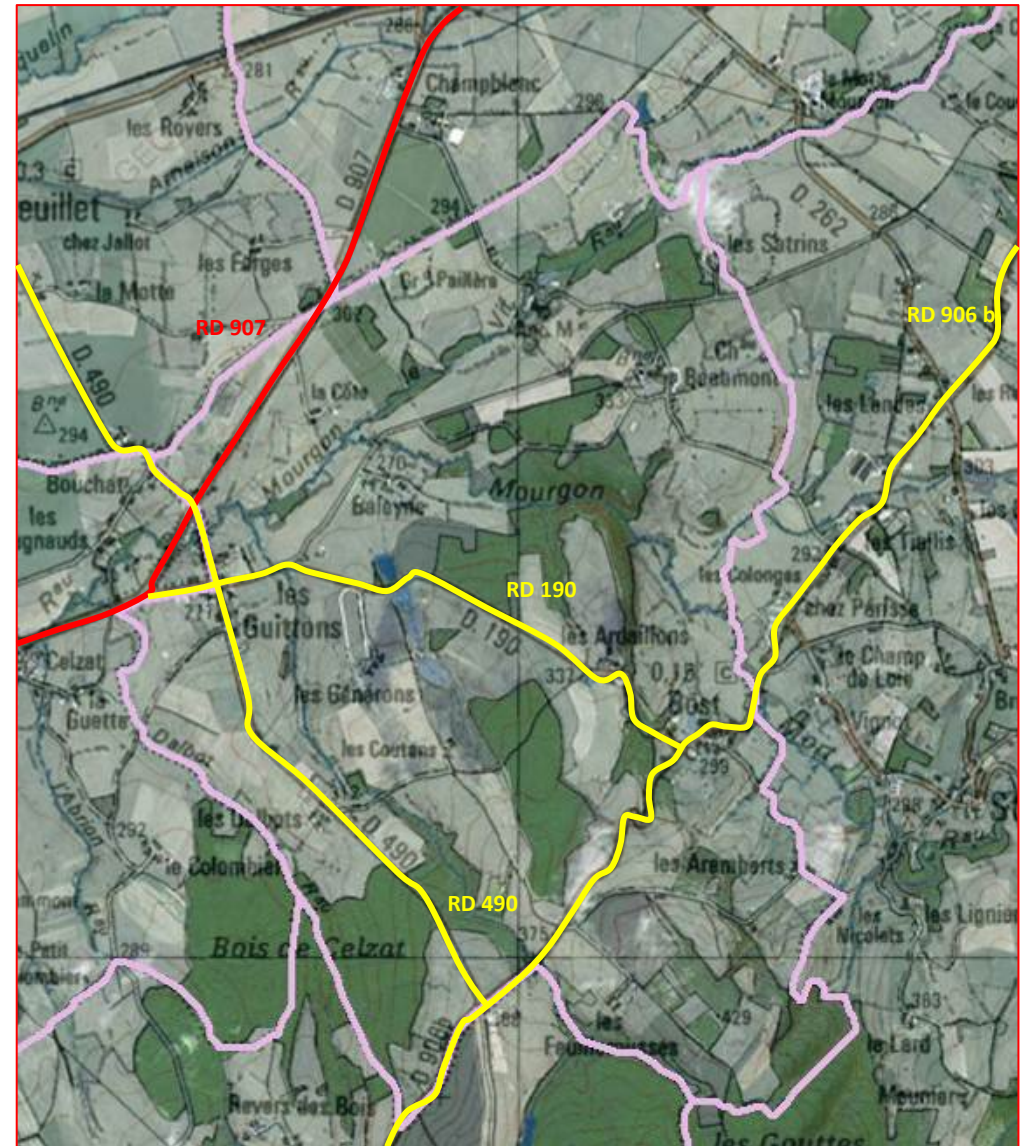
## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Bost est comprise dans l'aire urbaine de Vichy. Il s'agit d'une commune de type rural. Sa superficie est de 948 hectares, ce qui en fait une commune de taille importante.

Elle se compose d'un bourg-centre localisé en limite Est de la commune et de plusieurs hameaux éloignés du bourg.

La commune est traversée par quatre routes départementales :

- La RD 907, axe structurant du département, entre Lapalisse et l'agglomération de Vichy puis, via la récente déviation, aux agglomérations de la plaine de la Limagne à l'ouest et Moulins au nord
- La RD 906b, qui relie Cusset (7,5km) à la RD 907 en direction de Lapalisse (14km),
- La RD 190, qui relie le bourg-centre au hameau des Guittons, situé dans la commune de Bost (à 2km),
- La RD 490, qui relie la commune (et le hameau des Guittons) à celle de Seuillet (4 km).





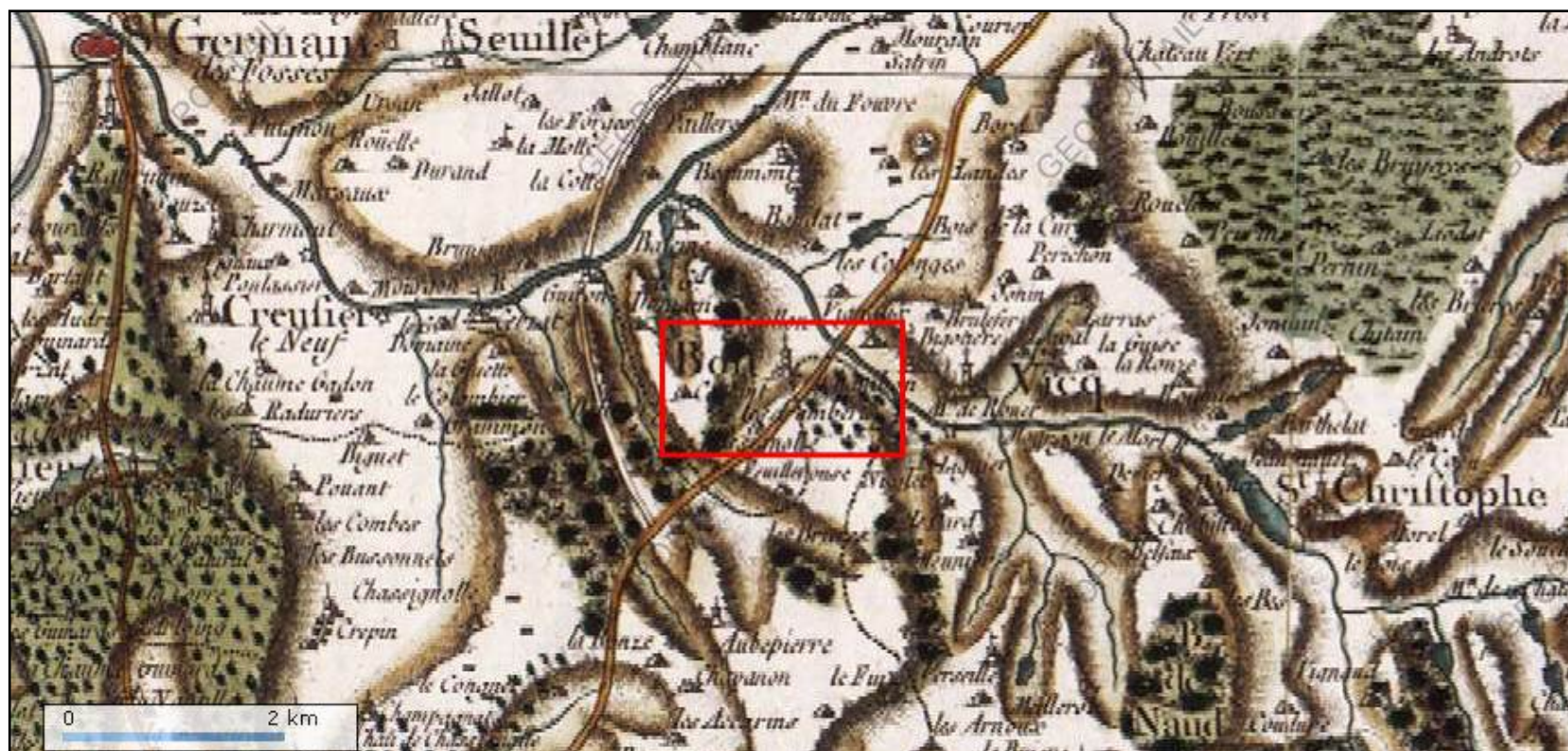
### 1.2 Un peu d'histoire...

La première mention de Bost date du Moyen Age et concerne l'Eglise, confirmée en 999 par le Pape Grégoire V dans les possessions de l'Abbaye de Cluny. Deux seigneuries : Baleyne et Beaumont appartiennent à la même famille (les Mars) jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Par la suite le Domaine de Baleyne et celui de Beaumont auront de nombreux propriétaires successifs.

Bost a été fortement affectée par l'exode rural depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. La population, qui avait atteint un pic de 347 habitants au recensement de 1841, a ensuite connu une chute régulière pendant la deuxième partie du XIX<sup>ème</sup> siècle.

C'est au lendemain de la première guerre mondiale que la démographie chute brutalement, passant à 225 habitants en 1921.

Aujourd'hui, le phénomène tend à s'inverser légèrement. Bost connaît la situation des communes périurbaines devenues attractives depuis les années 70. Ce phénomène reste cependant modéré sur la commune, qui a conservé son caractère rural et agricole. La qualité de l'environnement naturel représente toujours la principale caractéristique de Bost.



Source : Géoportail, carte Cassini (datée d'environ 1830)

## 1.3 La coopération et les démarches intercommunales

### 1.3.1 La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier (VVA) a été créée par arrêté préfectoral du 30 décembre 2000, elle rassemble 23 communes pour une population de 75 179 habitants (2009).

Bost est la commune la moins peuplée des 23 communes de la communauté d'agglomération. Sa population représente seulement 0,2% de l'ensemble de la population.

Un certain nombre de compétences relèvent désormais de la Communauté d'Agglomération.

Les compétences de la Communauté d'Agglomération sont les suivantes :

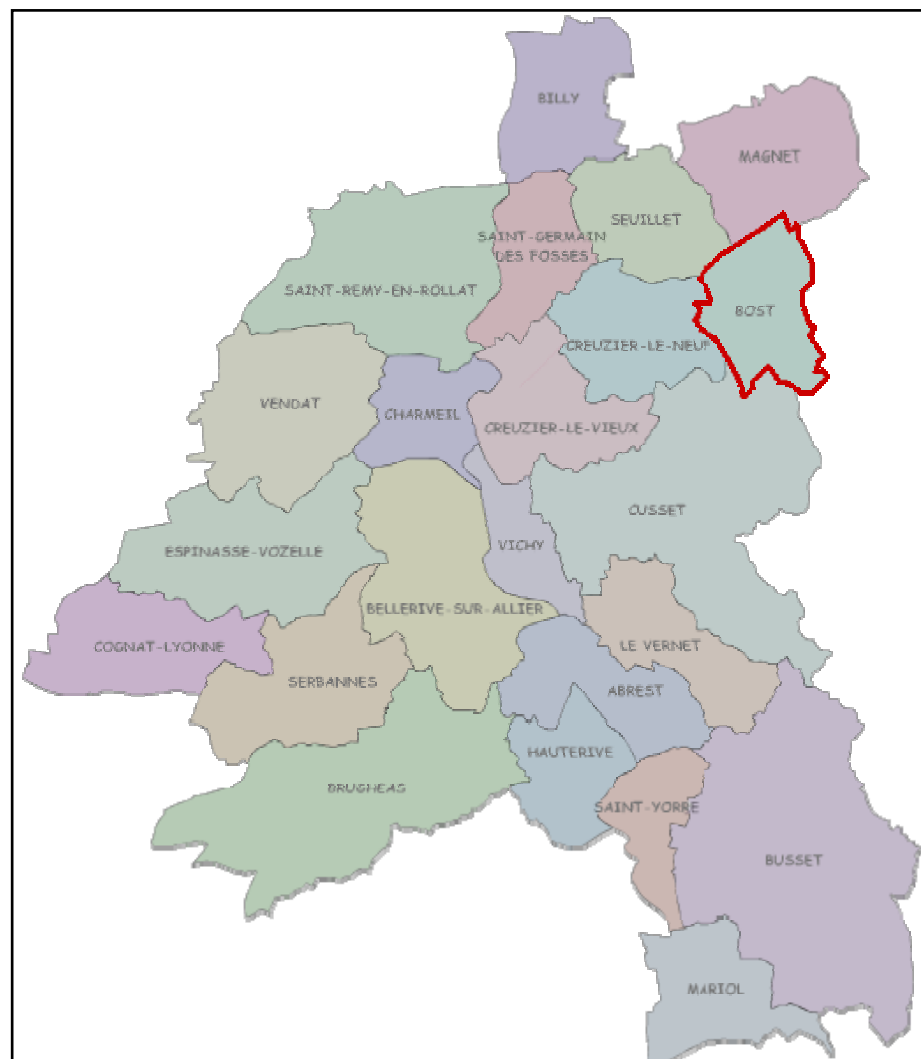
#### Compétences obligatoires :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,
- Politique de la ville,
- Sécurité incendie.

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier vient de finaliser son Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui concerne l'ensemble de son territoire. Le P.L.H. est un document supra-communal et le P.L.U. devra respecter les orientations définies et objectifs fixés dans ce document.

#### Compétences optionnelles :

- Voirie,
- Assainissement,
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.



### Compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Etude, création et gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage,
- Sécurité et hygiène,
- Enseignement,
- Enfance et jeunesse,
- Loisirs,
- Réflexion, création et participation à des projets de coopération avec les territoires environnants,
- Soutien aux équipements non reconnus d'intérêt communautaire, opérations et activités culturels ou sportifs favorisant le développement économique ou la cohésion sociale ou valorisant l'image de l'agglomération,
- Accompagnement d'aménagement de voirie sur les voies autres que celles reconnues d'intérêt communautaire,
- Participation à la définition et à la mise en œuvre des politiques contractuelles d'aménagement des centres-bourgs des communes de Vichy Val d'Allier,
- Accompagnement de projets facilitant, sur le territoire de Vichy Val d'Allier, l'accès au tourisme et au sport à des personnes qui en sont socialement ou physiquement exclues,
- Coordination, animation et promotion du tourisme dans l'agglomération en liaison avec l'Office de Tourisme et du Thermalisme de Vichy et les autres Offices et Syndicats d'Initiative de l'agglomération,
- Développement du territoire communautaire.

La communauté de communes adhère également au Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SICTOM) Sud-Allier.

### 1.3.2 Le SCOT de Vichy Val d'Allier

Un SCOT est en cours d'élaboration, son périmètre correspond à celui de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier.  
L'approbation du SCOT est prévue pour la fin de l'année 2013.

Le SCOT est un document de planification stratégique recherchant :

- une meilleure cohérence des politiques sectorielles : habitat, déplacements, implantations commerciales...
- une perspective de développement durable à partir d'un exercice rétro-prospectif,
- la définition d'un projet de territoire.

Ce document supra communal s'imposera aux décisions communales. Ainsi, les orientations retenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune devront être compatibles avec celles retenues dans le SCOT.

## 1.3.3 Le Pays Vichy-Auvergne

Le Pays « Vichy-Auvergne » a fait l'objet d'un arrêté de création du Préfet de Région en date du 17 Janvier 2008.

Le Pays c'est :

- 160 000 habitants
- 169 communes
- 10 communautés de communes à cheval sur l'Allier et le Puy-de-Dôme, 1 Communauté d'Agglomération (CA VVA) et 3 communes du Puy-de-Dôme isolées (Lachaux, Ris, Chateldon)

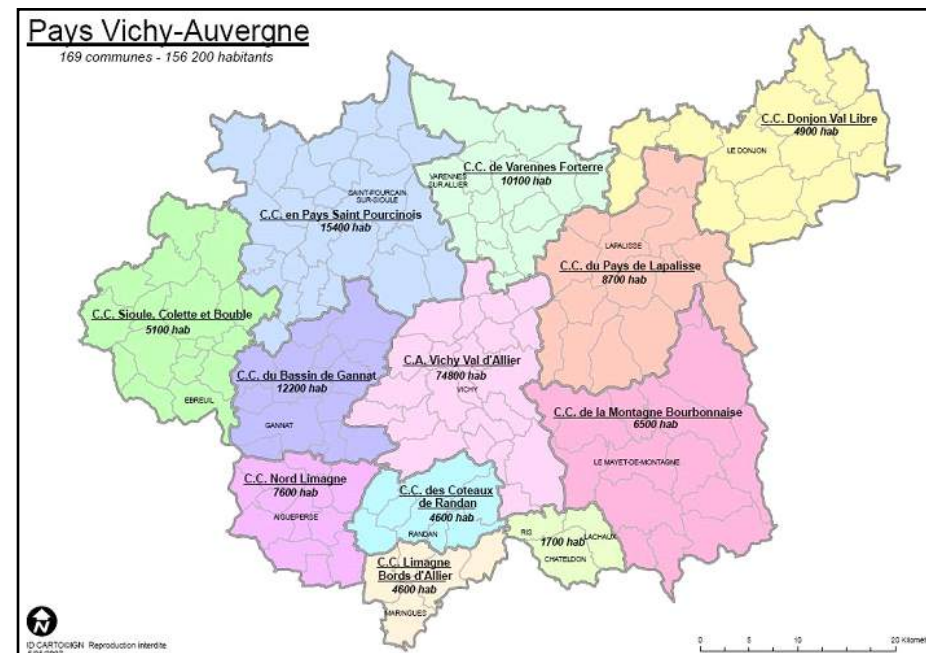
Le Pays « Vichy-Auvergne » a l'ambition de rassembler les conditions de base nécessaires au développement d'un territoire (infrastructures de communication, offre foncière et immobilière, logements, services...) mais également de développer une stratégie originale.

Le Pays est doté d'une Charte qui comprend plusieurs objectifs. L'enjeu principal est de maintenir et de reconquérir les populations. Pour ce faire, l'objectif général est de renforcer l'attractivité du territoire du Pays de Vichy-Auvergne.

Plusieurs axes ont été définis dans la Charte de Pays :

- Fixer la population par l'emploi
- Fixer la population par les services
- Fixer la population par le cadre de vie

Le Pays est essentiellement une structure porteuse d'actions de développement.

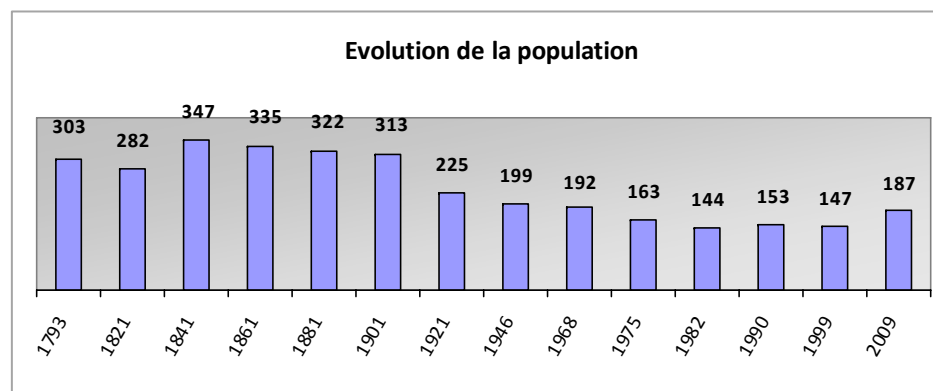




## 2- UNE SITUATION DEMOGRAPHIQUE EN PERIODE DE TRANSITION

### 2.1 Une reprise démographique

Après plus d'un siècle de baisse démographique, la commune est redevenue attractive depuis la fin des années 80. La population a connu une légère augmentation mais qui ne semble pas encore stabilisée. Entre 1982 et 2009 Bost a subi des variations constantes de population et a alterné des phases de hausse et de baisse démographique.



La commune de Bost a directement bénéficié du desserrement des zones urbaines et notamment de l'agglomération vichyssoise. Des prix de l'immobilier, et notamment du foncier, plus accessibles qu'à proximité immédiate des zones urbaines amènent souvent les accédants à la propriété aux revenus plus modestes à s'éloigner des centres urbains.

Source Insee RP 2009

	Taux annuel moyen de variation de la population				
	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009
<b>Bost</b>	-2,3%	-1,7%	+ 0,8%	-0,4%	+2,4%
<b>Vichy Val d'Allier</b>	+0,3%	+ 0,3%	-0,1%	-0,2%	+0,1%
<b>Allier</b>	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,1%

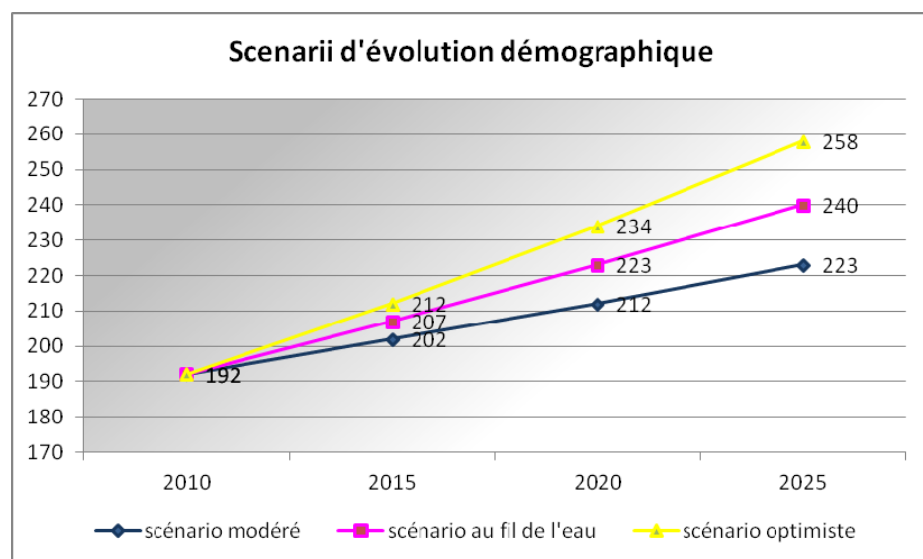
L'évolution démographique départementale est marquée par une perte de population constante depuis plusieurs décennies, avec une légère amélioration sur la période 1999-2009. Dans ce contexte, la situation de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier et celle de la commune de Bost apparaissent plus favorables.

La dernière période intercensitaire aura été particulièrement positive pour la commune de Bost qui a gagné 2,4% de population supplémentaire chaque année, retrouvant pratiquement son niveau de population de 1968.

Différentes projections démographiques peuvent être envisagées à l'échéance 2023, en tenant compte des effets de lissage sur la durée :

- un scénario modéré avec une croissance de +1% par an
- un scénario au fil de l'eau avec une poursuite de la croissance actuelle de +1.5% par an
- un scénario optimiste avec une croissance de +2% par an

Le dernier recensement atteste d'une population en 2010 de 192 habitants à Bost. La simulation se basera donc sur ce chiffre.



Compte-tenu des derniers chiffres annoncés par l'Insee (2009 et 2010), il semble que l'on s'oriente sur le scénario optimiste. En effet, sur 2009 et 2010, la tendance de la période 1999-2009 semble se maintenir avec une croissance supérieure à 2%. Cependant, la situation est à modérer car une croissance importante semble actuellement difficile à maintenir et assumer pour la commune en terme d'accueil de population (foncier disponible, équipements, etc...). Par ailleurs, le faible nombre d'habitants évolue de façon très conjoncturelle et il suffit de quelques naissances ou de l'arrivée d'une famille avec enfants pour que les chiffres de population évoluent rapidement.

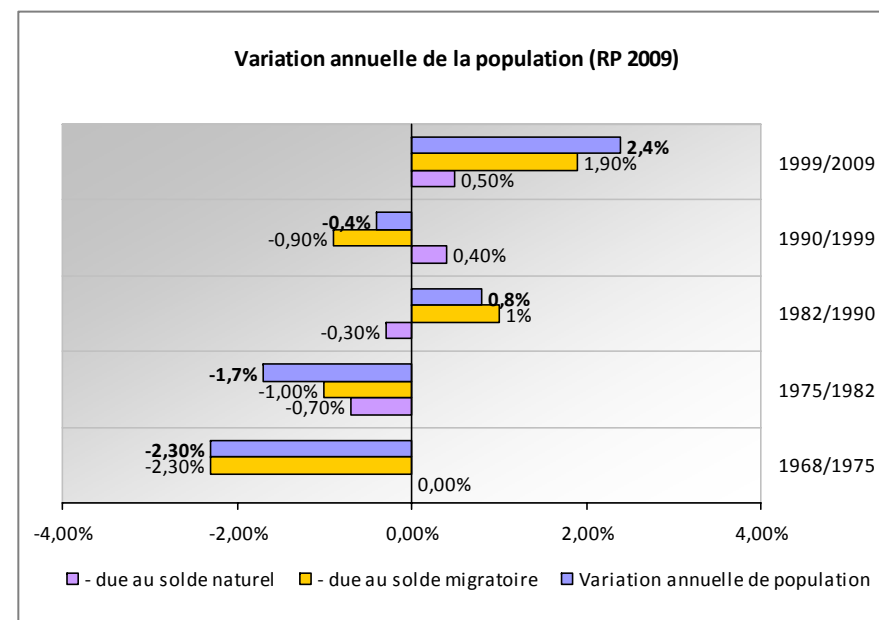
## 2.2 Une population renouvelée

### 2.2.1 Une évolution doublement positive

La croissance démographique récente de la commune s'explique par des taux naturel et migratoire tous deux positifs. Il s'agit d'une situation nouvelle qui permet d'envisager les années à venir avec une certaine stabilité.

De toute évidence les nouveaux arrivants sur la commune sont de jeunes ménages avec enfants. Cela devrait avoir un impact positif en termes de dynamisme des naissances pour les prochaines années. Sans envisager un fort accroissement démographique, cela permettra le maintien de la population actuelle voir une légère augmentation.

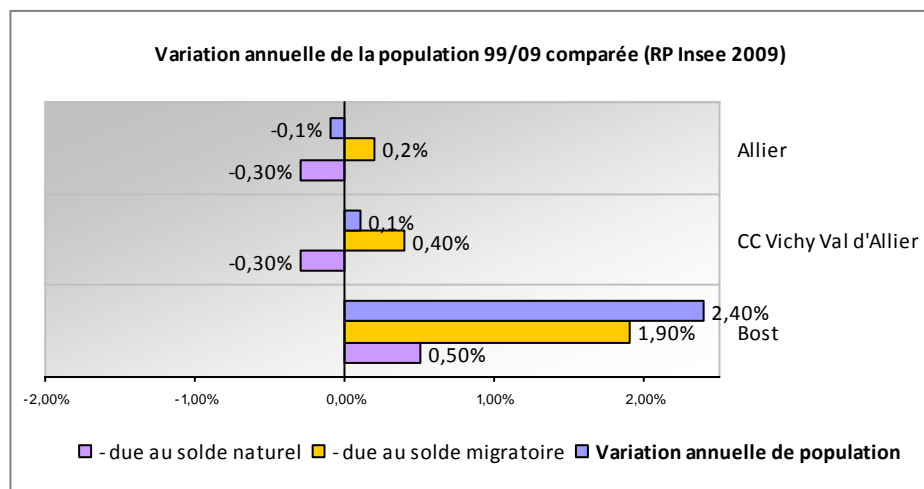
Il est important de relativiser la croissance démographique de la commune, dans la mesure où cela représente un gain de 40 habitants supplémentaires entre 1999 et 2009.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

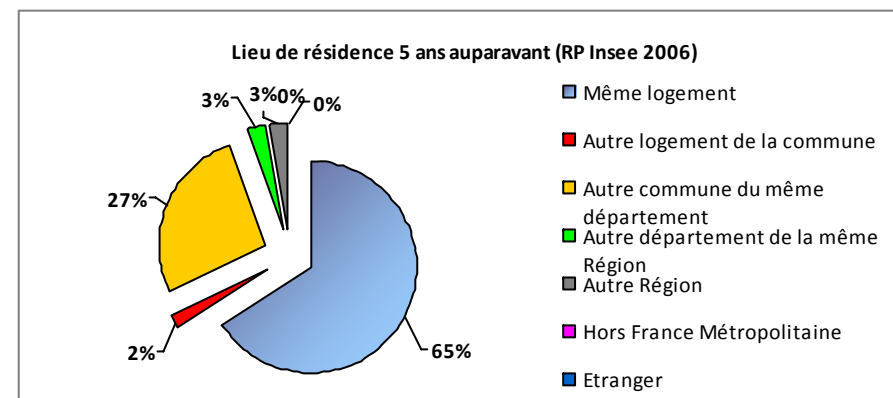
La situation de la commune de Bost apparaît comme dynamique au regard de la situation départementale où une baisse de population a été enregistrée entre 1999 et 2009 et de celle de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier dont le gain de population se limite à 0,2% par an.

Là encore il semble nécessaire de modérer les comparaisons. La dynamique communale s'explique également par de faibles effectifs. L'arrivée d'une famille a un impact fort sur les évolutions enregistrées.



### 2.2.2 Des nouveaux habitants originaires de l'Allier

Le renouvellement de la population est également visible par l'intermédiaire de l'ancienneté d'emménagement sur la commune. 27% des habitants de la commune habitaient une autre commune de l'Allier 5 ans auparavant, ce qui représente 44 personnes sur les 163 habitants officiellement recensés.

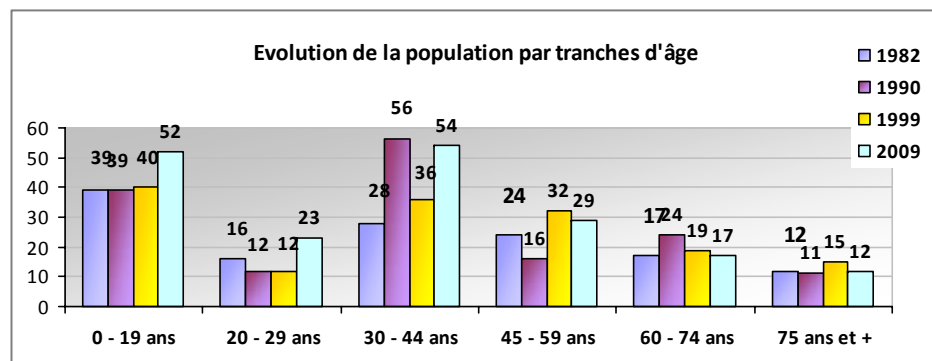


Les chiffres Insee 2009 pour le lieu de résidence 5 ans auparavant ne sont pas disponibles et il n'a pas été possible de les actualiser dans le présent rapport de présentation.

## 2.3 Le quart des habitants a moins de 20 ans

### 2.3.1 Une population relativement jeune

Malgré une évolution démographique ayant connu des périodes de forte baisse, Bost a conservé une population que l'on peut qualifier de jeune. Plus de 27% des habitants a moins de 20 ans.



Ce taux est supérieur à celui constaté sur la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier et sur le Département de l'Allier.

La problématique du vieillissement de la population est moins prégnante à Bost que sur le reste du Département et sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier. Après une période de stabilité dans la répartition par classes d'âge de la population on constate une augmentation des classes d'âge les plus jeunes correspondant aux nouveaux arrivants sur une période récente.

La commune de Bost n'est pas équipée pour répondre aux besoins des populations spécifiques que sont les plus jeunes et les plus âgés.

Il n'y a pas d'école ou d'accueil périscolaire sur le territoire communal. Les enfants de la commune sont scolarisés sur les communes voisines, en lien avec le lieu de travail des parents.

De la même manière, il n'existe pas d'équipements spécifiques pour les personnes âgées.

Les chiffres Insee 2009 ne permettent pas de comparer les mêmes types de classe d'âge qu'évoquées précédemment. Seules les principales classes d'âge sont

disponibles. Les tendances 2009 montrent un léger rajeunissement de la population sur la commune de Bost.

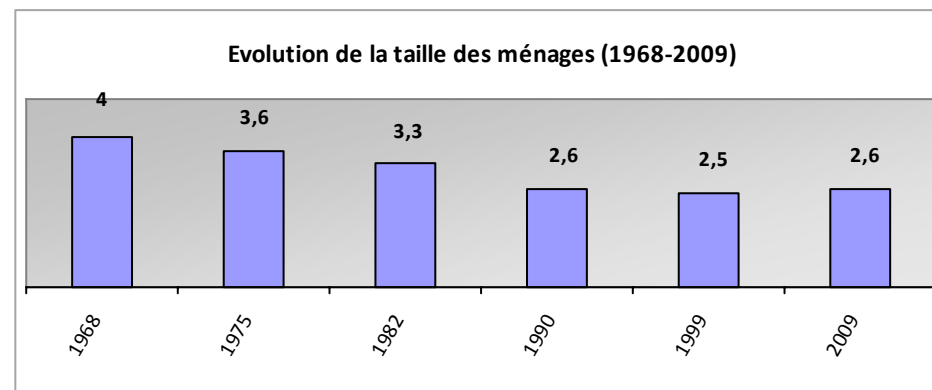
Chiffres Insee 2009

	Part des moins de 20 ans	Part des 65 ans et plus
<b>Bost</b>	27,8 %	11,2%
<b>Vichy Val d'Allier</b>	20,5%	24,4%
<b>Allier</b>	20,9%	23,2%

### 2.3.2 Un maintien de la taille des ménages

La taille des ménages a connu une baisse significative au cours des 50 dernières années. Ce phénomène est général car les grandes familles sont de moins en moins nombreuses. Cependant les secteurs ruraux ont été concernés de façon encore plus significative par le phénomène de réduction de la taille des ménages.

Bost n'a pas échappé à la règle et la taille des ménages est passée de 4 personnes en 1968 à 2,6 personnes en 2009.



Cependant, la taille des ménages sur la commune de Bost est supérieure à celle constatée sur la Communauté d'Agglomération et de façon globale sur le département de l'Allier.

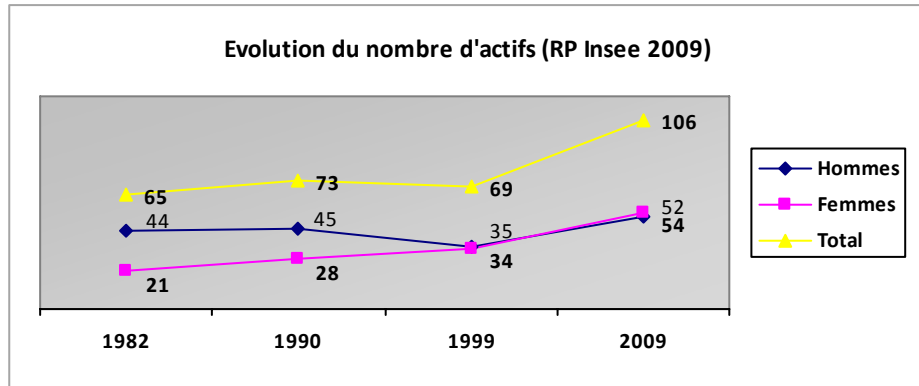
## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	Taille des ménages en 2009
Bost	2,6
C.C. Vichy Val d'Allier	2
Allier	2,1

Cette diminution de la taille des ménages constatée à l'échelle nationale est due à l'allongement de la durée de vie, des mises en ménages plus tardives pour les jeunes mais également à l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Cela implique que pour un nombre d'habitants équivalent les besoins en logements sont plus importants.

### 2.4 Un taux d'activité en augmentation

#### 2.4.1 Des actifs de plus en plus nombreux

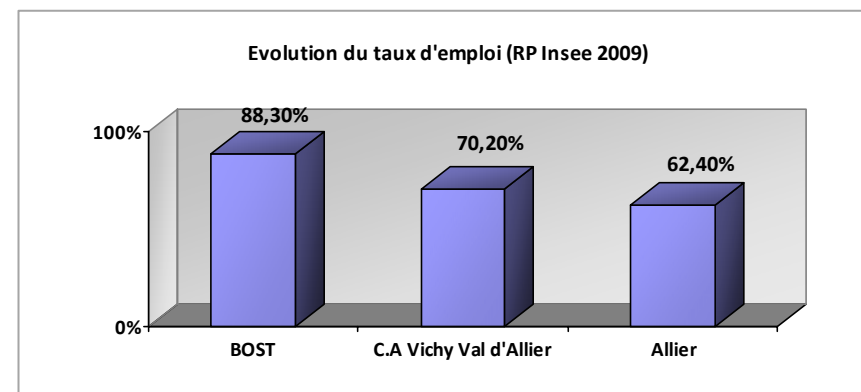


La population active de Bost est en augmentation depuis 1999, après une légère chute en 1999. L'évolution du nombre d'actifs reste très liée à l'évolution démographique.

#### 2.4.2 Un taux d'emploi qui progresse

En 2009, le taux d'emploi à Bost est de 88%. Il est en augmentation depuis 1980. La commune compte aujourd'hui 106 actifs.

Sur les 106 actifs que compte la commune de Bost, 3 seulement sont au chômage, soit 2,5%. Ce chiffre marque une très nette amélioration par rapport à 1999, où le taux de chômage était de 8,6%. L'impact des pourcentages doit être fortement modéré en raison de la faiblesse des effectifs concernés.



La commune de Bost a un taux d'emploi plus élevé que celui de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier et du Département de l'Allier.

### 2.5 De plus en plus de foyers fiscaux imposables

La commune compte 93 foyers fiscaux en 2006 et 101 en 2009, dont 55 sont imposables. Les foyers imposables représentent plus de la moitié des foyers fiscaux : 54,5% des foyers fiscaux pour 41,9% en 2006. Cette augmentation est due à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

	Part des foyers fiscaux imposables
Commune de Bost	54,5 %
Vichy Val d'Allier	50,3 %
Département de l'Allier	47,8 %

Source DGFIP 2009

# Commune de BOST – Elaboration du PLU

La population a un taux de foyers fiscaux soumis à l'impôt supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier ou à celui du département de l'Allier. Cela s'explique notamment par une population plus jeune où la part des ménages actifs est en augmentation.

Cependant, le niveau de revenus (revenu fiscal de référence) moyen est en deçà de ce que l'on constate sur la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier, et seulement légèrement supérieur à celui du département et la Communauté d'Agglomération. Néanmoins, en comparaison avec 2006 où le revenu fiscal moyen était de 17 366 euros, ce chiffre est en nette augmentation.

	Revenu fiscal de référence moyen
<b>Commune de Bost</b>	19 741 euros
<b>Vichy Val d'Allier</b>	20 516 euros
<b>Département de l'Allier</b>	19 378 euros

Source DGFIP 2009

L'évolution démographique récente de Bost semble s'accompagner d'une amélioration du niveau de vie des habitants.

## 2.6 Une fiscalité locale caractéristique des zones périphériques

Concernant la fiscalité locale, les taux appliqués sur la commune de Bost sont :

Source DGI 2009	Taux communal
<b>Taxe d'habitation (TH)</b>	10,04%
<b>Taxe sur les propriétés bâties (TFB)</b>	9,42%
<b>Taxe sur les propriétés non bâties (TFNB)</b>	35%

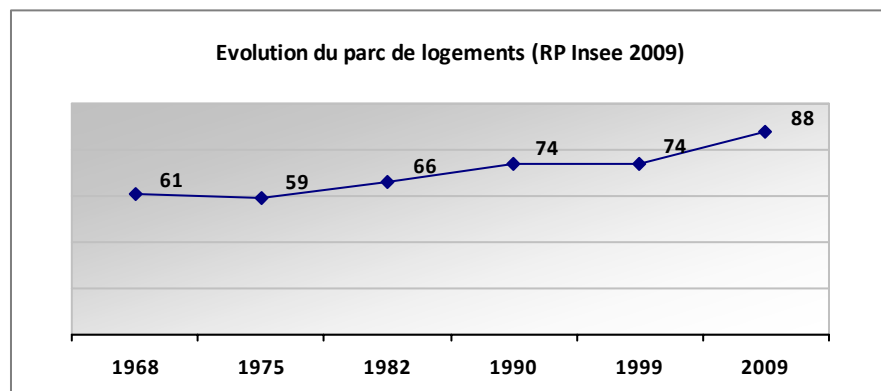
La commune de Bost a des taux d'imposition assez semblables aux communes avoisinantes, que cela soit en matière de taxe d'habitation ou de foncier non bâti.

Les différences entre les communes périphériques et la commune centre résident dans un taux de taxe d'habitation supérieur pour la ville centre mais un taux inférieur pour le foncier non bâti.

Source DGI 2009	Taux communal (TH)	Taux communal (TFNB)
<b>Creuzier le Neuf</b>	12,8%	30,27%
<b>Cusset</b>	15,88%	39,33%
<b>Magnet</b>	11,84%	34,47%
<b>St Etienne le Vicq</b>	9,78%	32,64%
<b>Seuillet</b>	9,88%	25,34%
<b>Vichy</b>	16,56%	24,52%

## 3- UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN AUGMENTATION

### 3.1 Un nombre de logements en augmentation



Le parc de logements de la commune de Bost s'est progressivement étoffé, parallèlement à l'évolution démographique. Depuis la fin des années 60, on compte 27 logements supplémentaires sur la commune soit une progression d'environ 44%.

### 3.2 Un parc de logements exclusivement individuel

Le parc de logements est exclusivement constitué de maisons individuelles. Il est vrai que la commune de Bost se prête assez peu à la réalisation de logements en collectif. Si l'on peut concevoir des opérations d'habitat groupé, il est important de préserver à la commune son caractère « rural » et la qualité de son environnement.

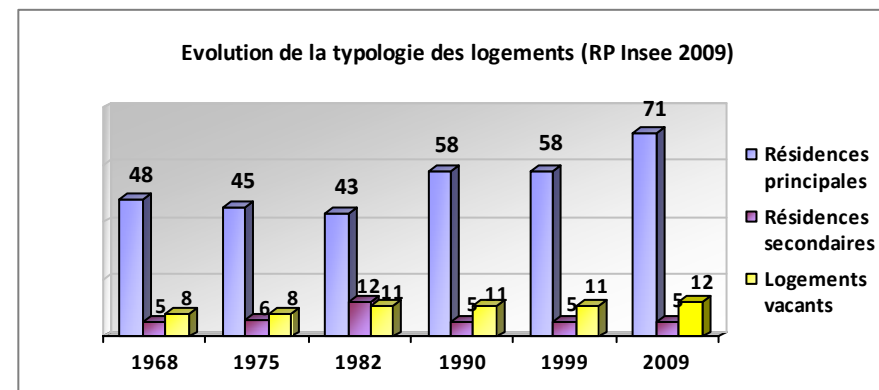
Source Insee RP 2006

	1999		2009	
<b>Maisons</b>	74	100%	88	100%
<b>Appartements</b>	0	0%	0	0%

Les logements sont plutôt anciens puisqu'ils sont 46 à avoir été construits avant 1949, soit 52,3% du parc.

### 3.3 Un taux d'occupation des logements qui s'améliore

Le parc de logements est globalement bien occupé. La part des résidences principales est en constante augmentation et représente aujourd'hui 81% de l'ensemble du parc de logements.



Le nombre de logements vacants semble stabilisé depuis déjà plusieurs années. Si le taux peut apparaître élevé (13,6%) cela ne représente que 12 logements effectifs. Les visites de terrains et la connaissance approfondie du territoire communal qu'ont les élus locaux laissent penser qu'il n'y a plus aujourd'hui de logements vacants sur la commune autre que de très anciens logements vraisemblablement compris dans des ensembles plus importants comme les fermes.

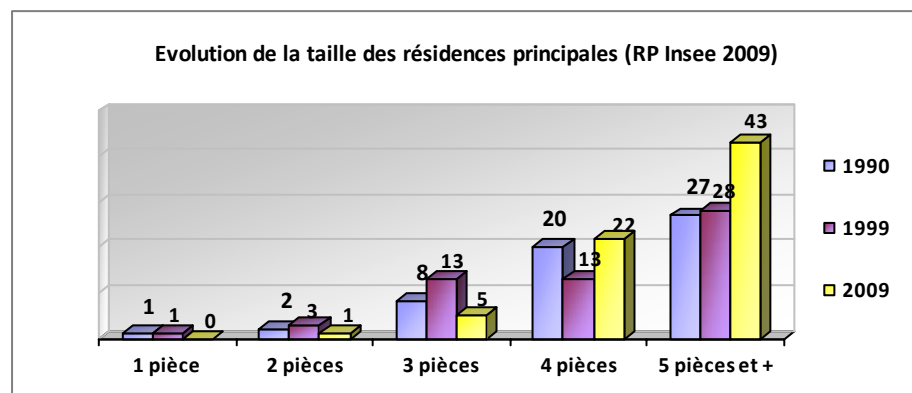
Si un ou deux bâtiments sont inoccupés dans le Bourg en raison de leur état, il est rare de voir des logements isolés encore inoccupés. On constate même une certaine dynamique de réhabilitation sur des bâtiments anciens.

De la même manière les résidences secondaires ne représentent pas un potentiel de remise sur le marché de logements, ni une problématique nécessitant des interventions particulières.



## 3.4 Des résidences principales de grandes tailles

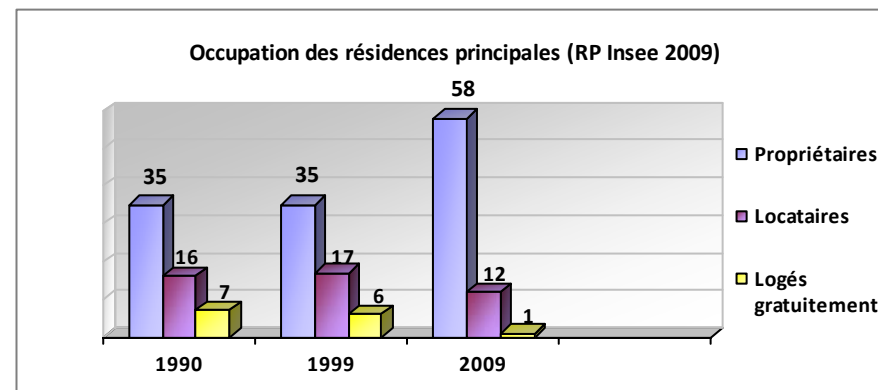
Les logements sont de grande taille à Bost et la tendance s'est accentuée entre 1999 et 2009. Les logements de plus de 5 pièces représentent plus de la moitié du parc. Si le desserrement des ménages entraîne une chute du nombre d'habitants par ménage, il est constaté que la taille des logements reste généralement importante.



## 3.5 Des résidences principales majoritairement occupées par des propriétaires

81,7% des résidences principales sont occupées par le propriétaire, soit 58 des 71 résidences principales. Cette proportion a fortement augmenté au cours des dernières années notamment en raison de la construction de logements neufs de type maisons individuelles.

Le parc de logements locatifs a diminué de 5 unités entre 1999 et 2009. Il reste faible avec 12 logements concernés, soit environ 17% du parc de résidences principales actuellement. Le logement locatif est important car il permet souvent d'assurer un certain « renouvellement » de la population. En effet, le locatif constitue souvent l'étape préalable à l'accession à la propriété pour de jeunes ménages.



La part des personnes logées gratuitement est anecdotique. Elle correspond par exemple à des personnes logées chez leurs parents ou chez les enfants (indivision), chez des amis ou leur employeur.

Il est important de noter que la commune de Bost possède deux logements locatifs.

## 3.6 La dynamique de construction neuve

La construction neuve a connu une nette progression à partir des années 2000. Si la moyenne des logements mis en chantier annuellement au cours des 20 dernières années est d'environ 1 logement, le rythme est plutôt de 1,5 logement pour la dernière décennie.

Il s'agit de constructions en individuel pur. Pour l'essentiel, ces constructions ont été réalisées dans le secteur des Guittons et des Dalbots.

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Bilan des constructions neuves su la commune de Bost  
Période 1990 / 2009

Habitat individuel pur		
	Autorisations	Mises en chantier
1990	0	0
1991	0	0
1992	0	0
1993	0	0
1994	0	0
1995	0	0
1996	1	1
1997	0	0
1998	1	0
1999	3	1
2000	1	3
2001	2	1
2002	1	2
2003	2	1
2004	1	0
2005	1	1
2006	3	4
2007	2	2
2008	1	1
2009	2	1
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>18</b>
<b>Moyenne</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>
<b>Moy. 90-99</b>	0,5	0,2
<b>Moy. 00-09</b>	1,6	1,6

Source : base de données SITADEL2



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### 4- LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VICHY VAL D'ALLIER

Le PLH de la communauté d'agglomération est bien avancé. Un diagnostic a été réalisé entre mars 2006 et février 2007, dans les 23 communes du groupement. Un programme d'actions pour les 6 prochaines années a été défini entre mars et octobre 2007. Le PLH a été approuvé le 24 juin 2010.

Les PLH ont été instaurés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. L'élaboration d'un PLH est une compétence optionnelle pour les Etablissements Publics de Coopérations Intercommunales (EPCI).

Les principaux enseignements du diagnostic :

- Le territoire se caractérise par un axe central de part et d'autre de l'Allier, et de communes très résidentielles autour (dont Bost),
- Un total de 43 947 logements dans la communauté d'agglomération, dont 36 401 résidences principales, 5 440 logements vacants et 2 106 résidences secondaires,
- Les communes de type « résidentielles » développent une politique d'accueil soutenue, grâce à un marché en forte croissance,
- La communauté d'agglomération a gagné 720 habitants entre 1999 et 2006, avec une population moyenne par logements de 2,3 personnes et un **taux de renouvellement de la population de 34,3%** mais qui semble baisser,

Bilan des objectifs de production de logements pour la commune de Bost – période 2010/2015

	Aire du PLH	BOST
Accession à la propriété	1 381logements	20 logements
Logements sociaux <i>Dont conventionnés dans le cadre de l'OPAH</i>	939 logements 258	2 logements
Logements à loyer libre	145 logements	0 logement
<b>TOTAL</b>	<b>2 465 logements</b>	<b>22 logements</b>

Le P.L.U. devra intégrer les objectifs de production de logements du PLH. Si l'on considère les objectifs pour la commune de Bost à 22 logements sur la période 2010/2015, cela correspond à 4 à 5 logements par an.

Le paragraphe précédent a montré que pour le moment la production moyenne annuelle de logements neufs reste en deçà des objectifs du PLH.

## B – FONCTIONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

### 1- LE CONTEXTE ECONOMIQUE

La commune de Bost n'a pas un contexte économique très favorable. La vie économique repose sur l'agriculture et de façon moindre sur les services.

#### 1.1 Peu d'activités dans la commune hors agriculture

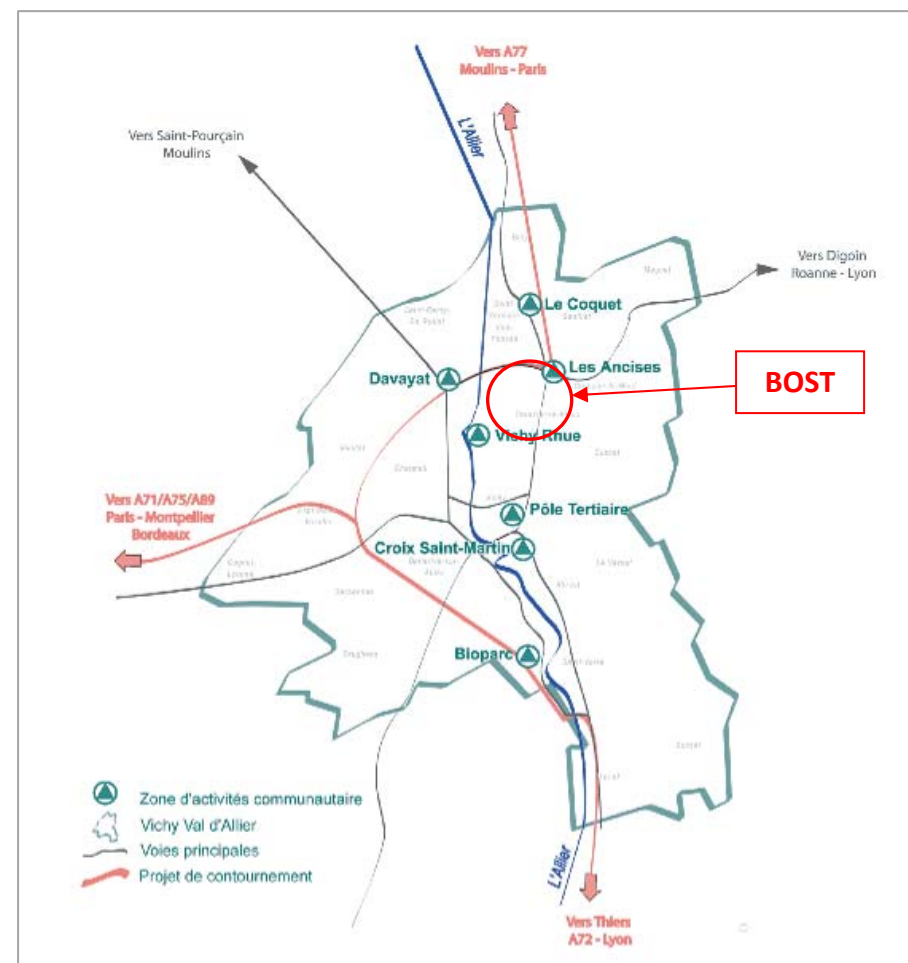
	Etablissements des actifs par secteur d'activité au 1er janvier 2007			
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)
Industrie	0	0	0	0
Construction	0	0	0	0
Commerces et réparations	0	0	0	0
Services	2	100	0	2
Ensemble	2	100	0	2

La commune compte deux établissements de petites tailles, qui emploient toutefois des salariés, toutes deux dans les services. Le nombre total de postes salariés est de 6. Les deux établissements se répartissent comme suit : l'un dans la fonction publique (mairie) et un autre dans l'économie résidentielle. Il n'existe plus qu'un seul commerce sur la commune, il s'agit d'un restaurant situé aux Guittons.

Le développement économique est une compétence de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier, qui possède son propre taux de taxe professionnelle. La commune de Bost ne compte pas de zones d'activités, ni communales, ni intercommunales.

La communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier gère de nombreuses zones d'activités intercommunales dans le territoire. Les zones d'activité des Ancises et du

Coquet sont proches de la commune. La ZA du Coquet (9 km) s'étend sur 45 ha, à Saint-Germain-des-Fossés et comprend 18 entreprises. Celle des Ancises est la plus proche de Bost (6 km) et s'étend sur 69 ha, à Creuzier-le-Neuf, elle compte 10 établissements.



## 1.2 Une activité touristique peu développée mais un fort potentiel

Si la commune ne dispose pas de sites touristiques véritablement recensés en tant que tels, elle possède cependant tous les atouts pour faire du tourisme une activité à la fois promotionnelle et de développement.

Le patrimoine historique est présent sur l'ensemble du territoire. Bost possède notamment un site inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1933 : son église du 12<sup>ème</sup> siècle. Cette richesse historique et architecturale est abordée de façon plus détaillée dans la suite du diagnostic.

La commune bénéficie par ailleurs de panoramas remarquables. Il existe plusieurs circuits pédestres relevant de «Randonnées en Val d'Allier», qui permet la découverte d'une partie du territoire communal : les circuits des Gouttes noires.



Il faut également mentionner un projet, porté par une SCI, pour la réalisation de cinq gîtes sur une propriété privée et clôturée de 30 hectares située aux Coutans.

Un permis d'aménager a été déposé pour la réalisation :

- de 5 gîtes construits sur pilotis au bord des étangs,
- d'une maison d'habitation pour les propriétaires,
- d'un point d'accueil pour ce site dédié à la pêche.

A l'heure actuelle, ce projet semble connaître des difficultés de concrétisation et rien n'a été réalisé pour le moment. Il existe un enjeu fort sur ce site qui constitue une zone boisée et naturelle de grande dimension comportant trois grands étangs.

## 1.3 Une activité agricole en perte de vitesse, tournée vers la polyculture et l'élevage

Les données sont exprimées en hectares (ha) et sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et de 2010.

Bost fait partie de la région agricole du Val d'Allier. Elle n'est pas classée en zone défavorisée et appartient au Massif Central. La commune s'étend sur une superficie de 948 hectares.

### 1.3.1 Une baisse du potentiel agricole communal marquée

Ce sont les exploitations agricoles dont le siège d'exploitation est sur la commune, qui sont prises en compte dans cette partie, c'est-à-dire que la résidence de l'exploitant est basée sur la commune. Les parcelles de ces exploitations peuvent s'étaler sur plusieurs communes. De même, des exploitations ayant leurs sièges dans d'autres communes peuvent également exploiter des terrains sur celle de Bost, mais elles ne sont pas prises en compte ici, faute de données suffisantes.

	1979	1988	2000	2010
<b>SAU Totale des exploitations en hectares</b>	633	630	562	431

Source : Agreste, RGA 2000 et 2010

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations de la commune représente 431 hectares en 2010. Elle a nettement diminué (-31,5%) entre 1988 et 2010, après s'être maintenue entre 1979 et 1988. Il s'agit du décompte de la surface utilisée par des exploitations dont le siège est situé dans la commune de Bost. Il est possible que des exploitations des communes voisines aient repris des terres à celles de Bost, ce qui pourrait influencer sur les données. **En effet, au RGA 2000 la surface utilisée dans la commune pour l'agriculture est de 622 hectares (soit 65,6%),** ce qui veut donc dire que des exploitations voisines viennent cultiver des terres sur la commune. **La SAU communale est donc bien en baisse entre 1988 et 2000.**

SAU : Surface Agricole Utilisée des exploitations : superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

	1979	1988	2000	2010
<b>Nombre d'exploitations</b>	19	17	14	7
<b>SAU Totale (en ha)</b>	633	630	562	431
<b>Taille moyenne des exploitations professionnelles (en ha)</b>	33,3	37,1	40,1	61,5

Source : Agreste, RGA 2000 et 2010

Le nombre d'exploitations ayant leurs sièges dans la commune est en baisse constante depuis 1979. Elles sont passées de 17 à 14 entre 1988 et 2000 puis à 7 en 2010, soit une baisse de 17,6%.

Au regard de la taille importante de la commune, les exploitations sont peu nombreuses. Leur surface moyenne augmente, passant de 37,1 hectares en 1988 à 40 hectares en 2000, soit une hausse de 7,8%.

L'évolution de la SAU des exploitations est globalement négative dans la région du canton de Cusset. Elle a été négative à une époque où la population diminuait. La pression foncière n'est donc pas le seul facteur. L'activité agricole semble connaître des difficultés. Les données départementales sont tournées vers la baisse mais ne semblent pas significatives.

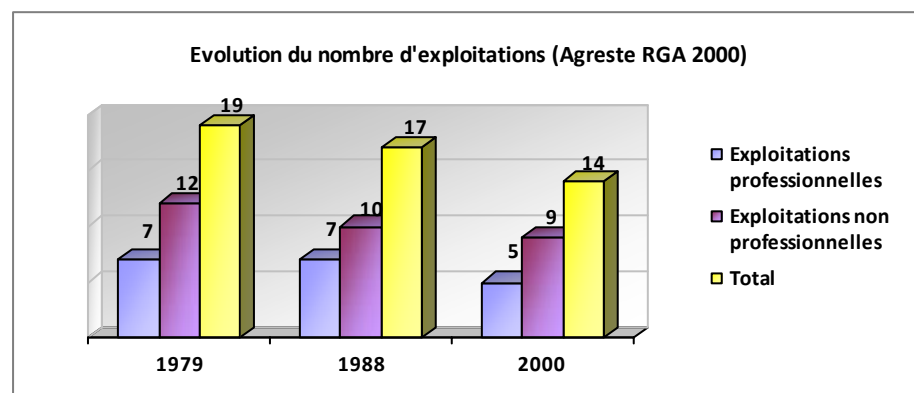


## 1.3.2 Des exploitations de moins en moins professionnelles

*Exploitations professionnelles* : exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalents blé.

La baisse des exploitations de la commune est générale. Bost perd 3 exploitations entre 1988 et 2000, dont une non professionnelle. Ces dernières sont exploitées par des doubles actifs ou par des retraités et occupent généralement une faible superficie. Le potentiel et le dynamisme des exploitations sont plutôt assurés par les exploitations professionnelles.

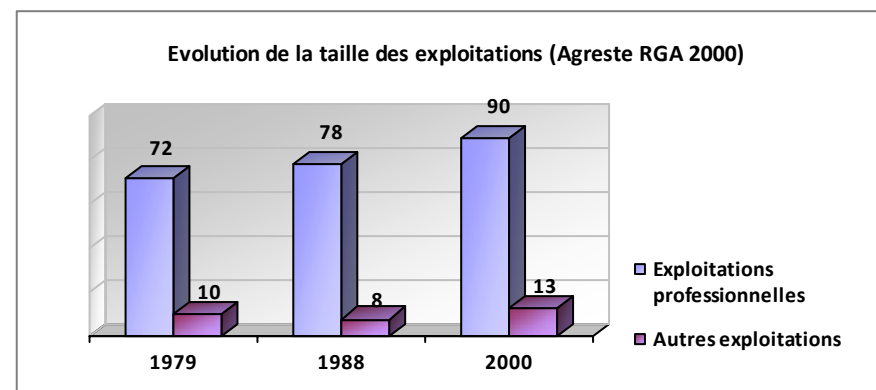
Le recul de l'activité agricole de la commune apparaît bien marqué. En effet, les exploitations professionnelles n'étaient plus qu'au nombre de 5 en 2000.



La surface moyenne des exploitations professionnelles est de 90 hectares en 2000, contre 78 en 1988, soit une hausse de 15,4%.

A noter que les exploitations non professionnelles occupent une surface moyenne de 13 hectares, en augmentation de 62,5% par rapport à 1988 (moyenne de 8 hectares). Ces exploitations étaient au nombre de 9 en 2000, ce qui représente 45 hectares occupés en plus.

A ce rythme de croissance, les estimations pour 2012 sont d'une surface moyenne de 104 hectares pour les 11 à 12 exploitations professionnelles.



## 1.3.3 Une agriculture qui reste familiale

*UTA* : Unité de Travail Annuel, quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

Source Agreste RGA 2000

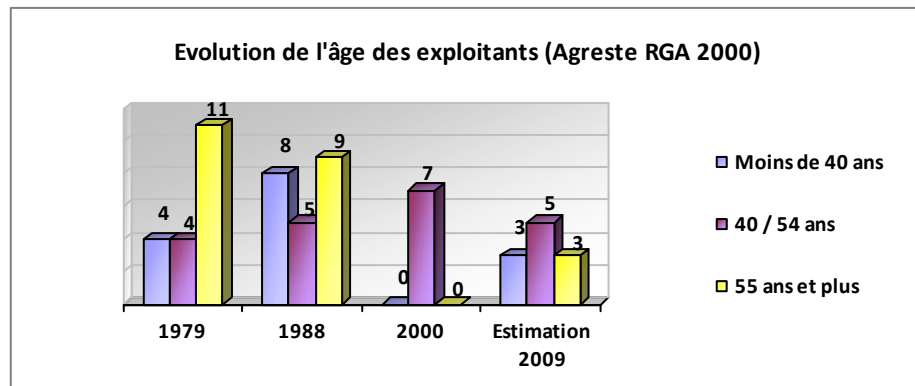
	1979	1988	2000
<b>Chefs et coexploitants à temps complet</b>	11	11	5
<b>Population familiale active sur les exploitations</b>	32	32	24
<b>Population familiale active moins les chefs d'exploitations</b>	21	21	19
<b>UTA familiales</b>	22	20	8
<b>UTA salariées</b>	c	2	c
<b>UTA totales</b>	22	22	8

c : données confidentielles

L'activité n'employait plus que 8 UTA familiale en 2000 contre 20 en 1988 (-60%). Les données sont manquantes en ce qui concerne la main-d'œuvre salariée. Le nombre de chefs d'exploitations (et coexploitants) est en baisse également, de façon importante, passant de 11 à 5 entre 1988 et 2000 (-4,5%).



## 1.3.4 Un renouvellement des chefs d'exploitation non assuré



Source : Agreste, RGA 2000, réalisation Réalités

Les données indiquées par un « 0 » sont classées comme confidentielles dans le RGA.

De part le manque de données, il est difficile de connaître l'âge des exploitants. Si l'âge moyen a diminué entre 1979 et 1988, il semble aujourd'hui augmenter.

## 1.3.5 L'élevage et la culture comme activité principale

Type de culture	Superficie (en ha)			Evolution 1988-2000
	1979	1988	2000	
Superficie agricole utilisée	633	630	562	-10,8
Terres labourables	240	188	248	31,9
dont céréales	178	121	55	-54,5
Superficie fourragère principale (3)	420	500	506	1,2
dont superficie toujours en herbe	388	437	313	-28,4
Blé tendre	60	37	9	-75,7
Maïs fourrage et ensilage	38	26	2	-92,3
SCOP (plus jachères aidées)	0	0	56	
Vignes à raisin de cuve	2	1	0	-100,0

Source : Agreste RGA 2000

Les exploitations sont orientées vers la polyculture et l'élevage. Les superficies fourragères principales représentent la majorité des terres des exploitations.

L'élevage occupe traditionnellement des surfaces importantes de même que l'activité céréalicole est importante dans la commune.

L'emprise des cultures au sol est importante pour l'image de la commune, ainsi que la lutte contre les friches agricoles et le maintien de l'activité en règle générale :

- Dans le paysage de la commune et la valorisation de son potentiel attractif pour des résidents, des entreprises et le tourisme ;
- Dans la patrimonialisation du territoire, les cultures peuvent avoir une image forte pour la commune ;
- Un apport environnemental important, notamment pour la retenue d'eaux et des terrains dans les pentes ;
- Des possibilités économiques en vente directe pour les agriculteurs et de valoriser les productions alimentaires, vectrices d'identité pour la commune.

Cheptel	Effectifs		
	1979	1988	2000
<b>Total bovins</b>	<b>447</b>	<b>586</b>	<b>750</b>
<i>Dont vaches laitières</i>	c	5	0
<i>Dont vaches nourrices</i>	192	254	341
<b>Total volailles</b>	<b>403</b>	<b>571</b>	<b>241</b>
<b>Total ovins</b>	25	58	C
<b>Total porcins</b>	35	33	C
<b>Total équidés</b>	c	c	c

### Les signes de qualité :

La commune de Bost est comprise dans le périmètre de 3 IGP (Indication Géographique Protégée), ce qui peut influencer la dynamique et la qualité de production de certains produits :

- IGP Agneau du Bourbonnais ;
- IGP Bœuf Charollais du Bourbonnais ;
- IGP Volailles d'Auvergne.

Aucune aire d'AOC/AOP n'est présente dans le territoire communal.

### **1.3.6 Résumé de la situation agricole en 2009 (réunion professionnelle)**

Le recensement agricole 2010 n'est actuellement pas disponible. Une réunion de concertation a été organisée avec la profession agricole pour avoir une vision plus actualisée de l'activité aujourd'hui.

Cette réunion a également été l'occasion pour les agriculteurs de faire part des problèmes rencontrés, de leurs projets. Un recensement des bâtiments agricoles a été réalisé.

Huit exploitations recensées exploitent aujourd'hui 444 hectares sur la commune de Bost. Les productions restent l'élevage et la polyculture.

Si la moyenne d'âge est de 48 ans, certains exploitants plus âgés n'envisagent pas de reprise de l'exploitation.

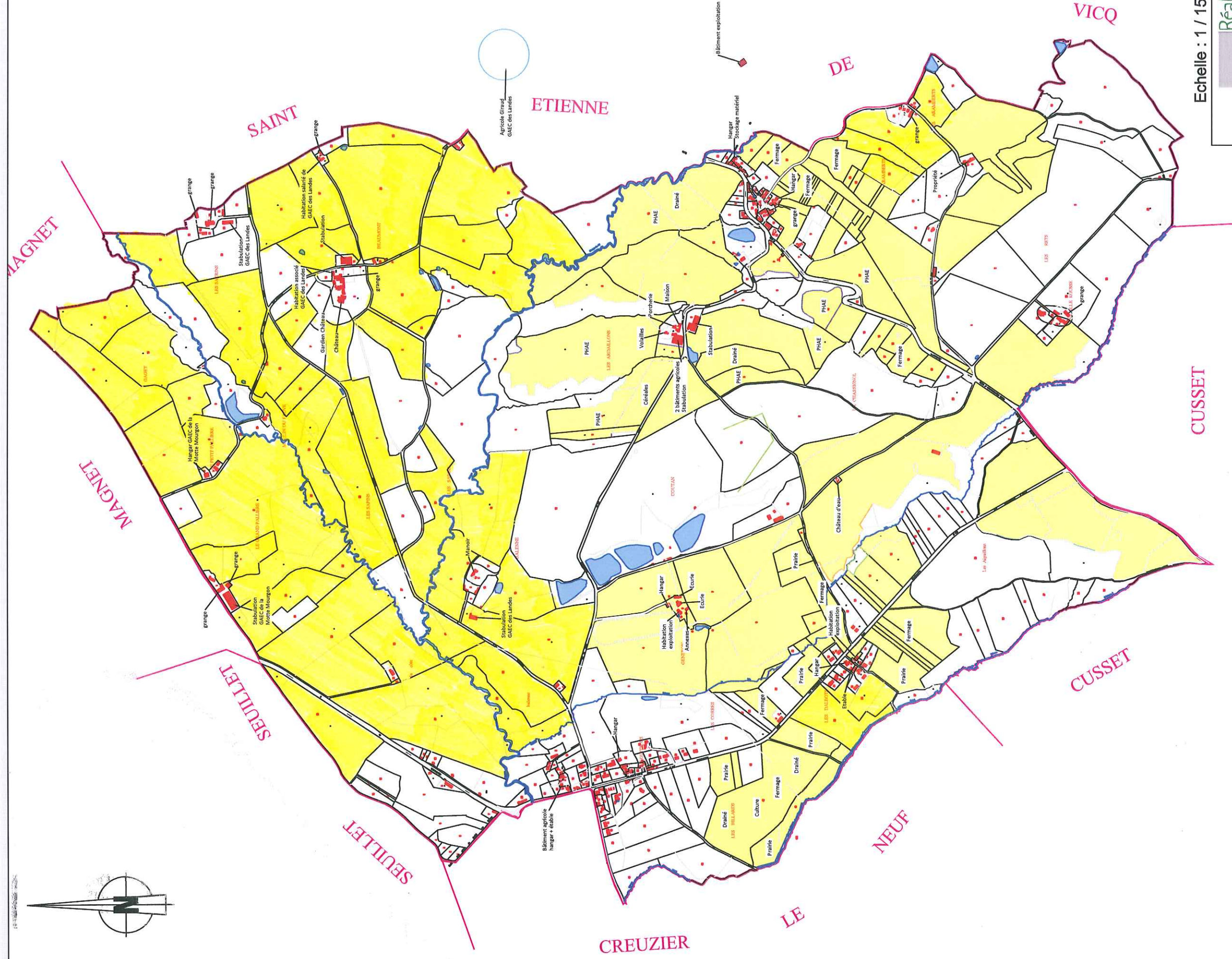
## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Tableau de synthèse de l'activité agricole									
	Localisation du siège d'exploitation	Surface totale exploitée en hectare	Surface exploitée sur Bost en hectare	Production	Age de l'exploitant		Régime	Reprise de l'exploitation	Problèmes évoqués
1	Bost - Dalbots	25,5	22,8	Vaches allaitantes	61	Propriétaire	RSD		
2	Bost - Généron	40	40	Equidés	64	Propriétaire	RSD	Non	
3	Bost - Ardaillons	104	89	Elevage polyculture	47	Propriétaire	IC		
4	St Etienne de Vicq	115	10	Bovins viande et céréales	30	Locataire	RSD		
5	Cindre	257	14	Bovin viande et céréales	51	Locataire	IC		Problème d'accès au Colombier
6	Cusset	64,25	60,65	Bovin viande	70	Propriétaire			Etude sur le devenir du bâtiment
7	Bost – Grande Pallière GAEC (3 associés et 1 salarié)	199,30	29,17	Vaches allaitantes	49 et 31	Locataire	IC	Peut-être	Impact de la RD 906 b
8	Bost – Beaumont, les Satrins GAEC	371,06	178,38	Elevage et polyculture	44, 39 et 47	locataire	RSD et IC		
Surface moyenne exploitée			444 ha		Age moyen 48 ans				





# Diagnostic Agricole



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-bo.fr

Dossier 36102



## 2- DES DEPLACEMENTS ROUTIERS PRESQUE INEVITABLES

### 2.1 Une desserte en transports liée à l'agglomération vichyssoise

#### 2.1.1 Les transports routiers

La commune est située à proximité d'axes routiers importants :

- La RN 209, à 6 km du centre-bourg, qui relie Vichy et Clermont-Ferrand à Varennes-sur-Allier (puis Moulins et Paris via la RN 7 et Clermont-Ferrand et Paris via l'A 719 et l'A 71), elle constitue une partie du contournement de Vichy,
- La RD 907, à 3 km du centre-bourg, qui relie Saint-Germain-des-Fossés à Lapalisse (RN 7) puis Roanne et Lyon

Cette situation place le centre-bourg à :

- 0h13 de Lapalisse
- 0h16 de Vichy
- 0h53 de Moulins
- 1h08 de Clermont-Ferrand

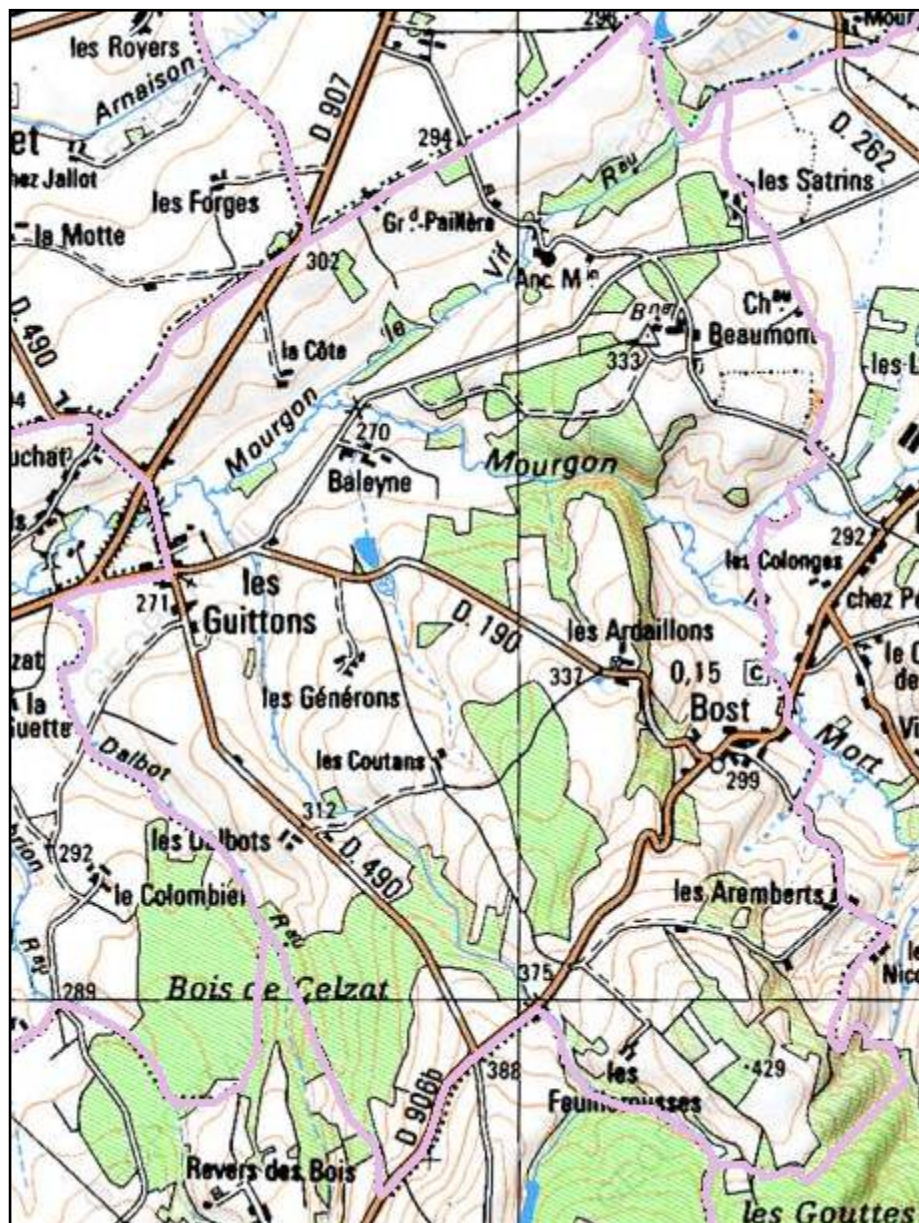
La commune de Bost est traversée par quatre Routes Départementales :

- la RD 190 : elle connecte le bourg de Bost au hameau des Guittons (classée Desserte Locale) qui se prolonge par la RD 390 également classée Desserte Locale,

- la RD 490 : elle relie le hameau des Guittons à la RD 906b, au sud de la commune, elle ne dessert pas le bourg-centre (classée Liaison Départementale structurante), Une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée doit être respectée en dehors des zones bâties et hors agglomération.

- la RD 906b : elle traverse le bourg-centre et le connecte à la RD 907 au nord (au niveau de la commune de Billezois) et au sud à Cusset (classée Liaison Départementale structurante), Une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée doit être respectée en dehors des zones bâties et hors agglomération.

- la RD 907 : c'est l'axe principal mais qui ne dessert que très peu la commune de Bost, elle la traverse dans sa partie nord-ouest (à proximité des Guittons) pour la relier à Lapalisse vers le nord-est et à la RN 209 et le contournement ouest de l'agglomération vichyssoise au sud-ouest. Elle est classée voie à grande circulation ce qui implique des marges de recul pour la construction de bâtiments et une prise en compte des nuisances liées au bruit dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie.



Le long de ces routes départementales, les créations et les modifications d'accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des routes départementales, que les sections soient situées en campagnes ou en agglomération.

Aux routes départementales vient s'ajouter un réseau de voies communales d'une longueur de 11,4 kilomètres :

- la VC 2 de Bost aux Aremberts,
- la VC 3 des Aremberts à la RD 906b,
- la VC 6 des Guittons à Lapalisse,
- la VC 9 de Bost au Moulin du Fauve,
- la VC 14 des Ardaillons à Creuzier le Neuf,
- la VC 15 de la RD 906b à Feuillerosse,
- la VC 16 de la RD 906b à la RD 190

A l'échelle strictement communale, le hameau des Guittons apparaît mieux desservi que le bourg de Bost, et plus facilement relié aux différents secteurs de la commune.

De même, il est mieux connecté à l'agglomération vichyssoise que le bourg-centre, situé plus en retrait.

### 2.1.2 Les transports ferroviaires

Il n'existe pas de gare à Bost, la plus proche est celle de Vichy (9 km). Elle est correctement connectée à l'ensemble des gares de la région via Clermont-Ferrand et Saint-Germain-des-Fossés.

Les trajets directs sont, depuis Vichy :

- Moulins : 0h25, 16 allers-retours quotidiens (jours de la semaine),
- Clermont-Ferrand : 0h29, 23 allers-retours quotidiens,
- Lyon : 1h48, 6 allers-retours quotidiens,
- Paris : 2h50, 7 allers-retours quotidiens.

Des possibilités de liaisons domicile – travail existent vers Moulins et Clermont-Ferrand. Cependant, les temps de parcours importants peuvent être un facteur limitant.

### **2.1.3 Les transports urbains de la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier**

La communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier est devenue, depuis 2001, l'autorité organisatrice des transports en commun. Elle met en place 7 lignes de bus réguliers au sein du réseau « Bus Inter ». Cependant, seules six communes sont desservies : Abrest, Bellerive, Cusset, Creuzier-le-Vieux, Hauterive et Vichy. La commune de Bost n'est pas comprise.

Mobival, le service de Transport à la demande de Vichy Val d'Allier dessert 23 communes par 10 lignes directes avec quatre propositions d'horaires aller/retour par jour. Il est ainsi possible de voyager depuis le cœur d'agglomération (Vichy, Cusset, Bellerive et Abrest) vers les communes rurales.

Bost est desservi avec deux allers-retours le matin et deux l'après-midi.

Des bus à la demande existent également pour les personnes handicapées : « Mobil'hand ». De même qu'il existe un service pour les autres habitants de la communauté d'agglomération, à la demande mais avec des horaires. Des modes de transports spéciaux existent aussi pour les scolaires.

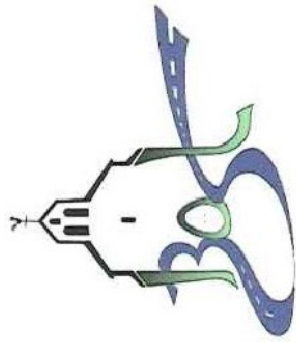
Le département de l'Allier assure un service de transport scolaire pour les enfants.

### **2.2 Des migrations pendulaires très importantes**

La commune de Bost a une vocation résidentielle et n'offre pas sur son territoire les emplois nécessaires aux actifs de la commune. Cela induit des trajets pendulaires (domicile-travail) inévitables. Ce phénomène est encore amplifié par l'absence sur la commune d'équipements et de commerces.

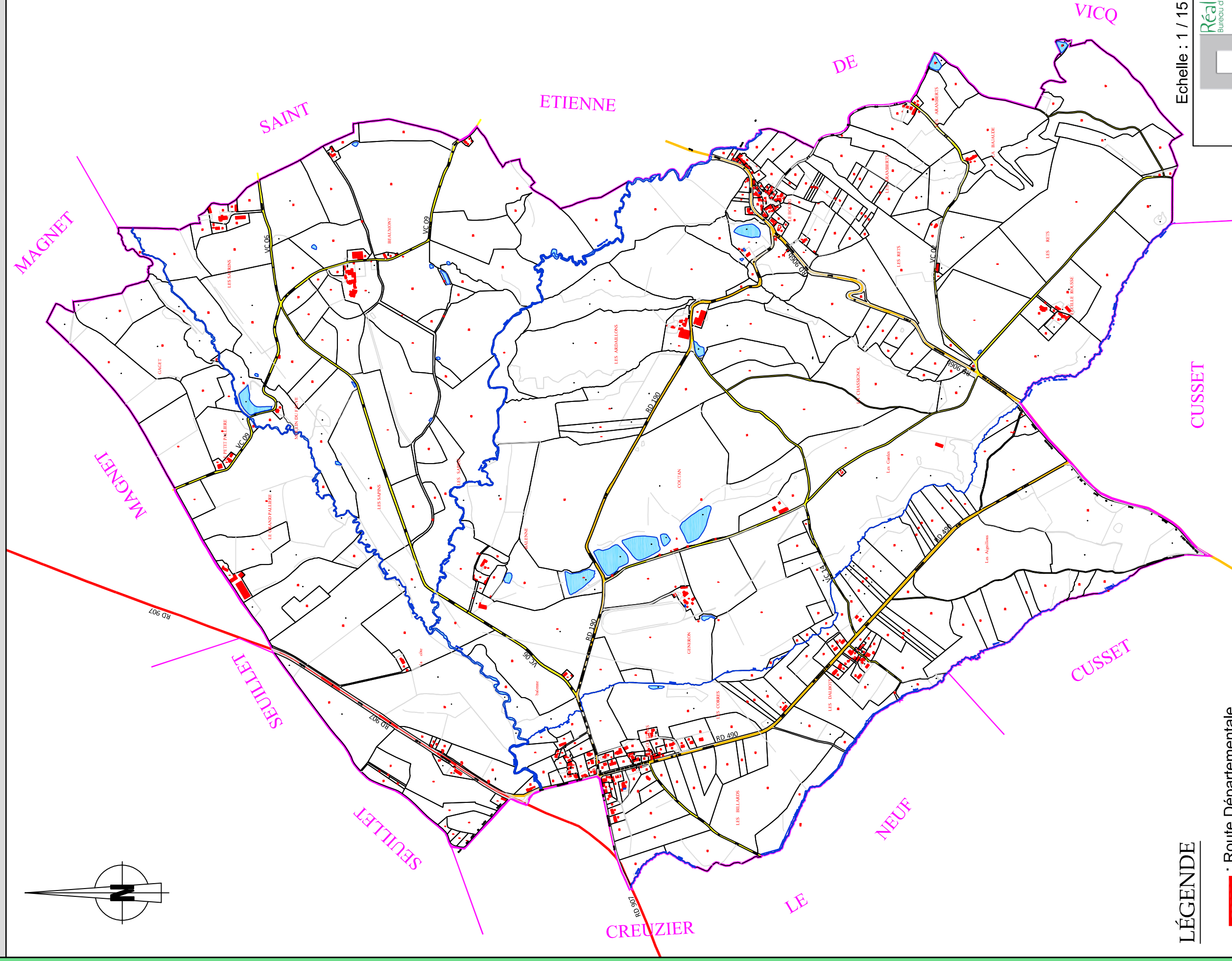
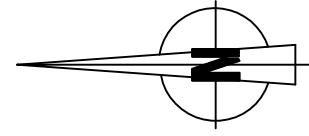
Les transports en commun sont quasiment inexistant à Bost et le véhicule individuel apparaît indispensable pour les déplacements. En 1999, la voiture était utilisée dans 83% des déplacements domicile/travail. Tout laisse à penser que cette proportion se maintient voire augmente.





# Elaboration du PLU de BOST

Enjeux en terme  
de déplacement



## LÉGENDE

- : Route Départementale
- : Route Départementale local
- : Voie Communale

Echelle : 1 / 15 000

Réalités  
Bureau d'études



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)  
Dossier 36102

### 3- LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

#### 3.1 Un faible niveau d'équipement

Bost est très dépendante de ses voisines pour les équipements, qu'ils soient commerciaux, publics, de services, de santé, de loisirs ou culturels.

La commune dispose d'une mairie et d'une salle des fêtes. Les locaux ont fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation et de mise aux normes.

La commune compte 1 association : le Comité des fêtes de la commune de Bost.

#### 3.2 Des services publics limités

##### 3.2.1 La collecte et le traitement des ordures ménagères

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier a la compétence de collecte et de traitement des déchets valorisables et non valorisables. Elle a mis en place un service de collecte des déchets recyclables et des points d'apports pour le verre (au nombre de 127). Le recyclage s'opère dans 3 communes seulement (Bellerive-sur-Allier, Cusset et Vichy).

En outre, la communauté d'agglomération gère 4 déchèteries sur le territoire (Charmeil, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre). Les plus proches de Bost sont celles de Cusset et de Saint-Germain-des-Fossés.

Les seules possibilités de tri collectif pour les bostois sont l'apport à des points de tri (verre) et aux déchèteries. Il n'existe pas de collecte au porte à porte.



Source : Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier

### 3.2.2 L'assainissement

L'assainissement collectif et non collectif relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier. Le schéma d'assainissement est en cours d'étude.

#### ▪ L'assainissement collectif

Bost possède un réseau d'assainissement collectif partiel dans sa commune, au niveau du hameau des Guittons (qui s'étend également dans la commune de Creuzier-le-Neuf). La commune dispose d'un réseau d'eaux usées d'une longueur totale de 850 mètres (DN 200 mm) avec 21 regards DN 600 mm et DN 1000 mm et 40 regards de branchement eaux usées (une partie des branchements concerne des habitations sur la commune de Creuzier le Neuf : 7 habitations raccordées).

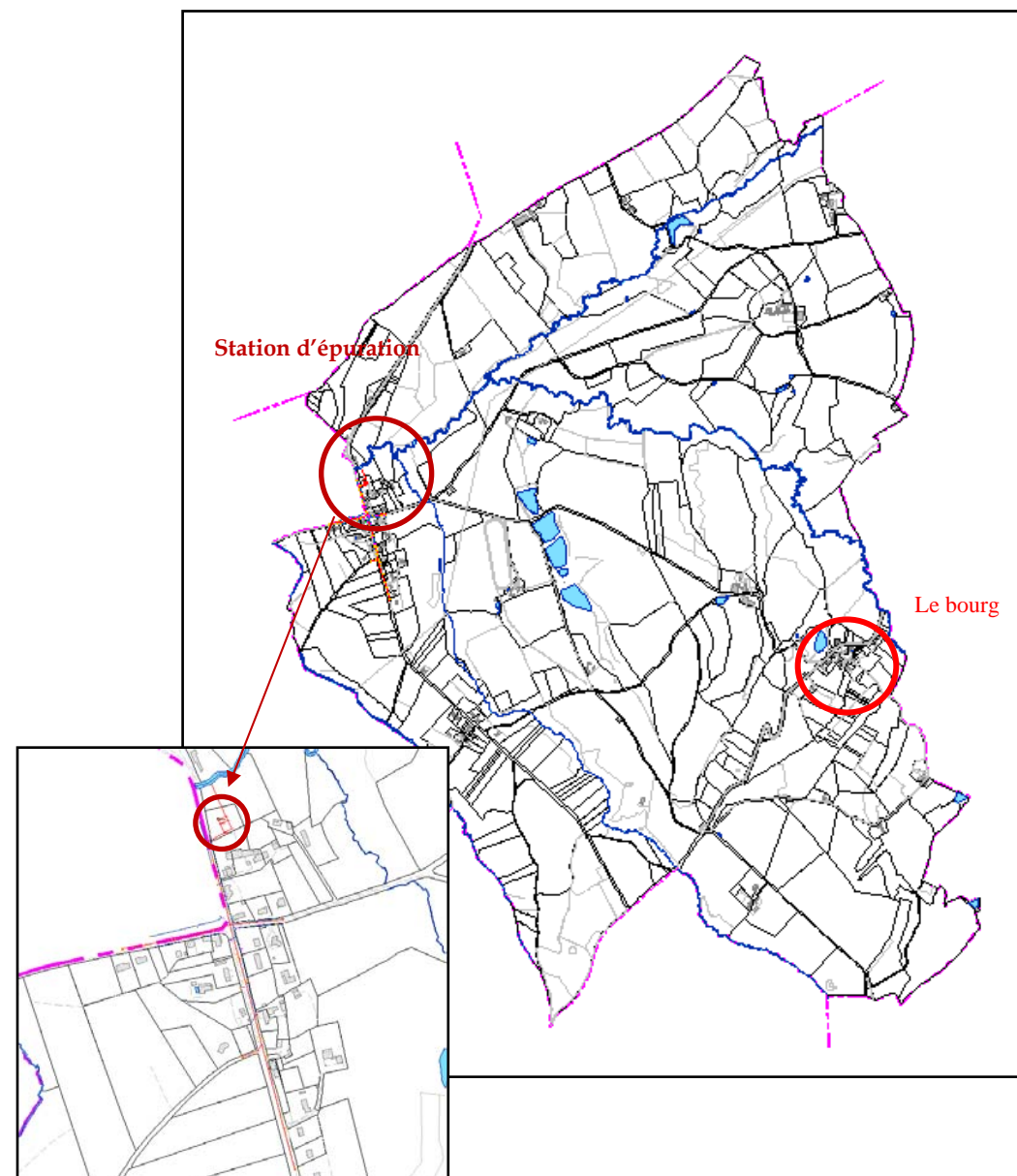
La station d'épuration, mise en service le 21 juin 2007, a une capacité de 140 équivalents habitants (EH) soit 21 m<sup>3</sup> d'eaux usées par jour (1 EH = 150 l d'eaux usées / habitant / jour).

Elle est composée de 2 séries de filtres à sables plantés de roseaux équipés de 2 postes de relevage, d'un filtre primaire (3 modules) de 168 m<sup>2</sup> / 90 cm d'épaisseur et d'un filtre secondaire (2 modules) de 112 m<sup>2</sup> / 90 cm d'épaisseur.

#### Le bilan réalisé après une année de fonctionnement est le suivant :

- Volume d'eaux usées traitées : 10 m<sup>3</sup>/jour (*la station a été dimensionnée pour 21 m<sup>3</sup>/j*)
- Valeurs limites demandées pour le rejet au ruisseau : 60% d'abattement de la pollution
- Valeurs théoriques données par le constructeur : 94,5 à 80% d'abattement selon le type de polluant
- Abattement réel de la pollution (bilan 2008) : 99 à 96% d'abattement selon le type de polluant

L'assainissement collectif serait souhaitable pour le bourg-centre. Un raccordement à la station des Guittons n'est pas envisageable et seule une solution en lien avec la commune de Saint-Etienne-le-Vicq peut s'envisager. Cet équipement apparaît indispensable pour favoriser la densification du bourg et lui redonner son rôle moteur sur la commune.



### ▪ ***L'assainissement non collectif***

Vichy Val d'Allier gère l'assainissement non collectif et a créé, le 1er janvier 2006, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

A l'exception du hameau des Guittons, l'ensemble des autres bâtiments de la commune relève de l'assainissement individuel.

***L'urbanisation future doit privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif. Cependant, la densification du bourg de Bost représente un enjeu urbain essentiel pour l'évolution de la commune. Il n'y a pas de projets de création de réseau collectif dans l'immédiat.***

***La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU doit intégrer la possibilité d'urbaniser de façon raisonnée et progressive le bourg y compris sans assainissement collectif.***



## 3.2.3 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est une compétence obligatoire du Syndicat à vocation multiple à la carte eau et assainissement de la Vallée de la Besbre, arrêté le 20 janvier 1949. Il est basé à Lapalisse et réunit 36 communes. Il adhère au Syndicat Mixte des eaux de l'Allier.

Le SIVOM dispose de 4 grandes catégories de ressources qui sont, par ordre d'importance de leur production :

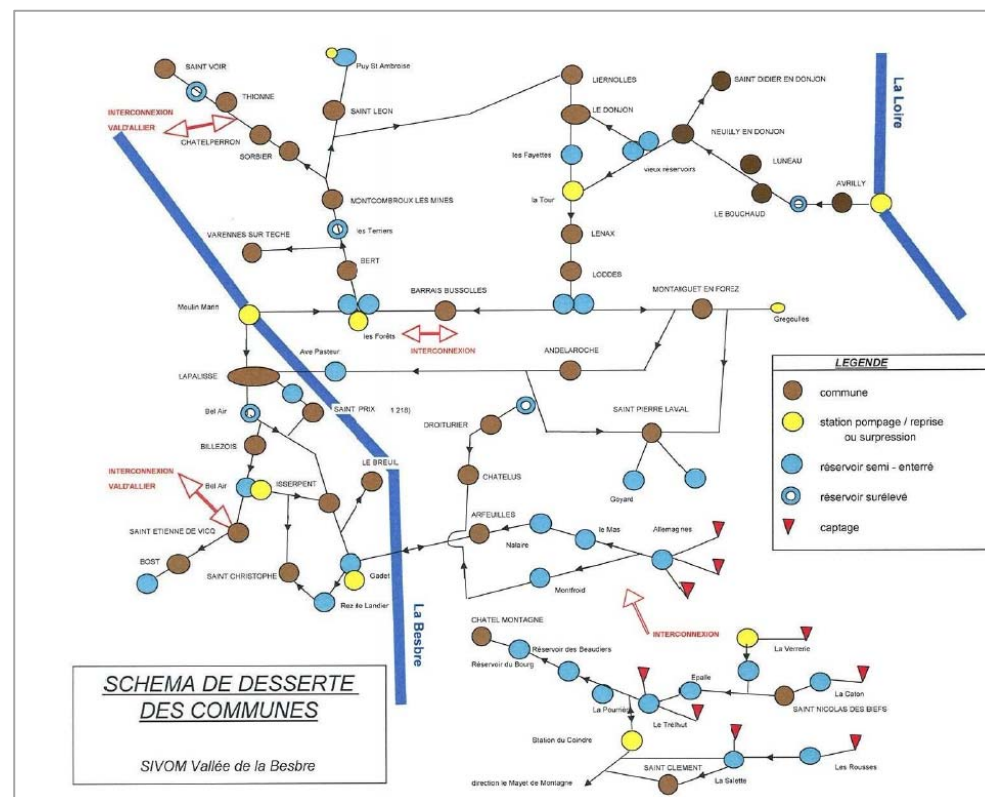
- Les nappes alluviales de la Loire et le Besbre où se trouve la principale station de pompage, dans la commune d'Avrilly, une autre, plus petite, est localisée à Lapalisse, des recherches sont actuellement en cours autour de cette station pour augmenter les capacités de captage,
- Les différentes sources de la montagne Bourbonnaise :
  - 3 sites de production à Saint-Nicolas-des-Biefs,
  - 3 captages à Châtel-Montagne,
  - 2 sites à Saint-Clément.
- La prise d'eau en rivière à Saint-Clément,
- Les interconnexions avec le syndicat voisin du Val d'Allier, à développer avec le Syndicat Mixte des eaux de l'Allier.

Certains hameaux sont desservis par des achats d'eau. C'est le cas des « Ardaillons » sur la commune de Bost qui est alimenté par le SIVOM de la Vallée du Sichon.

Le réseau sur la commune de Bost représente 13 kilomètres pour 96 branchements en 2008. Les canalisations des branchements sont en PVC (Polychlorure de Vinyle) ou en PEHD (Polyéthylène Haute Densité). Le total des consommations domestiques pour la commune en 2008 s'élevait à 8 820 m<sup>3</sup>.

Il existe également un réservoir d'une capacité de 200 m<sup>3</sup> localisé dans le secteur des Coutans. Il s'agit d'une construction semi-enterrée. Il permet d'assurer une régulation de la distribution et apporte une sécurité d'approvisionnement, du fait des volumes stockés, en cas de fortes consommations, d'incendie ou de pannes des stations de pompage. Il permet également la régulation des pompages en fonction des périodes tarifaires de consommation électrique.

Si la desserte en réseau ne pose pas de difficultés, il existe cependant des problèmes de pression sur les secteurs géographiques à la topographie plus élevée. Les Ardaillons et le secteur de Feuillerausses sont plus particulièrement concernés. Les constructions récentes sur le secteur des Dalbots sont aujourd'hui arrivées en limite haute du réseau. Construire plus haut sur le relief ne permettra pas un service aux habitants de bonne qualité.





### 3.2.4 Une défense contre les incendies améliorée

L'installation de dispositifs de prévention et de lutte contre l'incendie appartient à la commune. En effet, cette compétence n'est pas détachable du pouvoir de police du maire. Toutefois, le SIVOM de la vallée de la Besbre est autorisé à intervenir, en tant que prestataire de services, pour assurer, à la demande des communes membres, l'entretien, le contrôle, la pose et la dépose de poteaux et bouches d'incendies.

Actuellement, un poteau incendie normalisé doit comporter une prise DN100 et avoir un débit nominal de 60m3/heure (pendant deux heures) à une pression minimale de un bar.

8 poteaux incendies existent actuellement sur la commune de Bost. Les problèmes de pression sur le réseau, évoqués précédemment, peuvent représenter des difficultés dans certains secteurs géographiques. Pour y pallier, des conventions ont été signées par le Service Départemental de Secours et d'Incendie avec les propriétaires d'étangs. Les étangs représentent des réserves d'eau importantes.

### 3.2.5 Les réseaux électriques et de gaz : le SIEGA

La commune de Bost est traversée par une ligne haute-tension, sur un axe sud-ouest – nord-est. Elle fait l'objet de servitudes.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Electricité et de Gaz de l'Allier (SIEGA). Il a 5 domaines d'activités :

- Compétence obligatoire
  - o La distribution d'électricité,
- Compétences optionnelles
  - o L'éclairage public,
  - o La distribution de gaz,
  - o Les télécommunications,
  - o Energie renouvelable et maîtrise de l'énergie.

La SIEGA rassemble 316 communes de l'Allier (environ 250 000 habitants), équivalents à l'ensemble du département, à l'exception des communes urbaines de Vichy, Cusset, Montluçon et Moulins.

Le syndicat est propriétaire des réseaux de distribution d'électricité dont la gestion est confiée à Electricité Réseau Distribution France (ERDF) et exerce les missions d'extension, enfouissement et renforcement des réseaux.

Le SIEGA assure la maîtrise d'ouvrage, la gestion et l'entretien des installations d'éclairage public. De même qu'il gère les réseaux de gaz, de télécommunication ainsi que leur enfouissement et ce qui concerne les énergies renouvelables, nouvelles compétence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et en particulier les panneaux photovoltaïques.

Actuellement, ce sont 217 chantiers que le SIEGA mène, mais aucun dans la commune de Bost.

### 3.2.6 Les télécommunications

Le domaine des télécommunications est différent des autres réseaux car il est ouvert à la concurrence et que les prestataires peuvent être multiples. Les opérateurs privés sont nombreux à intervenir.

Le SIEGA intervient également pour les télécommunications, à deux niveaux :

- Pour des raisons de coordination avec l'enfouissement d'autres réseaux (électrique, éclairage public, autres réseaux),
- Pour satisfaire des besoins non assurés par des initiatives privées (internet, courants porteurs de lignes utilisant le réseau d'électricité).

L'ensemble du secteur est bien desservi en réseau de télécommunications.

## C – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1- LE MILIEU PHYSIQUE

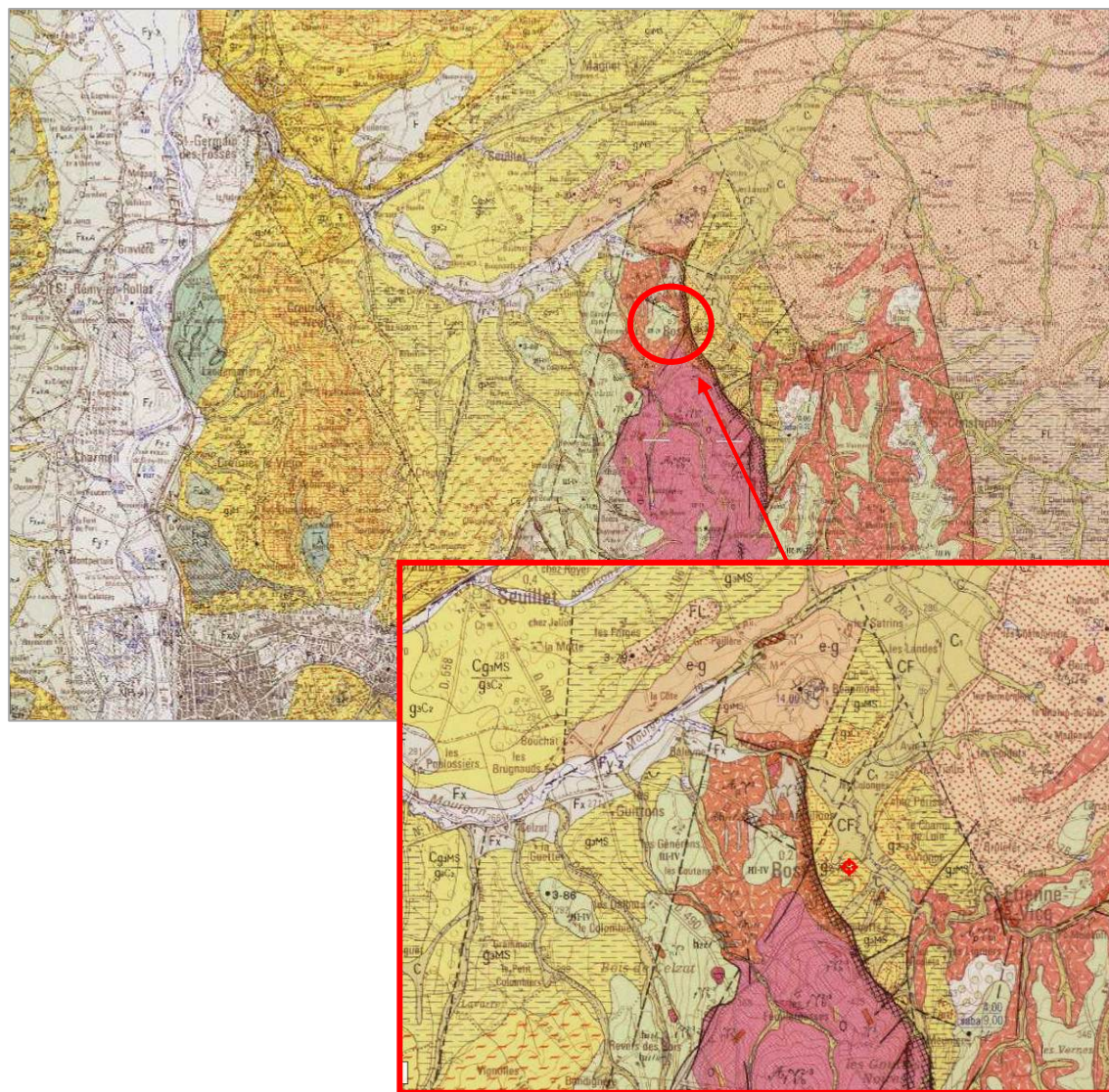
#### 1.1 Géologie

La commune de Bost fait partie de la Limagne, vaste bassin orienté Nord-Sud dû au contrecoup du plissement alpin, et plus particulièrement à la Limagne Bourbonnaise. Elle se situe entre la vallée de l'Allier à l'Ouest et la limite Nord de la montagne bourbonnaise (Bois noirs et Monts de la Madeleine). Plusieurs grandes formations géologiques en constituent les limites.

La vallée de l'Allier est composée d'alluvions anciennes quaternaires à base de galets et de graviers de quartz majoritairement sur lesquelles se sont déposées des alluvions modernes de sables et graviers.

Le secteur de la Montagne Bourbonnaise correspond à des formations granitiques de l'ère primaire dans lesquelles on trouve de petits bassins d'âge dévonien à carbonifère.

La nature du sous-sol de la commune se traduit par un relief et des paysages caractéristiques. Le Sud de la commune, et plus particulièrement le secteur de Feuilleroses, constitue la transition entre la Montagne Bourbonnaise et la Limagne Bourbonnaise. Il s'agit également du secteur au relief plus élevé et plus tourmenté.





### 1.2 Le réseau hydrographique

Bost est intégré au bassin versant du Mourgon. Le Ruisseau le Mourgon se jette dans l'Allier à Vichy.



#### 1.2.1 Le Mourgon et ses affluents

Le ruisseau le *Mourgon* est, au départ composé de deux ruisseaux différents : *Mourgon le Vif* et *Mourgon le Mort* qui se rejoignent dans le secteur de Baleyne.

Il s'agit d'un ruisseau discret. Son tracé, dans un sol marneux, serpente énormément au milieu des terres agricoles.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Le cours d'eau marque cependant le paysage dans la mesure où la ripisylve linéaire essentiellement composée d'alignement d'aulnes, parfois de taillis est visible de loin. Elle ne reflète pourtant pas le tracé particulièrement sinueux du cours d'eau.



La nature des sols, notamment sur la partie aval du cours d'eau, explique l'érosion des berges sur certaines portions du ruisseau dans lesquelles la ripisylve a disparu. Bost est une commune où la végétation des cours d'eau revêt une importance particulière, tant du point de vue paysager, qu'environnemental ou de maintien des berges.

La Goutte de la Gasse Feuillerousse et le ruisseau du Bois sont des cours d'eau de très petite dimension. Ce sont des affluents du Mourgon dans sa partie basse.

Le ruisseau Dalbot constitue la limite Sud de la commune. Son tracé est très peu perceptible depuis le territoire communal.



### 1.2.2 Les étangs

Un certain nombre d'étangs privés ont été aménagés sur le territoire communal. S'ils ne sont pas nombreux, ils peuvent parfois être de taille importante. Il s'agit d'étangs d'agrément ou de pêche.

Sur le secteur des Générans et des Coutans, les quatre plus grands étangs de la commune sont organisés de façon linéaire. Leur caractère privé et le fait qu'ils soient pour la plupart inaccessibles ne permet pas vraiment de les assimiler à des espaces de loisirs.

Sur le secteur des Coutans, les trois étangs ne sont pratiquement pas visibles depuis les voies de communication. Un projet existe pour faire de ce site particulier un lieu à vocation touristique dédié à la pêche. Il n'y a pas de concrétisation pour le moment.





## 2- ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 2.1 Une Charte architecturale et Paysagère comme outil de développement

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier s'est dotée d'un outil de développement local commun par l'intermédiaire d'une Charte Architecturale et Paysagère.

L'objectif est de permettre aux communes de gérer et améliorer le cadre de vie des habitants. Les préconisations faites sont organisées autour d'un certain nombre de thématiques :

- L'eau
- L'arbre
- Les vues
- Le mobilier
- Les revêtements
- La démarche environnementale
- La traversée des bourgs
- Les espaces d'activités
- Les lotissements
- Les bâtiments agricoles
- Les couleurs dans l'architecture
- Le petit patrimoine
- L'architecture de terre – Le pisé
- Les ruines et les friches
- Les dents creuses

**Cette Charte a pour vocation d'être un guide d'intervention à l'usage des collectivités et des opérateurs privés. Elle constitue le cadre qui permettra une cohérence des différentes actions et interventions pour conserver au territoire son unité et son harmonie.**

**Le diagnostic de la Charte Paysagère a mis en évidence les difficultés de perception du Bourg de Bost dans sa traversée, en raison de sa faible densité. Ce document a également souligné le manque de continuité de traitement dans le bâti du bourg.**

### 2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Loire Bretagne

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation". Elle instaure deux outils de planification de la politique de l'eau : les SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques français et les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, qui sont une déclinaison locale des SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) des Eaux du bassin de Loire – Bretagne a été approuvé en 1996. Il définit les orientations que devront suivre l'ensemble des SAGE du territoire.

#### ***L'importance des zones humides***

La nouvelle Loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques (LEMA) et le SDAGE Loire Bretagne, actuellement en cours de révision, affirment, en partie, le rôle fondamental des zones humides, en matière de gestion de la ressource en eau.

Le projet de SDAGE prévoit que les SAGE identifient et délimitent les zones humides situées sur leur territoire :

- Identification des enveloppes à l'intérieur desquelles se trouvent des zones humides particulièrement intéressantes pour le bon état des ressources en eau, avec toutes les zones humides des têtes de bassins et les zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) et zones stratégiques pour la gestion de l'eau (ZHS) prévues par la LEMA,
- Inventaire précis des zones humides à l'intérieur de ces enveloppes. Ces inventaires pourront être confiés aux communes ou groupement de communes.

Les éventuelles zones humides de la commune de Bost seront connues lors de l'approbation du SAGE Allier Aval.

### 2.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Allier Aval

La commune de BOST fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Allier Aval. Le SAGE est en cours d'élaboration mais son périmètre a été arrêté. Il concerne trois régions (Auvergne, Bourgogne et Rhône-Alpes) et devra être compatible avec le SDAGE Loire – Bretagne.

Le SAGE du bassin versant de l'Allier aval s'inscrit dans le SDAGE Loire Bretagne adopté par le comité de bassin en 1996. Il a pour objectif d'apporter des réponses aux problématiques de la rivière Allier et de son bassin versant :

#### ***Une ressource en eau potable suffisante mais fragile***

La pollution par les nitrates de la nappe liée au développement des cultures intensives justifie le classement d'une partie du val d'Allier en zone vulnérable. Par ailleurs, l'enfoncement du lit de l'Allier engendre une baisse de productivité des captages d'eau potable implantés dans le val. Ces derniers peuvent constituer un obstacle à l'érosion latérale et donc à la libre divagation de la rivière.

Enfin, l'insuffisance d'interconnexions entre les unités de production d'eau potable ne permet pas d'assurer de façon suffisante la sécurité d'alimentation en eau potable les populations.

#### ***Une qualité des eaux de surface à améliorer***

Les têtes de bassin versant ont des eaux de bonne qualité mais sont sensibles aux pollutions diffuses.

#### ***Un espace alluvial d'une grande richesse mais menacé***

La rivière Allier se caractérise par une mobilité latérale localement importante qui conditionne la qualité et la richesse de l'espace alluvial et de sa nappe d'accompagnement. Cela se traduit par un enfoncement du lit de la rivière, la perturbation de cette dynamique fluviale par les extractions de granulats et les enrochements a engendré différents désordres:

- abaissement des nappes phréatiques et baisse de productivité des captages d'eau potable,
- déconnexion de bras mort,
- banalisation de la végétation alluviale et réduction de la section d'écoulement,
- déchaussement d'ouvrages d'art...

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### ***Des étiages sévères pour les affluents de Limagne***

Les étiages de l'Allier sont par la retenue de Naussac située dans le haut Allier. Cependant les affluents de l'Allier peuvent présenter une faiblesse des étiages notamment dans la plaine de la Limagne. Cette situation est aggravée par les prélèvements agricoles et peut nécessiter la mise en place de mesures de restriction.

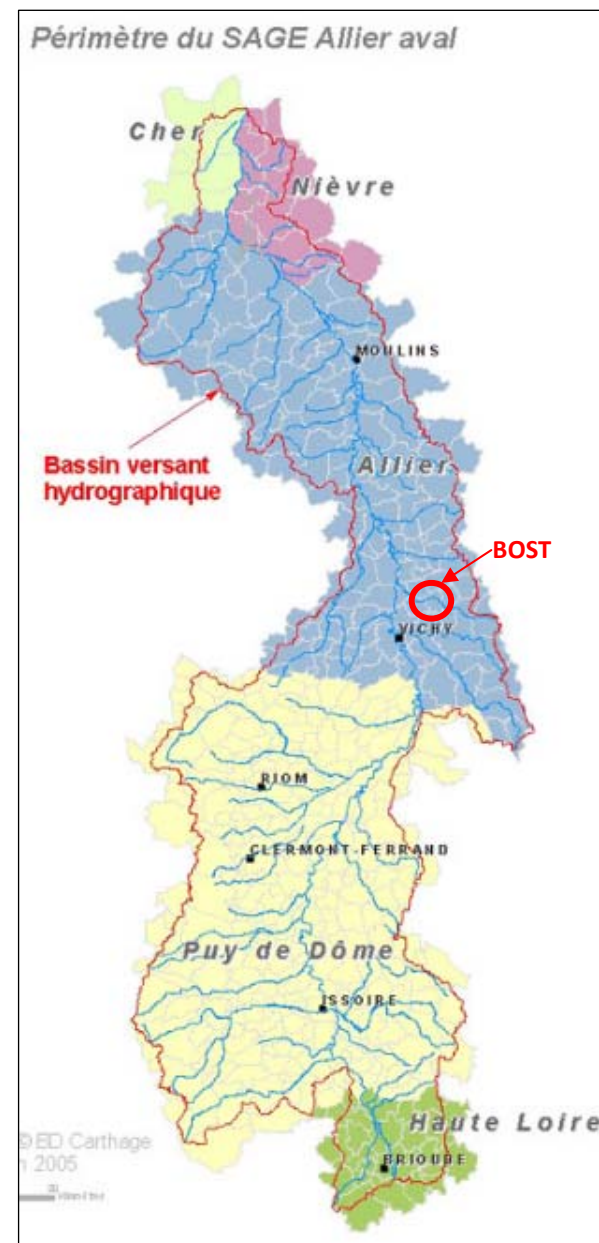
### ***Les crues***

La dernière crue "importante" de l'Allier intervenue en 2003 était une crue de fréquence trentennale. La crue de référence pour la rivière Allier est la crue centennale de 1866.

Les affluents de l'Allier connaissent des crues torrentielles qui peuvent créer des dommages aux bourgs traversés. Les agglomérations traversées par des ruisseaux "périurbains" sont particulièrement vulnérables lors d'épisodes orageux entraînant des montées brutales des eaux.

Bost est intégrée au sous bassin versant de la Limagne bourbonnaise. Ce sous bassin versant est partiellement classé en zone vulnérable notamment en raison de l'impact de l'activité agricole et des assainissements non collectifs.

Le PLU devra être compatible avec les orientations générales prises par le SAGE.



# Commune de BOST – Elaboration du PLU






Sous-bassin versant n° 14

## Limagne bourbonnais RD











### Données générales

Occupation du sol	forêt	10 %
	agriculture	85,2 %
	urbanisation	3,1 %







### Gestion quantitative

Etiages des rivières:	
Prélèvements (AEP, industrie et agriculture)	
Dépendance d'un usage à la ressource en eau du bassin versant	
Exposition aux crues	
Etat d'avancement de la prévention (PPR)	

### Gestion qualitative

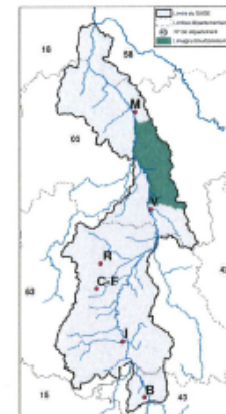
Qualité physico-chimique	nitrates		absence de données
	Pesticides		stations sur le Luzeray et le Valençon
	phosphore		absence de données
	MOOX et matières azotées		absence de données
Qualité biologique			absence de données
Vulnérabilité des ressources en eau souterraines			
Occupation du sol			
Qualité de l'assainissement domestique			
Rejets industriels			
Avancement des procédures de protection de captage			

### Gestion et valorisation des cours d'eau et des milieux aquatiques

Espaces naturels remarquables	
Prise en compte de cet enjeu	
par des mesures de protection	
par des mesures de gestion	
Etat fonctionnel des milieux aquatiques	
Franchissement des ouvrages	

## Bassin versant de Limagne bourbonnaise RD – 014

Cours d'eau concernés	Mourgon, Redan, Valençon, Luzeray
Nombre de communes concernées	35
Surface du sous bassin versant	574 km²
Station(s) de référence	Pas de station de mesure
Masses d'eau souterraines concernées	4051 Sables, argiles et calcaires du Tertiaire de la Plaine de la Limagne
Population	27759 -1,7 38 Population en 1999 Evolution de la population de 1990 à 1999 (%) Densité de la population en 1999 (hab/km²)



### Gestion quantitative

Eléments complémentaires d'état des lieux	
Dires d'acteurs	
Eléments complémentaires d'état des lieux	<p>Délais/actions supplémentaires pour la masse d'eau 4051</p> <p>Territoire retenu dans l'enjeu « Phyto-Nitrates » au titre du PVE</p> <p>Bassin versant ou contrat de rivière avec projet environnemental en cours ou prévu sur le Luzeray (prioritaire pour les MATER)</p> <p>Bassin classé partiellement en zone vulnérable</p> <p>27 STEP de moins de 2000 EH dont la performance globale est moyenne pour MO et mauvaise pour le P</p> <p>STEP de St-Germain des Fossés non conforme en 2006 à la directive ERU</p>
Dires d'acteurs	<p>Le Mourgon, le Luzeray, le Redan et le Valençon sont des zones « prioritaires » pour l'action de Phyt'Eauvergne.</p> <p>Points « noirs » assainissement notés à Saint-Germain des Fossés, Bessay-sur-Allier par le SDVP 03</p> <p>Opérations observées de remembrement sur le Mourgon, le Valençon et de drainage sur le Luzeray (SDVP 03)</p>
Eléments complémentaires d'état des lieux	Activité de loisirs « pêche » bien présente
Dires d'acteurs	<p>Le Valençon a connu des recalibrages.</p> <p>Présence de nombreux plans d'eau sur le Mourgon et le Valençon (SDVP 03)</p> <p>Manque d'entretien observé sur le Mourgon (SDVP 03)</p> <p>Chenalisation du Mourgon dans la commune de Saint-Germain des Fossés (SDVP 03)</p>



## 2.4 La gestion des risques et nuisances

Bost n'est pas soumise à des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

### 2.4.1 Arrêtés de catastrophe naturelle

La commune a fait l'objet de 8 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1990 (données issues du Porter à Connaissance) :

- 5 portaient sur des inondations par crue (2) ou ruissellement et coulées de boue (3)
- 2 portaient sur des mouvements de terrain en 1999
- 1 portait sur une tempête en 1982.

Mais seulement 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sont recensés sur le site Prim.net

### 2.4.2 Le risque lié au retrait et gonflement des argiles

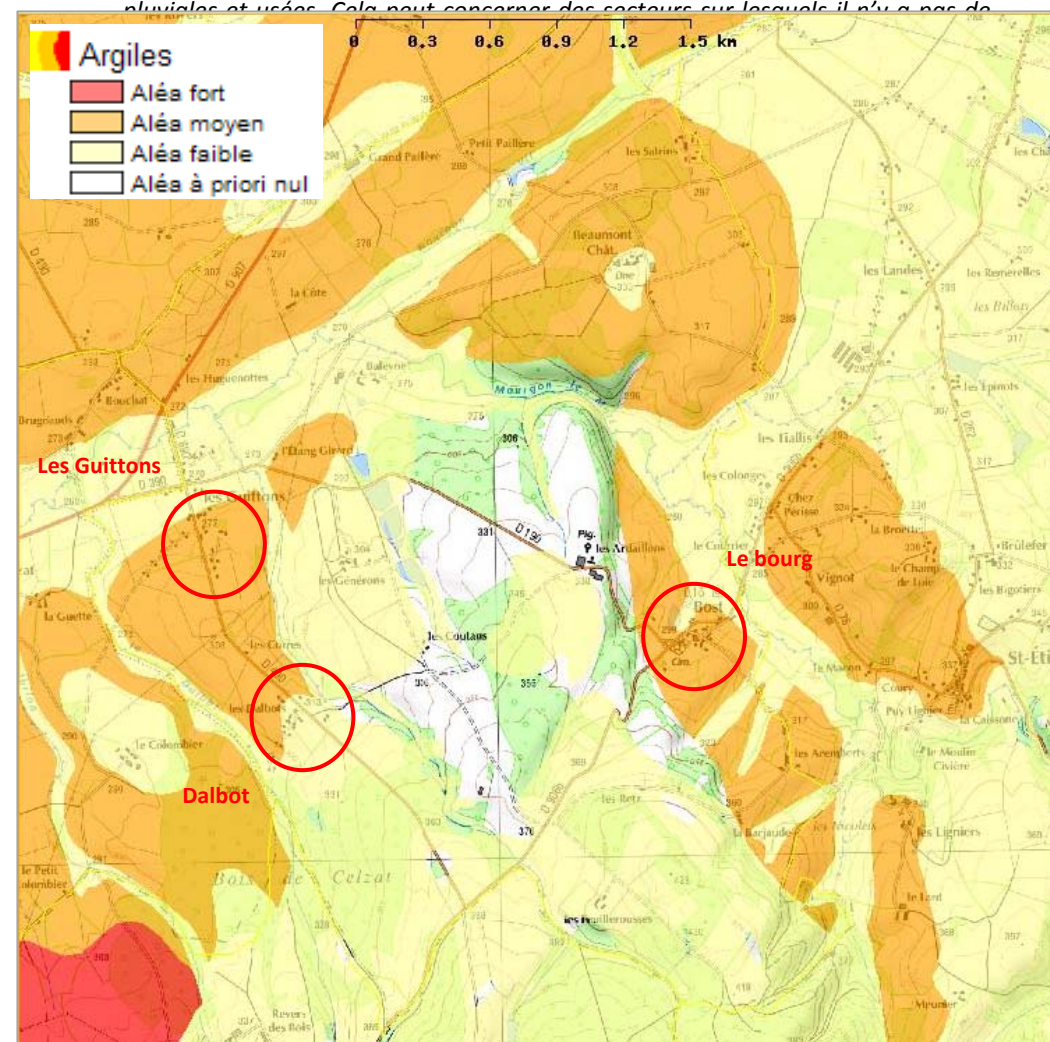
La commune de Bost est soumise à des mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles. Une cartographie du risque a été réalisée par le BRGM. Cette cartographie identifie pour la commune de Bost 44,83% du territoire en aléa faible et 38,19% en aléa moyen.

Cela se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.

Un Plan de Prévention du Risque RGA (retrait-gonflement des argiles) a été approuvé par arrêté préfectoral du 22/08/2008 sur les 26 communes les plus concernées. La commune de Bost n'est pas concernée par cet arrêté cependant il est nécessaire d'intégrer ce type d'aléa dans le développement de l'urbanisation et d'assurer l'information des propriétaires lors de l'édification de nouvelles constructions.

Sur le territoire communal, les principaux secteurs urbanisés sont concernés par un aléa moyen (le bourg, les Guittons).

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier vient de lancer une étude afin de recenser les impacts du risque inondation sur la gestion des eaux pluviales et usées. Cela peut concerner des secteurs sur lesquels il n'y a pas de





### 3- PAYSAGES

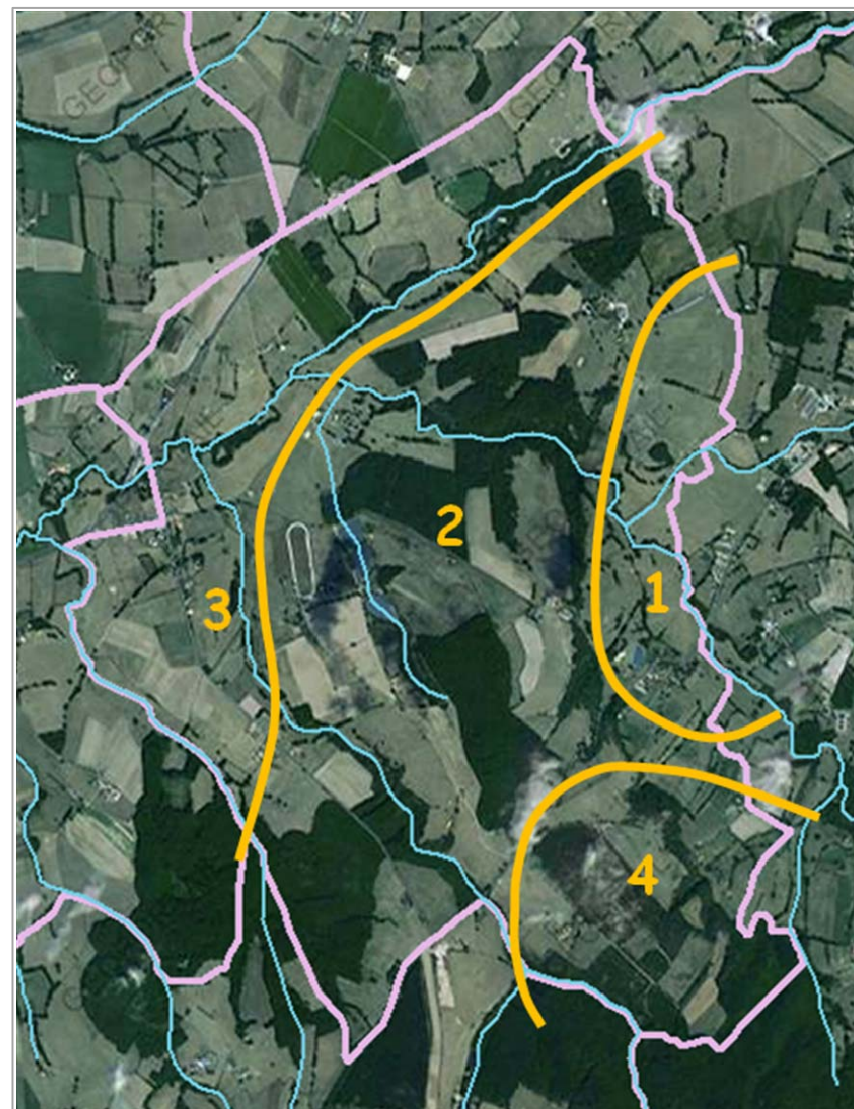
#### 3.1 Quatre entités paysagères différentes

La commune de Bost bénéficie d'un environnement paysager qui se caractérise à la fois par sa diversité, sa préservation et sa qualité. Il constitue sans doute l'un des principaux atouts de la commune.

Ces entités paysagères spécifiques sont :

1. *Les coteaux Est de la commune,*
2. *Les reliefs vallonnés du centre,*
3. *La plaine du Mourgon à l'Ouest,*
4. *Les hauteurs de Feuillerousse, des Reys et des Aramberts*

Cela a été évoqué auparavant ces différents paysages s'expliquent également par la nature géologique du sous-sol.



### 3.1.1 Les coteaux Est du territoire

La première entité paysagère correspond à l'arrivée sur la commune par le Nord-Est (RD 906b). Elle offre une première vision de la commune au paysage relativement plan de part et d'autre de la route départementale, s'élevant rapidement en direction de l'Ouest.

- ✓ Un relief doux offrant des zones planes,

Cette entité paysagère n'offre qu'un panorama réduit de la commune dans la mesure où le regard est rapidement arrêté par les pentes boisées qui se dessinent. Le paysage ressenti est celui d'une zone rurale au bâti dispersé le long de la route départementale. Le bourg de Bost n'est pas perceptible car localisé en sortie de virage. De petite dimension, il n'est appréhendé comme un bourg qu'au dernier moment, lorsque l'Eglise et le bâti plus dense autour est visible.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Un Bourg peu visible et peu identifiable car le relief s'élève rapidement,

Cette entité paysagère s'achève au Sud avec le bourg historique de Bost niché au pied du relief. Son organisation urbaine, en bordure de voie, n'est absolument pas perceptible. Les accès au bourg depuis la route départementale sont au nombre de deux mais restent peu visibles.

Bost ne s'est pas développé le long de la voie mais autour d'un espace public, sur lequel aboutissent les voies communales desservant la partie Sud du territoire.

Cet espace qui a du jouer un rôle structurant fort dans la vie du Bourg à l'origine, n'assure plus aujourd'hui un rôle de lieu public symbolique et structurant. Malgré la présence d'un ensemble bâti fort (mairie, ancienne école et salle des fêtes) qui ferme le côté Ouest de la place, aucun aménagement ne permet de hiérarchiser l'espace. Seules la différence entre espace public et espace privé se perçoit par le traitement en enrobé de la partie publique.



*Entrée Nord du bourg de Bost*



*Le bourg de Bost*



*Des entrées/sorties du bourg peu perceptibles*



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Il est également dommage qu'une partie du Bourg ne soit plus connectée au reste du tissu urbain. En effet, l'Eglise et le cimetière, qui jouent un rôle symbolique dans la perception du bourg, sont accessibles par la route départementale et non depuis l'intérieur du bourg.

Il semble important d'intégrer le fonctionnement du bourg dans la réflexion menée pour le P.L.U. Il apparaît indispensable de réorganiser le fonctionnement du bourg pour envisager une densification de l'urbanisation cohérente et à même de renforcer également le lien social.

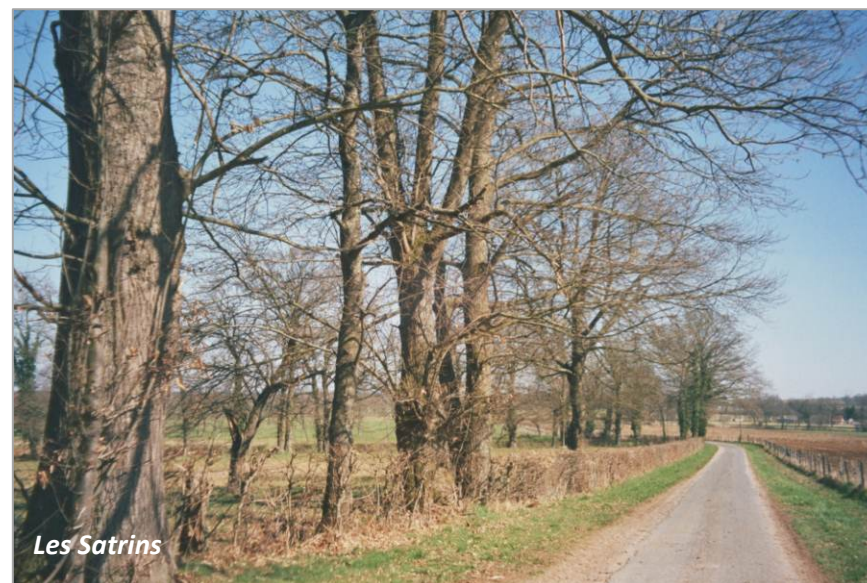
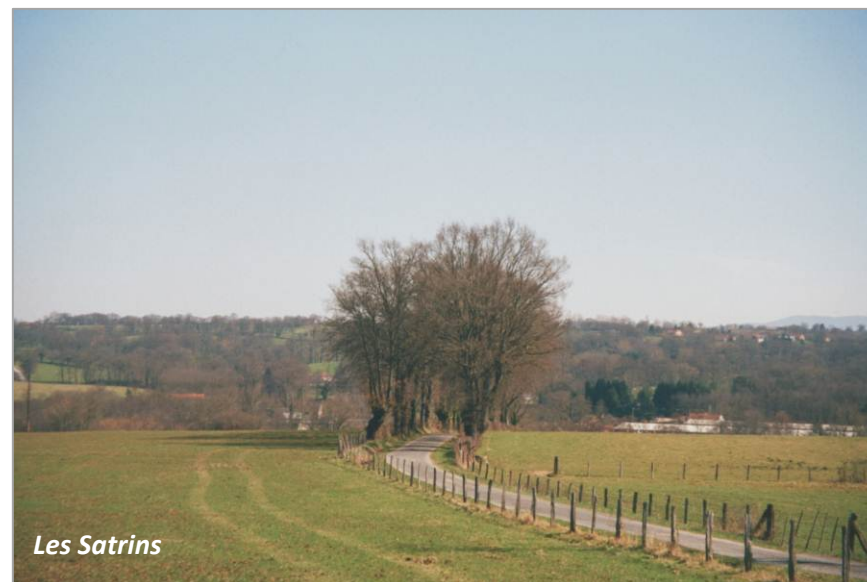




## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Un paysage dédié à l'agriculture et caractérisé par des haies bocagères et des alignements d'arbres.

Sur cette entité paysagère, l'essentiel de l'espace est occupé par l'agriculture et notamment des pâtures et les zones de cultures. L'espace est structuré par une alternance d'alignements de chênes le long des voies communales et de haies entretenues découpant les terres utilisées par l'agriculture.



### 3.1.2 Les reliefs du centre, un paysage vallonné

- ✓ Un relief vallonné alternant pentes et plateaux,

La partie centrale du territoire communal est constituée d'un relief varié et vallonné. Les plateaux de taille réduite alternent avec des collines aux pentes douces.

Ce paysage vallonné et légèrement surélevé par rapport aux franges Est et Ouest de la commune de Bost, offre parfois des panoramas intéressants et des vues lointaines notamment vers l'Ouest du territoire. Il permet également des vues et des paysages variés au détour des voies et chemins communaux.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Un paysage mixte composé de boisements, de prairies agricoles

Le paysage est composé d'une succession d'espaces boisés et de terres cultivées. Les boisements occupent souvent les versants Nord et les reliefs les plus «escarpés». Les principaux ensembles agricoles se sont implantés sur les parties sommitales qui offrent une topographie relativement plane. C'est également sur cette entité paysagère que l'on trouve les principaux étangs.

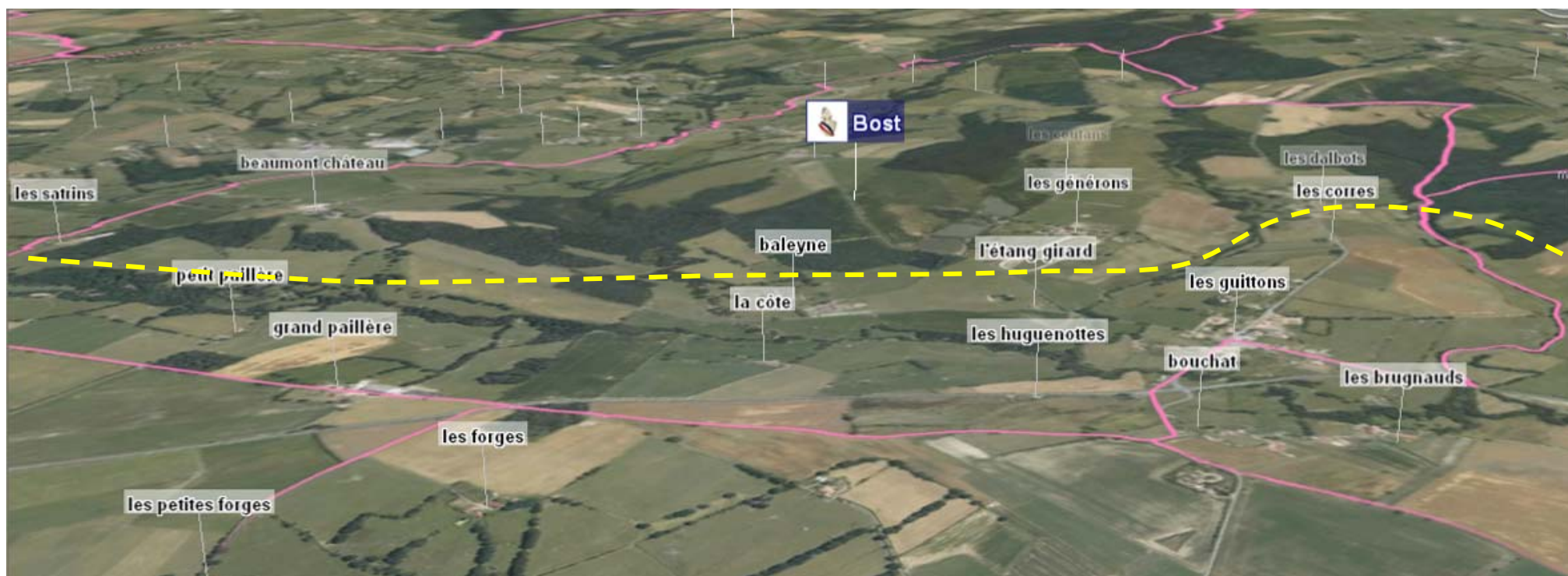
L'espace agricole est structuré par des haies bocagères particulièrement bien entretenues. On trouve parfois des alignements d'arbres en limite de parcelles en lieu et place des haies bocagères.



### 3.1.3 La plaine du Mourgon à l'Ouest

Cette partie Ouest de la commune de Bost peut sans aucun doute être considérée comme une véritable vitrine. Lieu d'implantation des principales infrastructures routières, elle offre un panorama et un point de vue sur la quasi intégralité du territoire communal et au-delà. Seule l'entité paysagère du bourg n'est pas visible car masquée par les reliefs du centre de la commune.

Il n'existe pas d'aire de repos aménagée le long de la RD 907 alors qu'il y a un potentiel évident pour aménager un site à vocation de promotion touristique. Le Château de Beaumont, notamment, est particulièrement mis en valeur depuis cet axe routier.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Une présence discrète de l'eau

L'eau est présente à la fois sous forme d'étang (étang au Moulin du Fauve) et de ruisseaux (le Mourgon et le Dalbot). Le tracé des cours d'eau est caractérisé par sa complexité. En effet, sans contrainte de pente et dans un sol marneux, les ruisseaux évoluent librement.

La ripisylve joue ici un rôle essentiel en permettant une identification des cours d'eau dans le paysage et surtout en stabilisant les berges.



*Etang à Petite Paillère*



*Le Mourgon à Petite Paillère*



*Les berges du Mourgon à Baleyne*



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Ce secteur est celui d'une implantation privilégiée de l'activité humaine (agriculture, habitat, vie de communication)

Le secteur de la plaine est devenu le secteur de développement de la commune de Bost, au détriment du Bourg. La présence de voies de communication structurantes explique cette tendance. Les hameaux des Guittons et des Dalbots, par leur proximité avec la RD 907, la topographie adaptée, sont aujourd'hui les secteurs d'urbanisation dense de la commune.

Le seul commerces encore présent sur la commune se situe également sur les Guittons (bar-restaurant).

Ce type d'évolution, qui reste assez classique des secteurs ruraux situés à proximité de zones urbaines, est cependant dommageable pour le fonctionnement communal.

Que cela soit dans les habitudes quotidiennes des habitants de ces hameaux ou dans le fonctionnement urbain, le sentiment d'appartenance et d'identification à une commune tend à disparaître.

La commune de résidence devient un simple lieu d'habitation mais les enfants n'y sont pas scolarisés, les activités de loisirs se pratiquent à l'extérieur de même que tous les comportements de consommation. Cela a contribué à faire disparaître les activités et les services de la commune et maintient cet état de fait.



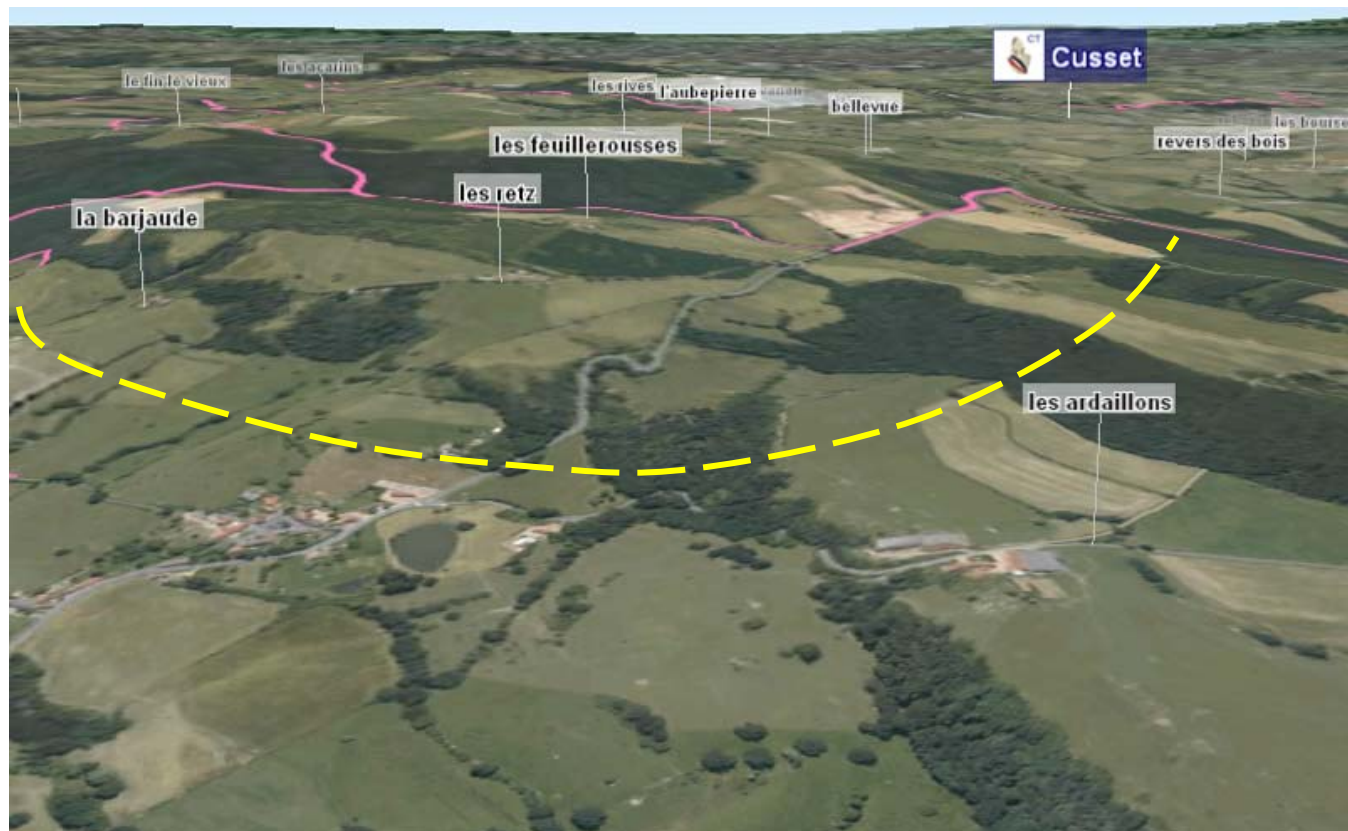
### 3.1.4 Les hauteurs de Feuillerousse, des Reys et des Aramberts

- ✓ Secteur au relief le plus élevé de la commune,

Ce secteur constitue un promontoire qui culmine à 430 mètres d'altitude à l'extrémité Sud-Est de la commune dans le secteur de Feuillerousse. La limite à l'Ouest est constituée par la RD 906b.

Cette partie de la commune peu étendue revêt un caractère plus « sauvage » que le reste du territoire. Les reliefs sont plus accentués. Si les activités humaines sont présentes (quelques secteurs d'habitation, des activités agricoles visibles) elles restent géographiquement très limitées.

La RD 906b se situe au pied des reliefs et les contourne. Les voies communales qui permettent d'assurer la desserte des lieudits, correspondent à une desserte très locale.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU



### ✓ Un paysage plus sauvage

Le paysage est marqué par la présence de boisements notamment sur Feuillerousse. L'agriculture est également présente mais reste limitée à quelques pâtures et quelques espaces de culture.

Le bâti, très limité, était lié à l'activité agricole mais n'a pas de commune mesure avec les ensembles agricoles du reste du territoire. Il s'agit de petites fermes installées sur les pentes Nord et Ouest de cette entité paysagère. Le bâti récent est très peu présent à l'exception d'un ou deux bâtiments dont l'implantation rompt souvent avec l'urbanisation ancienne.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

- ✓ Qui offre des vues sur l'ensemble de la commune et au-delà



L'aspect le plus remarquable de cette entité paysagère est sans aucun doute les points de vue remarquables qu'elle offre. Véritable promontoire naturel, le secteur de Feuillerousse permet d'apprécier des panoramas particulièrement étendus en direction du Nord et de l'Ouest.

Il existe un fort potentiel touristique lié à la randonnée pédestre sur ce secteur particulier de la commune.



## 4- OCCUPATION DU SITE

### 4.1 L'agriculture et les boisements

L'essentiel du foncier sur la commune de Bost est occupé par l'activité agricole. Que cela soit l'élevage bovin, les équidés, la polyculture, les pâtures, l'agriculture reste une composante forte du paysage communal.

Elle permet un entretien des espaces mais également des chemins et des haies bocagères.



*Un paysage structuré par l'activité agricole*



*Des haies bocagères encore très présentes*



*Boisements de feuillus à Feuillerousses*

### Un règlement de boisement

La commune de Bost possède un règlement de boisement. Ce règlement a fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 26 avril 1984.

Un périmètre a été déterminé, à l'intérieur duquel tous semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à réglementation.

Il est notamment imposé de respecter une distance minimum de recule de 8 mètres du fond du voisin sauf en limite de la zone libre ou si le fond du voisin est lui-même boisé ou en état de plantation.

Dans le cas particulier des acacias, dans la distance de 8 mètres précédemment évoquées, une distance de 2 mètres devra être maintenue dégagée de tous rejets, drageons ou semis naturels.

La plantation de clones femelles de peupliers produisant du « coton » est interdite.

Cependant la validité de ce document, qui a aujourd'hui près de 30 ans, semble difficilement opposable. Cela nécessiterait de réaliser une réglementation des boisements actualisée.



*Boisements mixtes aux Coutans*



### 4.2 Une urbanisation éparse

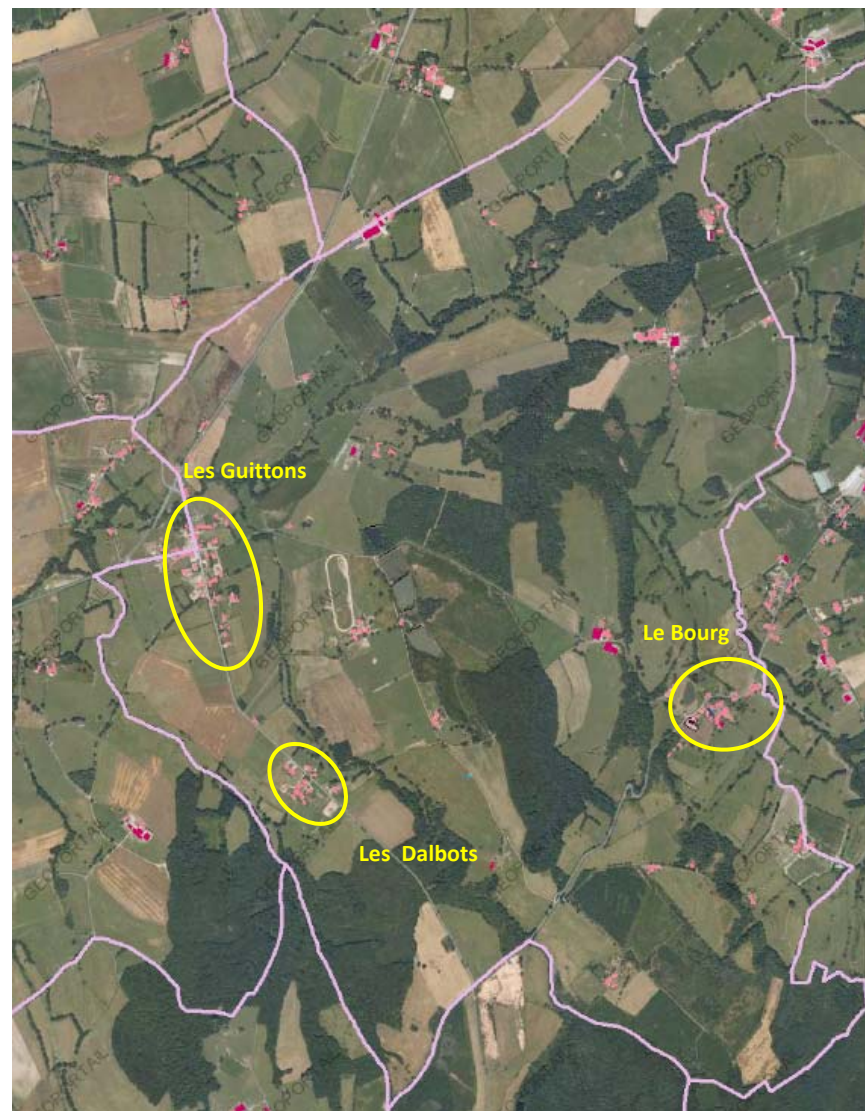
#### ✓ Un Bourg et des hameaux

La commune de Bost regroupe trois entités urbaines différentes : le Bourg, le hameau des Guittons, le hameau des Dalbots.

La situation du Bourg a été évoquée auparavant (cf. 10 - Entités paysagère) ainsi que son organisation. Il s'avère désormais que le bourg ne représente plus la partie la plus peuplée de la commune.

Les deux hameaux des Guittons et des Dalbots se sont développés le long d'axes routiers, en l'occurrence la RD 490. La proximité de l'axe Vichy/La Palisse explique ce développement excentré de l'urbanisation.

Le tissu urbain s'est déroulé de façon très linéaire au départ et gagne aujourd'hui un peu d'épaisseur. Un travail sur la densité est à mener pour éviter de conserver à ces hameaux et plus particulièrement aux Guittons, leur caractère décousu. Il semble d'ailleurs aujourd'hui plus raisonnable de limiter l'urbanisation au seul secteur des Guittons.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

L'architecture des bâtiments présente une certaine unité. Les bâtiments sont de petites dimensions et organisés sur un plan rectangulaire. Ils comportent souvent deux niveaux.



Les toitures à deux pans sont caractéristiques. Elles sont recouvertes de tuiles rouges parfois assez foncé.

Les constructions neuves se sont inscrites dans cette architecture locale y compris sur une période récente (années 60). Aujourd'hui les constructions neuves semblent marquer une rupture, avec une architecture plus complexe parfois en angle, des maisons de plan pied, des toitures à quatre pans.



Cependant, certains projets s'attachent à reprendre à la fois les matériaux locaux et gardent l'esprit de l'architecture locale.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### ✓ Des ensembles agricoles anciens

Le patrimoine agricole est ancien et traduit historiquement l'importance de l'activité dans l'organisation du territoire communal. Ces ensembles bâtis s'étaient implantés de façon isolée au milieu des terres exploitées, autour d'un domaine appartenant à la noblesse. C'est la raison pour laquelle ces ensembles agricoles ont conservés une qualité architecturale parfois remarquable. C'est le cas au Château de Beaumont bien entendu mais également à Baleyne, aux Ardaillons.

Les domaines étaient organisés autour d'un espace central non fermé, regroupant des bâtiments à usage d'habitation, de grange, d'étable et d'annexe sur trois côtés. Par la suite ce sont ajoutées les stabulations modernes, légèrement à l'écart des anciens bâtiments.

Aujourd'hui, on note parfois un manque d'entretien sur une partie du patrimoine. Il est vrai que cela représente un patrimoine particulièrement important à gérer pour les propriétaires.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### ✓ Le bâti diffus

Le bâti isolé reste relativement rare sur la commune de Bost. Il peut prendre des formes différentes mais reste en général d'origine relativement ancienne. On peut dire que Bost a été préservé d'une urbanisation diffuse et anarchique qui aurait un impact sur la qualité paysagère de la commune.

Ainsi certains bâtiments isolés sont d'origine agricole et peuvent revêtir la forme de petits bâtiments isolés, plus rarement d'un ensemble de bâtiments. Un ancien moulin a également été réhabilité le long du Mourgon. A quelques exceptions près ces bâtiments se trouvent dans des zones dédiées à l'agriculture.

La plupart du temps ces bâtiments sont de petites dimensions et n'impactent pas l'environnement de façon importante.

La limitation de ce bâti isolé est un atout fort de la commune, il sera important de le préserver.



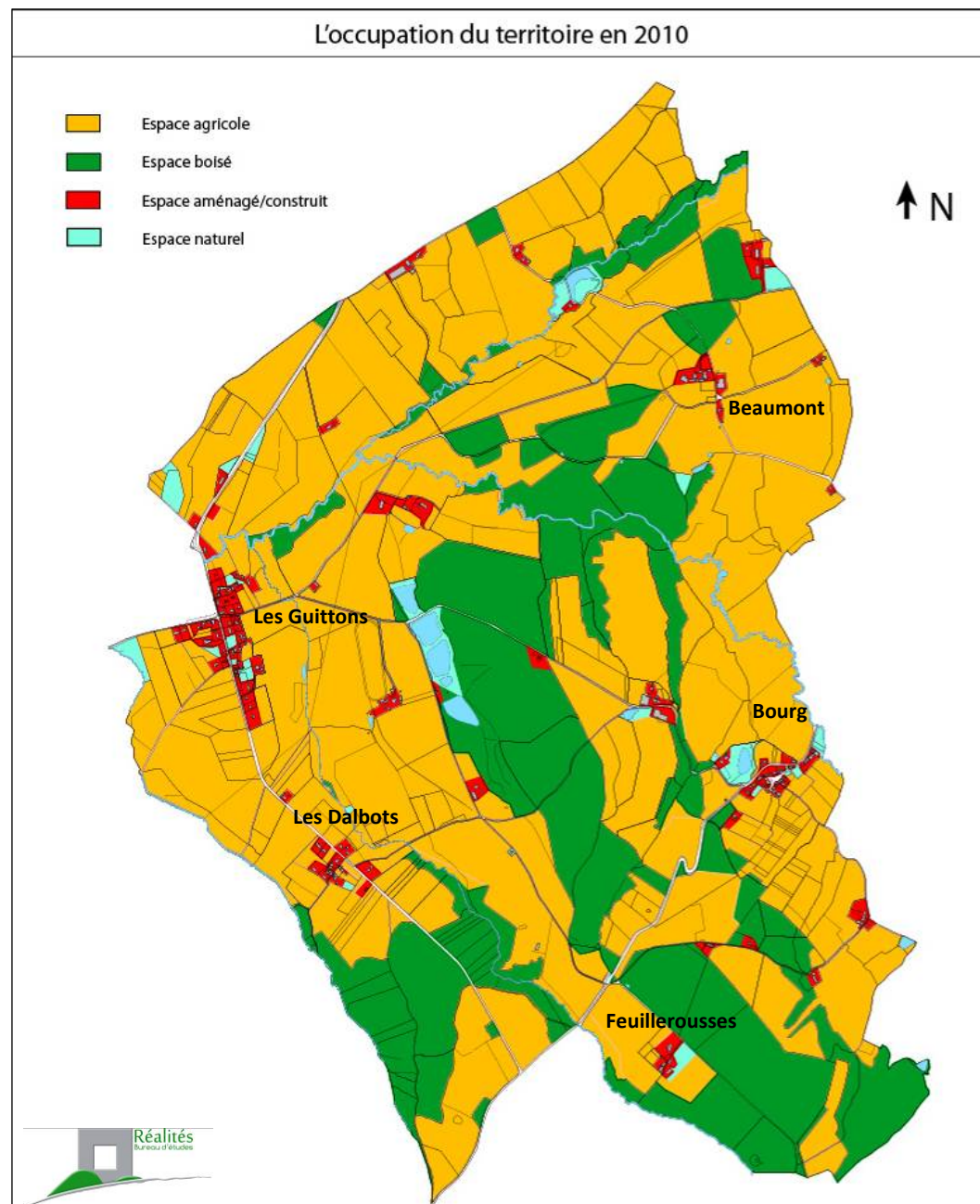
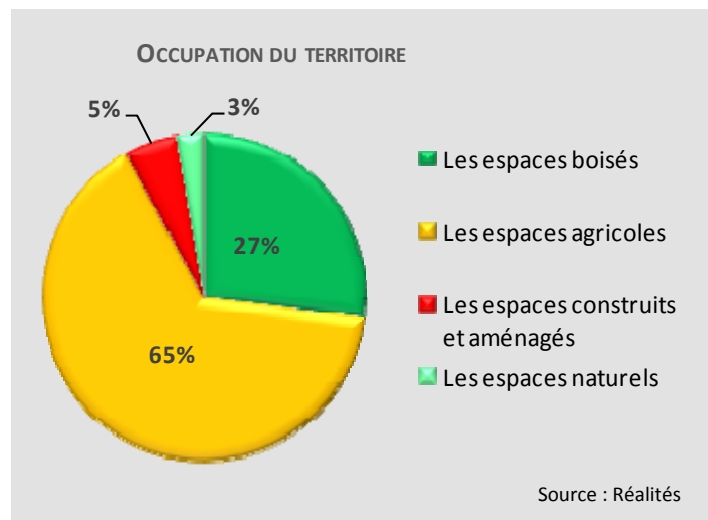


## 5- ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le territoire communal s'étend sur 958 ha. Son occupation peut se partager en 4 grandes catégories d'usage :

- Les espaces aménagés et construits (habitat, équipement, activité, loisirs, voirie) : 51 ha
- Les espaces agricoles (au sens large et non ceux déclarés à la PAC) : 623 ha
- Les espaces boisés : 259
- Les espaces naturels (espaces libres non boisés et non utilisés par l'agriculture, cours d'eau et plans d'eau) : 25 ha

Ce diagnostic foncier est une estimation basée sur la dernière photographie aérienne datant de 2008, des compléments de la commune sur la mise à jour des constructions, des données PAC 2010. Il s'agit de chiffres non figés, établis sur la base d'une photographie aérienne à grande échelle et comprenant une marge d'interprétation dans l'occupation des parcelles. Il s'agit d'une estimation réalisée par le bureau d'études.

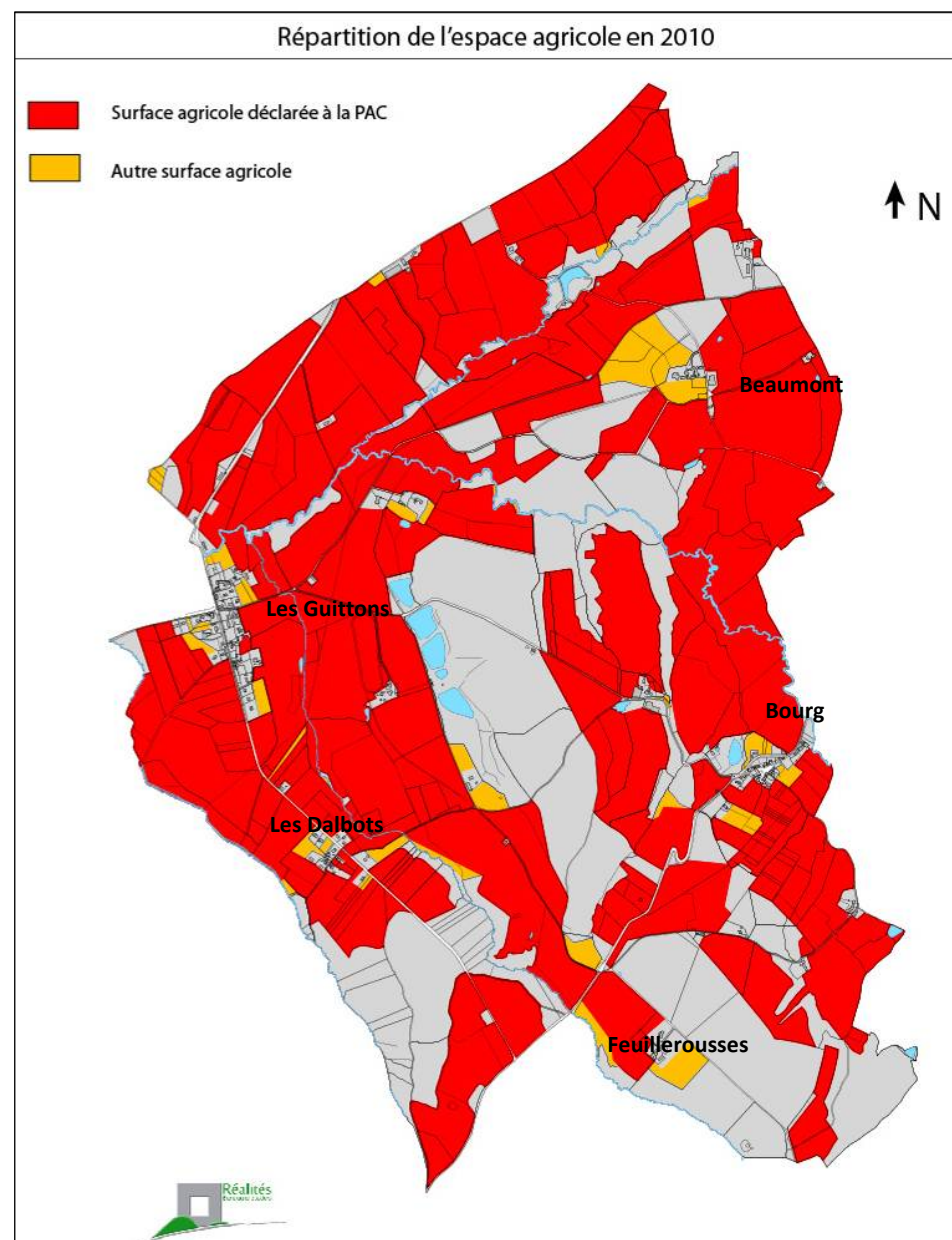
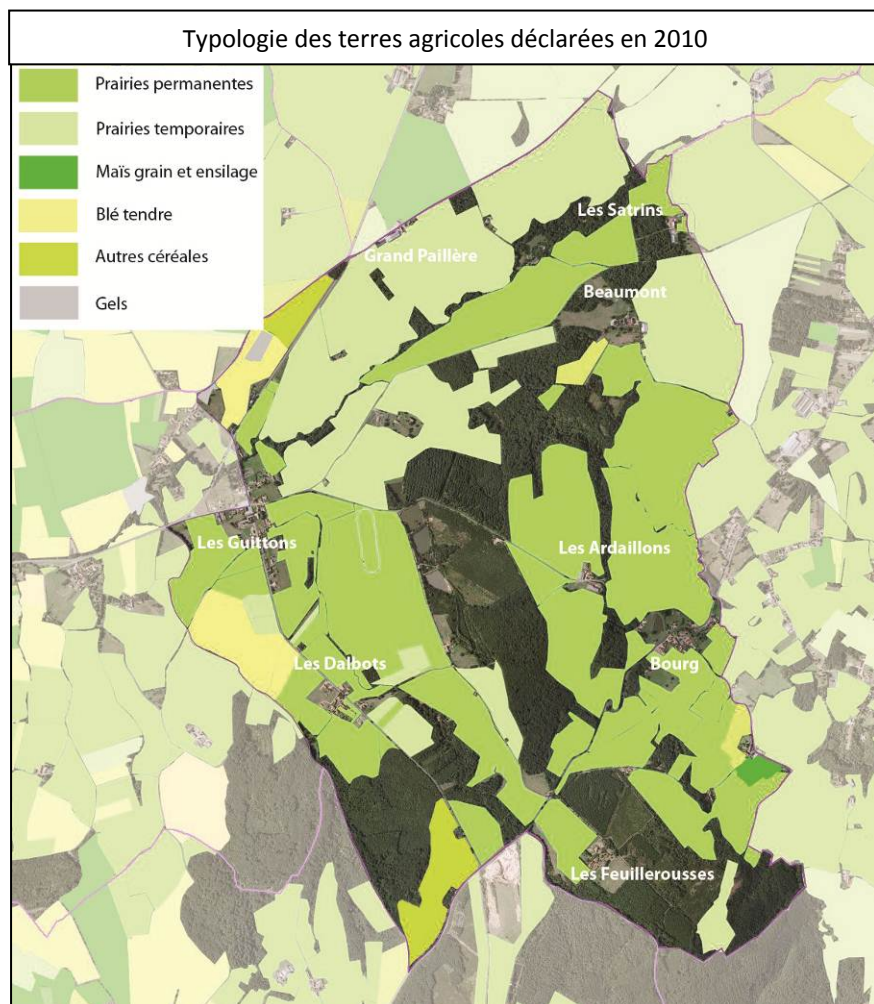




## 5.1 La surface agricole

La surface agricole est particulièrement importante sur le territoire de Bost, puisqu'elle représente 623 ha, soit 65% du territoire communal. C'est d'ailleurs la principale fonction de la commune.

La vocation agricole de la commune se traduit également par une forte proportion de parcelles déclarées à la PAC en 2010 : Elles représentent en effet 592 ha, soit 95% de l'espace agricole repéré par le bureau d'études.

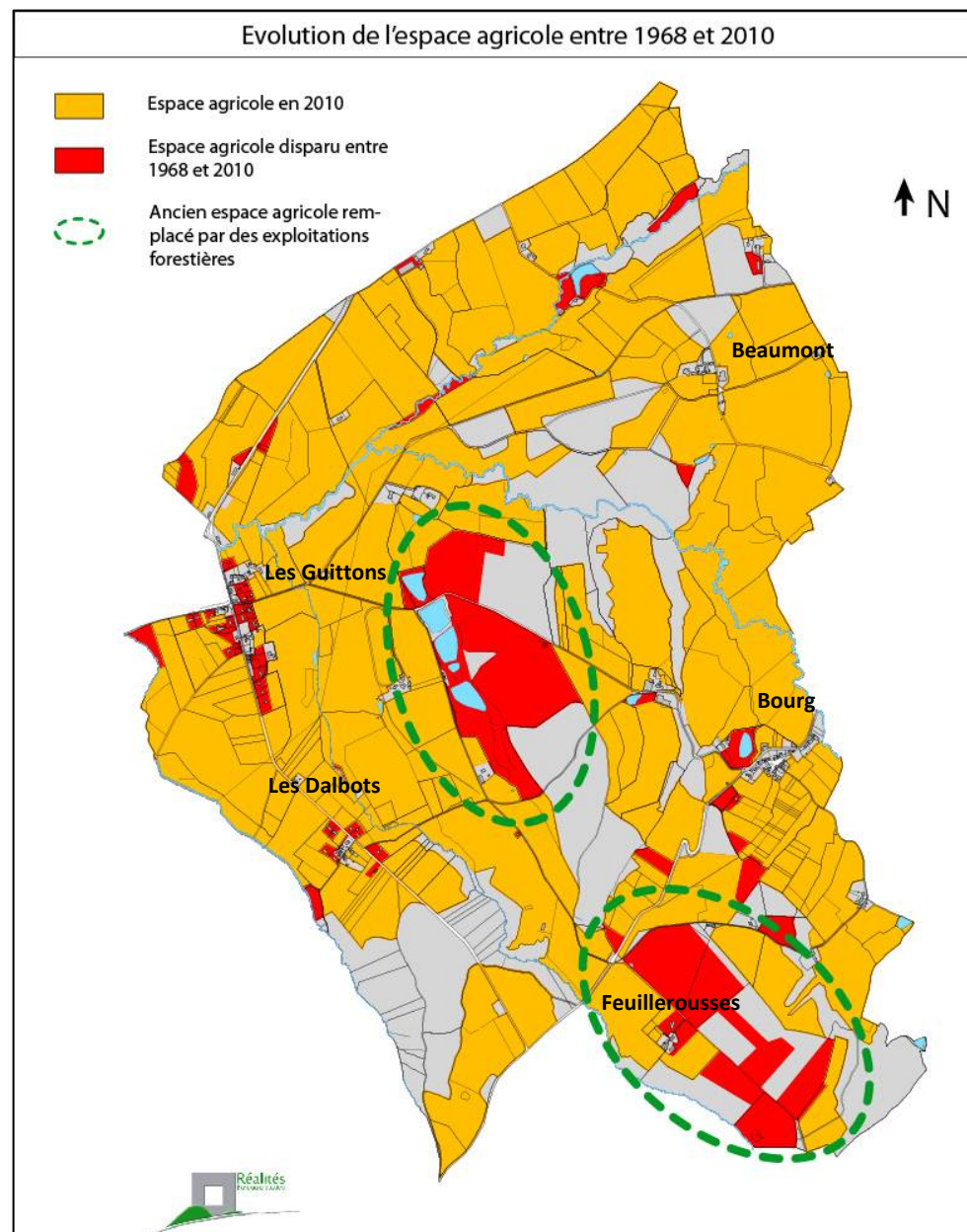


## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Pour autant, la commune accueille peu de parcelles cultivées sur son territoire, hormis la présence de quelques parcelles de blé, céréales et maïs. Il s'agit en grande majorité de prairies permanentes, impliquant une agriculture davantage tournée vers l'élevage d'ovins, caprins et autres herbivores (RGA 2010).

Depuis 1965, la surface agricole a globalement perdu environ 70 ha. Deux tendances expliquent ce phénomène :

- En grande majorité, il s'agit de parcelles faisant aujourd'hui l'objet de plantations d'arbres, l'exploitation forestière s'étant développée sur la commune. Cela concerne de grandes parcelles situées au centre du territoire communal. A noter également la création de plans d'eau, sur d'anciennes parcelles agricoles, situés aujourd'hui en périphérie des boisements plantés.
- L'urbanisation, dans une moindre mesure, explique la disparition de parcelles agricoles sur les secteurs de Guittons et des Dalbots principalement





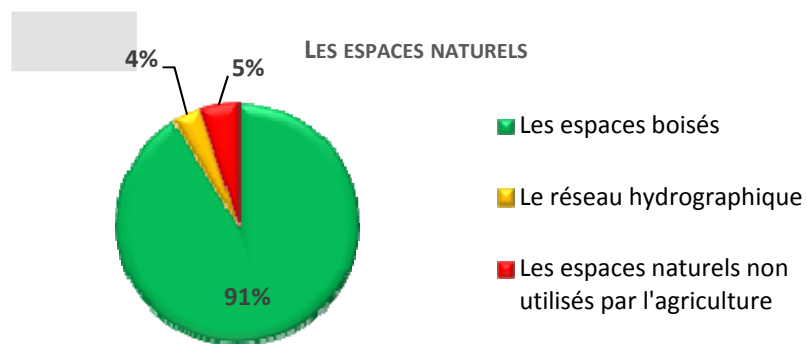
## 5.2 Les espaces naturels

Les espaces naturels comprennent :

- Les boisements : 259 ha
- Le réseau hydrographique : 11 ha
- Les espaces naturels non utilisés par l'agriculture : 14 ha

Les boisements sont très présents sur la commune, puisqu'ils représentent plus du quart de la surface communale.

Le réseau hydrographique est également très présent sur la commune, grâce à un réseau de plans d'eau plus ou moins importants dispersés sur le territoire.



Source : Réalités

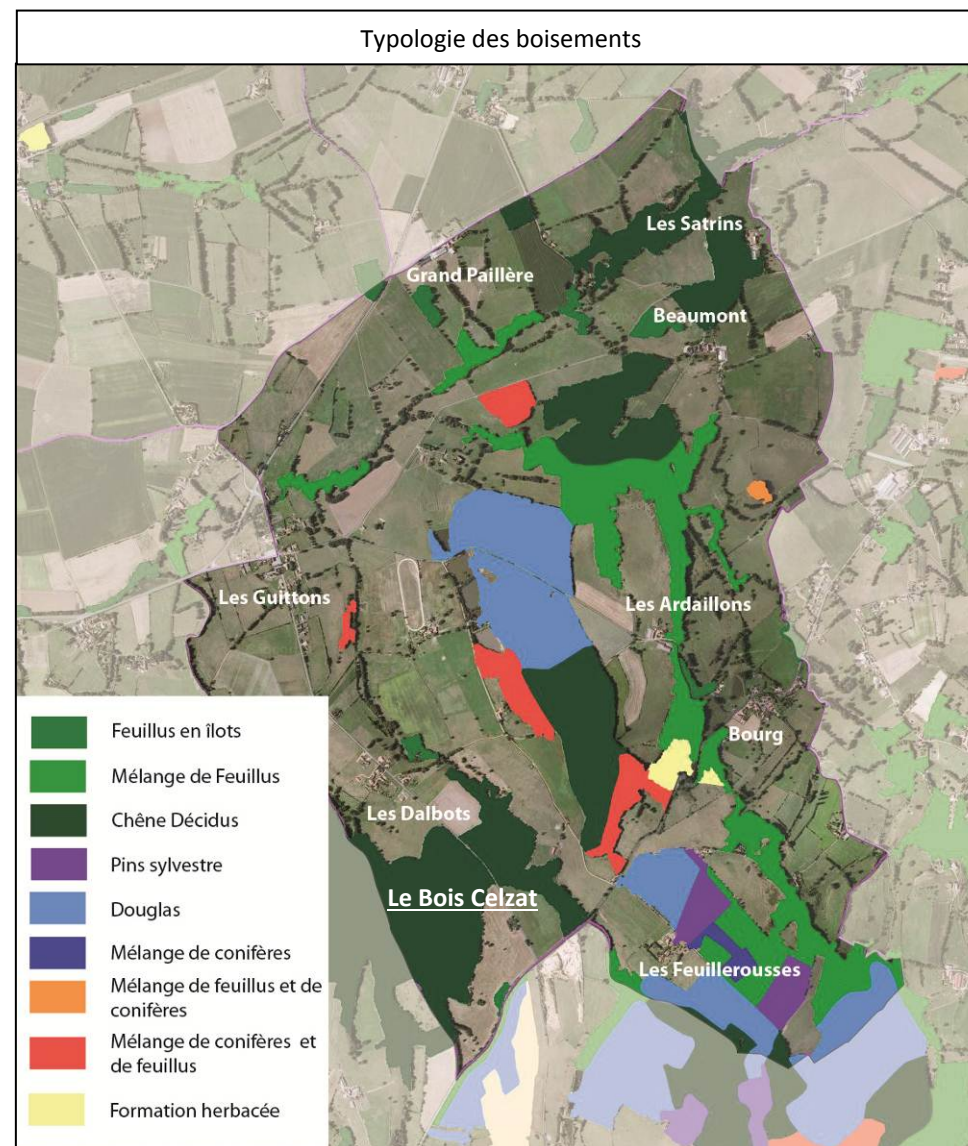
Les boisements de la commune sont très denses, avec des essences variées. On note la présence de :

- massifs, principalement le bois de Celzat et au Sud de Beaumont
  - 2 secteurs de boisements plantés,
  - de ripisylves,
  - De boisements situés en rupture de pente, suivant les lignes de niveaux.
- Il s'agit principalement du boisement reliant Beaumont au Bourg.

Les boisements « traditionnels » sont généralement des Chênes Décidus et des mélanges de feuillus et/ou de conifères, répartis sur le Bois de Celzat et sous le secteur de Beaumont.

Au centre de la commune, selon un axe Nord-Sud, des exploitations forestières apportent une diversité des espèces présentes. On constate ainsi principalement la présence de Douglas et de Pins Sylvestre. D'autres conifères sont également exploités.

Des formations herbacées, moins présentes sur le territoire, ont été identifiées sous le bourg.





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Entre 1968 et 2010, les boisements ont augmenté d'environ une soixantaine d'hectare, soit une moyenne de +1.5 ha par an sur la période.

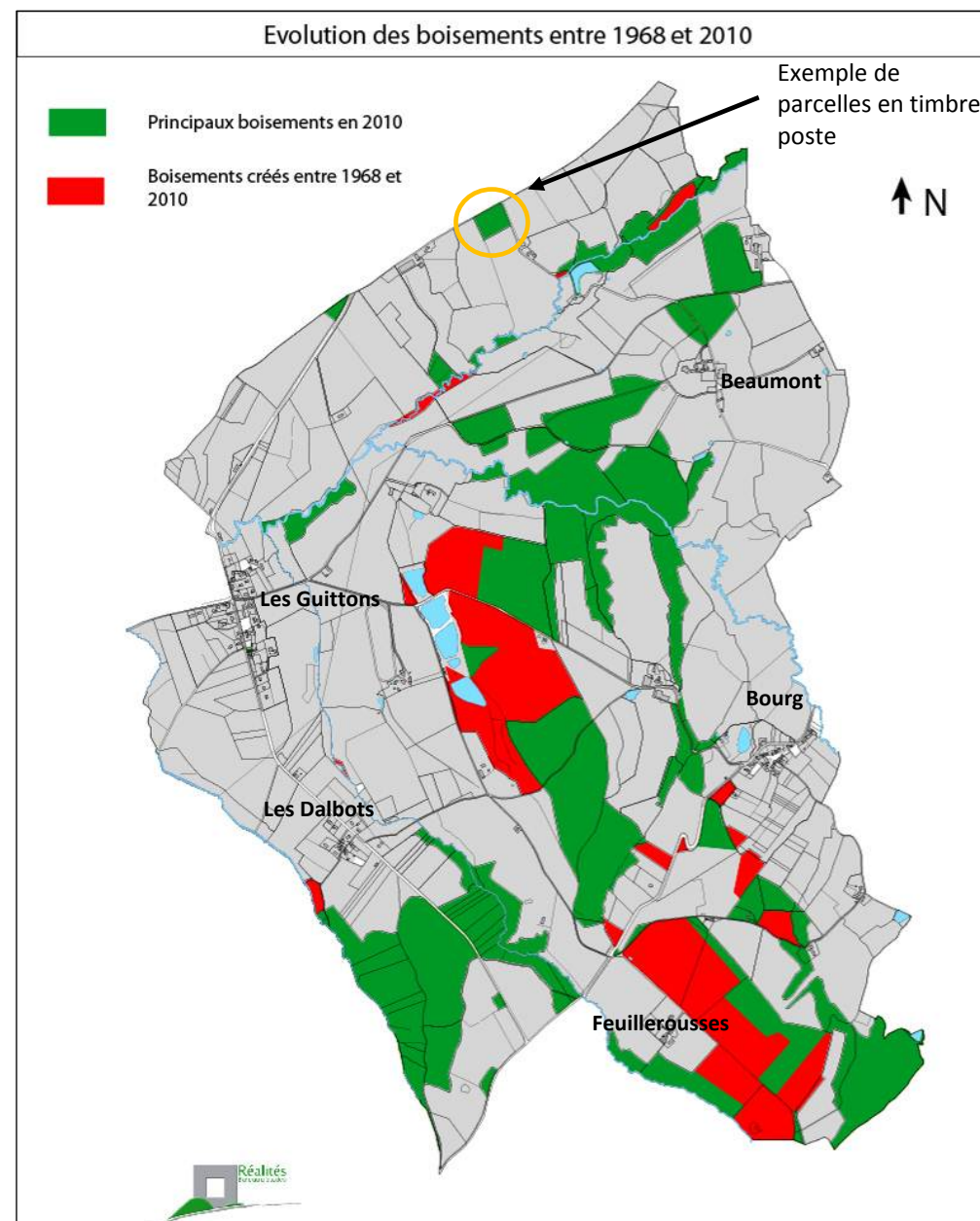
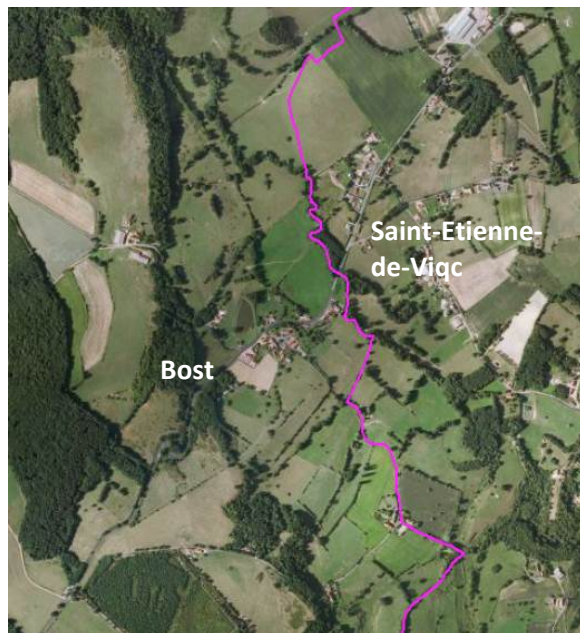
Cela s'explique en grande majorité par le développement des exploitations forestières sur le territoire communal, à hauteur des Coutans et de Feuillerousses.

On note également l'apparition de petites parcelles boisées. Elles correspondent à la densification de la ripisylve du cours d'eau de Mourgon Le Vif, au Nord de la commune. Au Sud du territoire, il s'agit plutôt du grignotage des boisements sur d'anciennes parcelles agricoles situées en limite des massifs.

Ce phénomène est cependant limité et compensé par la disparition de quelques parcelles boisées devenues agricoles (au Nord du territoire).

La présence de boisements implantés en « timbre poste » est plutôt rare sur la commune. Il s'agit de parcelles accueillant un boisement dense au milieu d'un espace plutôt agricole. Ce type de plantation n'est pas souhaitable, dans la mesure où il dénature le paysage de la commune. La réglementation des boisements est un des outils permettant de limiter ce phénomène.

De manière générale, la commune accueille également sur son territoire un réseau de haies agricoles assez riche autour du bourg. Leurs fonctions de brise-vent, de maintien des talus permettent d'assurer la transition entre l'espace boisé et l'espace agricole. Elles permettent également de favoriser la biodiversité et le déplacement des espèces.



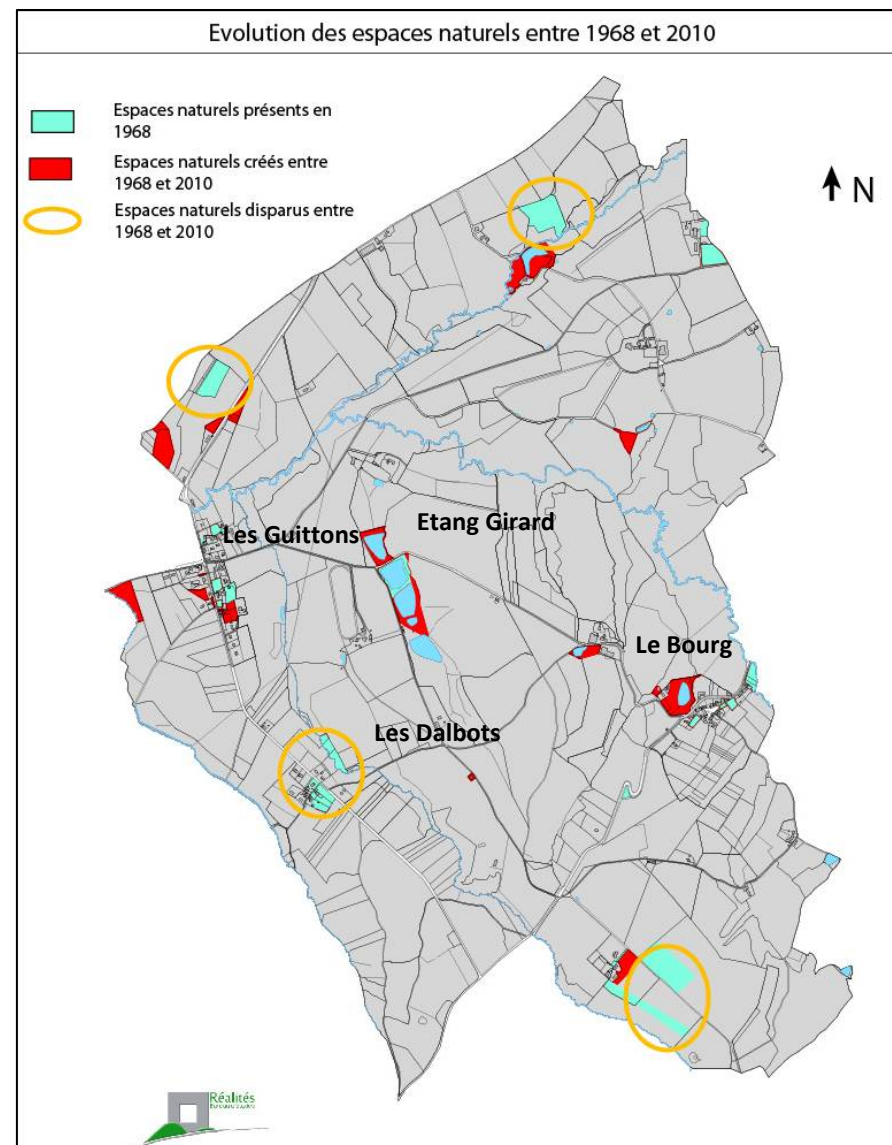
## Commune de BOST – Elaboration du PLU

L'évolution des espaces naturels est intéressante sur la commune. En effet, si la surface non utilisée par l'agriculture reste plutôt stable entre 1968 et 2010, le réseau hydrographique de la commune a augmenté de près de 5 ha en 40 ans.

La commune se caractérise par l'apparition d'une dizaine de plans d'eau, entre 1968 et 2010, ainsi que la création de plans d'eau importants reliés à l'Etang Girard. Les plus importants sont représentés sur la carte ci-après.

A l'exception du secteur de l'étang, ces plans d'eau sont pour la plupart liés à un usage agricole. Certains se situent d'ailleurs dans le périmètre de l'exploitation.

L'apparition de ces espaces compense la disparition de certains espaces naturels, devenus des surfaces boisées ou agricoles.



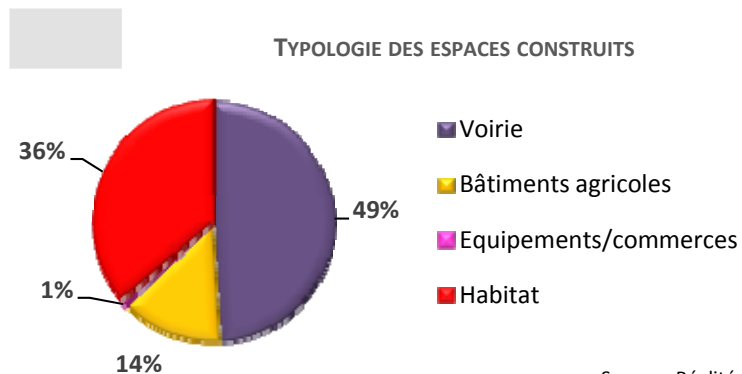


## 5.3 Les espaces construits

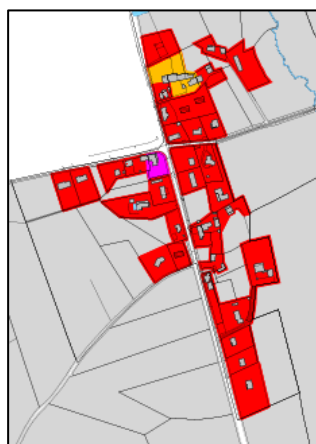
### Caractéristique du tissu urbain :

Les espaces urbanisés et aménagés par l'homme occupent 51 ha, soit 5 % superficie communale. Ils se répartissent de la façon suivante :

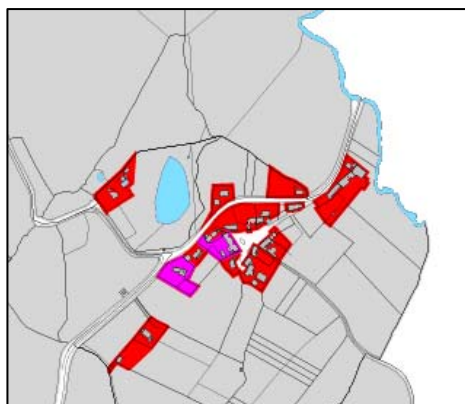
- 25 ha de voirie
- 7 ha de bâtiments agricoles
- 0.5 ha dédiés aux équipements et commerces
- 18.5 ha dédiés à l'habitat



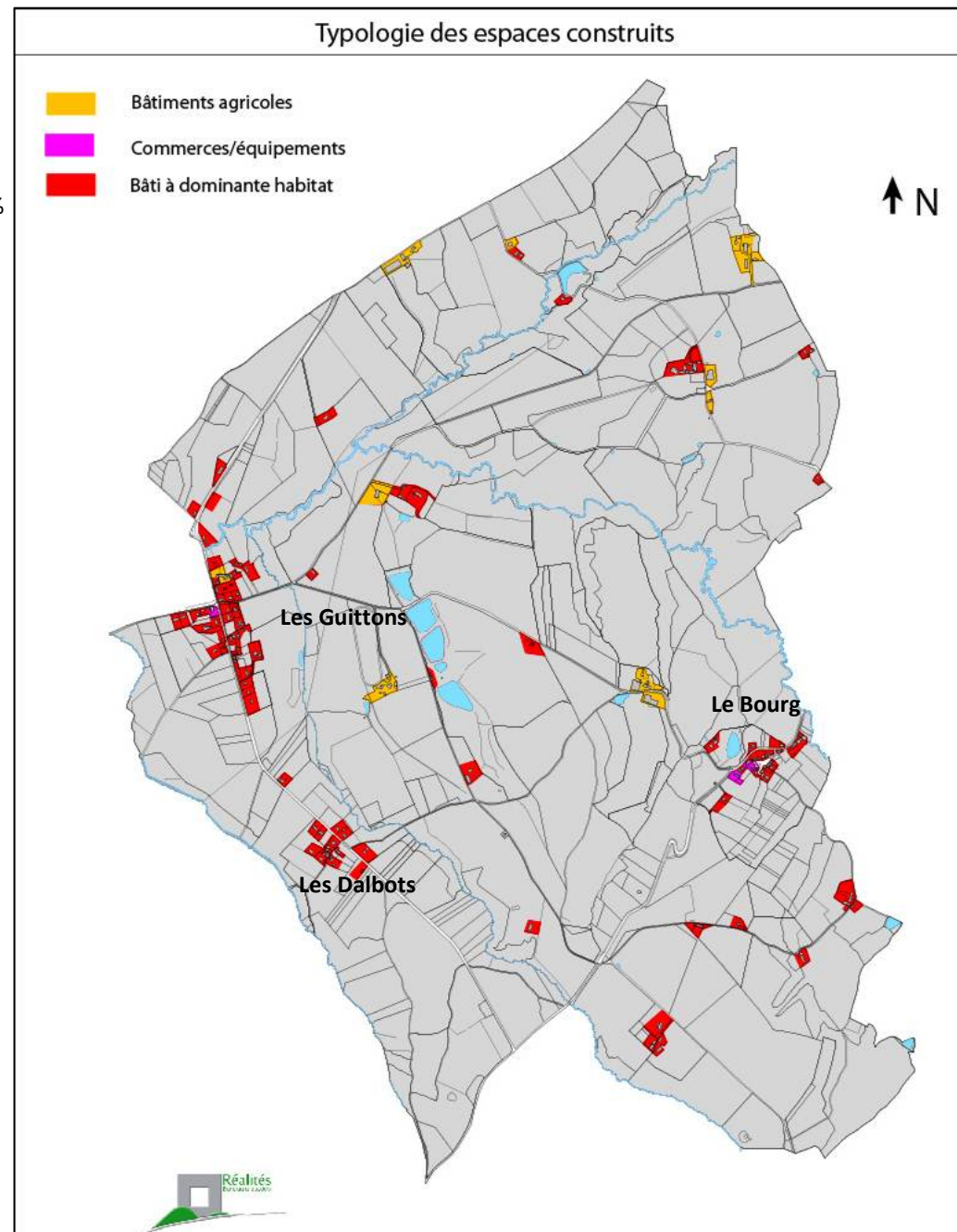
Source : Réalités



Les Guittons



Le bourg





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

La commune se caractérise par un tissu urbain composé 3 entités distinctes :

- Le bourg, qui représente 2.4 ha, soit 9% des parcelles construites
- Les Dalbots, secteur de même proportion que le bourg (2.4 ha)
- Les Guittons, tissu urbain de proportion supérieure à celle du bourg puisqu'il représente le quart des surfaces construites, soit près de 7 ha.

Les autres hameaux et écarts sont dispersés sur le territoire et représentent la moitié de la surface urbanisée. Cela s'explique en partie par la présence d'exploitations agricoles, grandes consommatrices foncières.

### Evolution du tissu urbain depuis 1968 :

L'évolution du tissu urbain entre 1968 et 2012 permet de l'organisation urbaine de la commune.

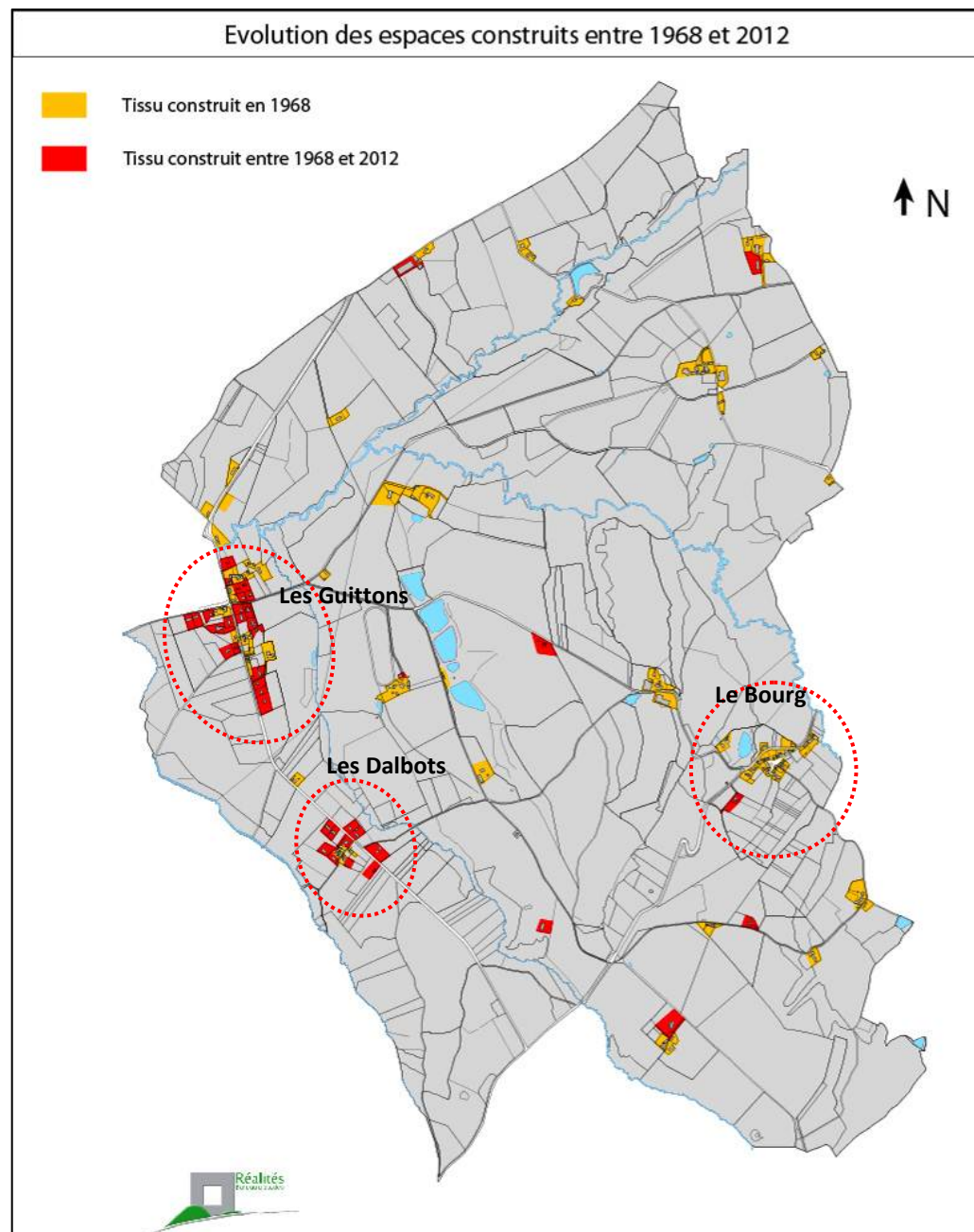
L'ensemble des parcelles construites ou aménagées représentait environ 17 ha, contre 26 ha en 2012.

En 1968, le bourg représentait un poids plus affirmé, soit 13% des espaces construits. Le secteur des Guittons était déjà assez développé et représentait, en proportion, un poids similaire à celui du bourg.

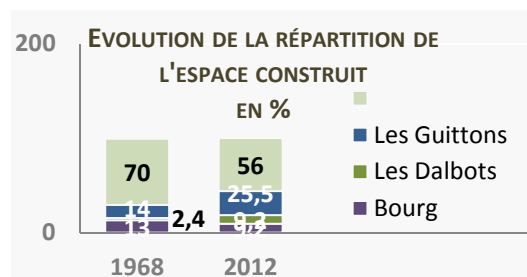
En revanche, le secteur des Dalbots ne représentait que 2.4% des parcelles construites.

De part sa vocation agricole, le poids des écarts et des hameaux était déjà important en 1968 sur la commune.

Sur un peu plus de 40 ans, on constate que l'urbanisation de Bost s'est concentrée autour des Dalbots et des Guittons plutôt que sur le bourg. Ainsi, près de 52% de la consommation foncière s'est réalisée sur ces secteurs, contre seulement 2.5% sur le bourg.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU



Source : Réalités

### Analyse de la consommation foncière :

De manière générale, la consommation foncière est plutôt faible sur la commune, de l'ordre de +0.2 ha par an.

Entre 1968 et 2012, la consommation foncière à destination de l'habitat est estimée à 6.5 ha, soit une moyenne d'environ 1500m<sup>2</sup> par an.

L'urbanisation s'est concentrée autour de noyau anciens existants.

Ainsi, sur les Guittons et sur Dalbots, il s'agit d'une urbanisation homogène, en linéaire ou en épaisseur.

En revanche, certaines constructions se sont implantées de manière isolée. Si ce phénomène est minoritaire, il n'en reste pas moins très consommateur d'espace, dans la mesure où ces constructions s'implantent sur de grandes parcelles.

On constate enfin, pour une part non négligeable, la construction de bâtiments liés à l'activité agricole, qui sont également plutôt consommateur d'espace.

Ces deux dernières tendances expliquent la proportion plutôt importante de la consommation foncière sur les hameaux et les écarts, alors que la plupart des constructions se sont réalisées en extension des trois principaux tissus urbains.

La comparaison des évolutions démographiques, de logements et foncières montre une même dynamique. Ainsi, la stabilité démographique entraîne un rythme de construction très limité sur le territoire, de l'ordre de +0.3% par an, qui s'explique par le desserrement des ménages.

La consommation foncière augmente selon un rythme légèrement supérieur à celui du parc de logements. Cela s'explique par un développement de l'urbanisation sur des parcelles plutôt importantes, impliquant une faible densité. En effet, en dehors des constructions isolées, qui s'implantent sur des parcelles supérieures à 3000m<sup>2</sup>, les nouvelles constructions réalisées depuis une quarantaine d'année sur Les Guittons et Les Dalbots possèdent également une densité très faible, de l'ordre de 5 à 6 logements à l'hectare.

### Comparaison des évolutions démographiques, du parc de logements et de la consommation foncière

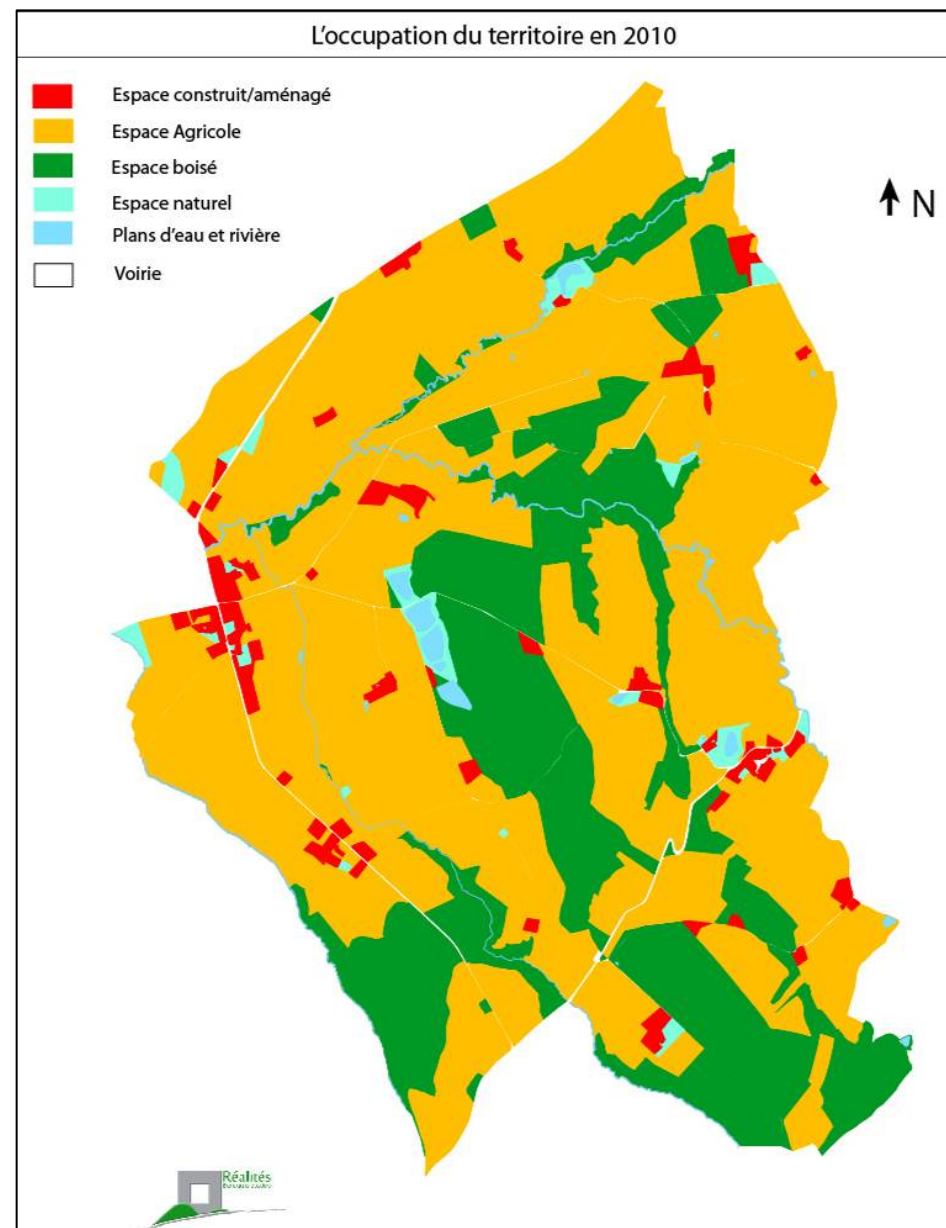
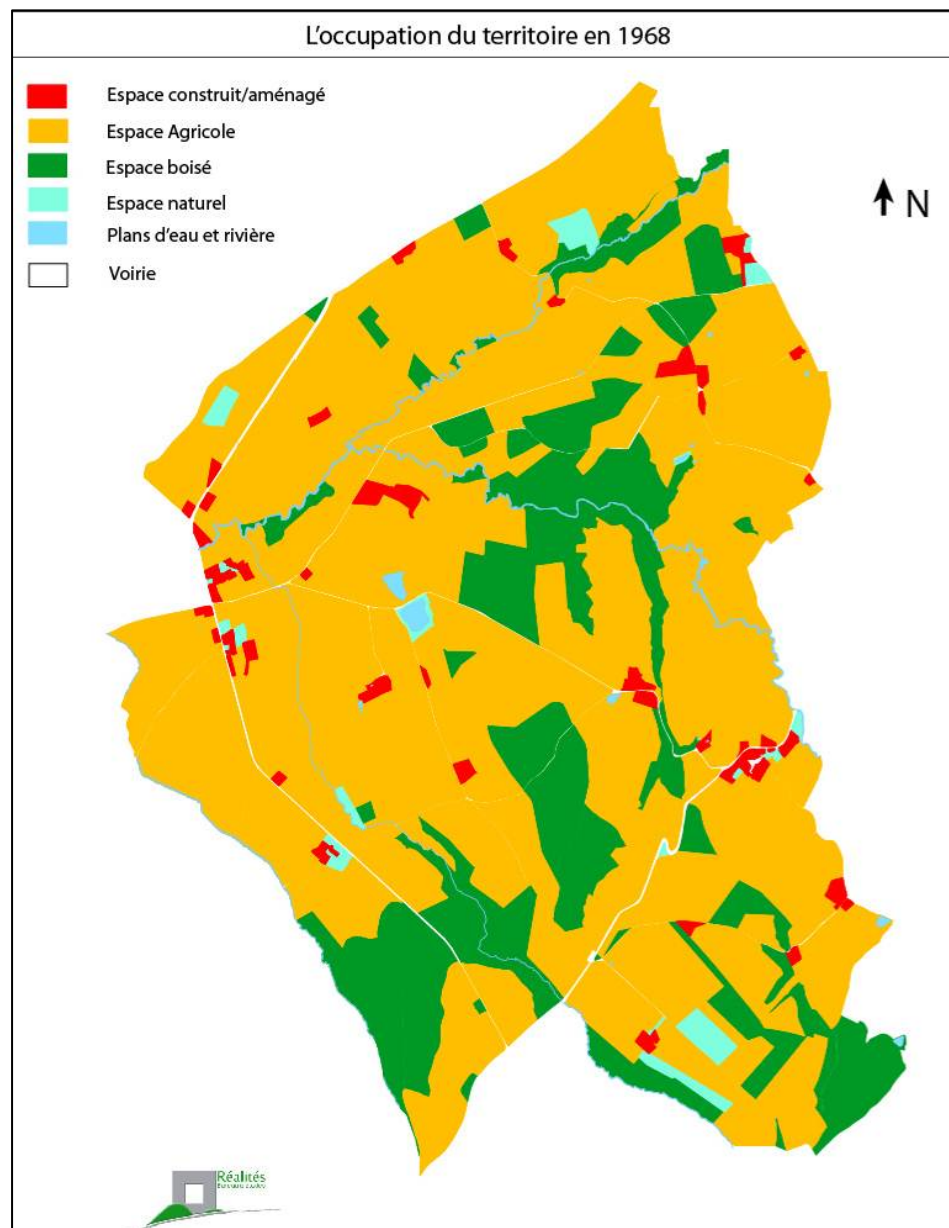
Source : Réalités		Evolution 1968-2012 <sup>1</sup>	Evolution moyenne annuelle
Population	-5 habitants	-2.6%	-0.06%
Parc de logements	+25 logements	+41%	+0.3%
Parcelle construite (hors voirie et bâtiment agricole)	+ 6.5 ha	+54%	+1.2%

Source : Réalités	Evolution 1968-2012	Evolution 1968-2012 (%)	Evolution moyenne annuelle
Le Bourg	+0.3 ha	+14%	+0.3% Environ 70m <sup>2</sup>
Les Dalbots	+2 ha	+500%	+11% Environ 450m <sup>2</sup>
Les Guittons	+4 ha	+75%	+1.7% Environ 900 m <sup>2</sup>
Les hameaux/écarts :	+3 ha	+21%	+0.5% Environ 700 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Evolution 1968-2009 pour la population et le parc de logements

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### Synthèse de l'occupation du territoire :





### 6- UNE RICHESSE PATRIMONIALE

Bost possède un patrimoine historique et architectural qui, s'il ne bénéficie pas de protections particulières, n'en possède pas moins une qualité et un intérêt particulièrement intéressant.

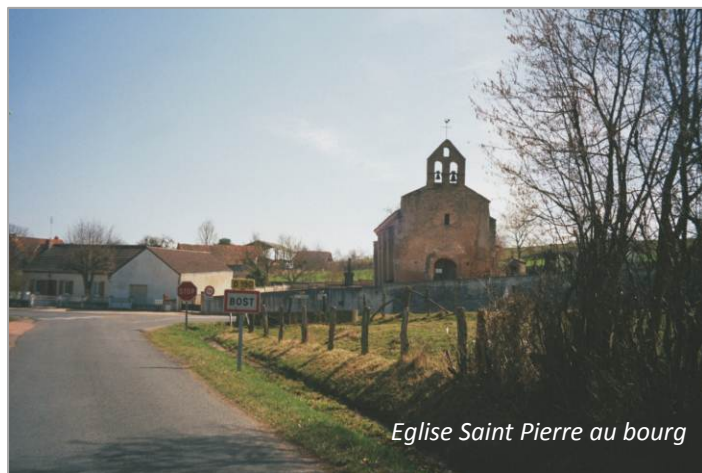
#### 6.1 L'Eglise Saint Pierre

L'Eglise de Bost se situe en bord de voie le long de la RD 190. Il s'agit d'un petit édifice de plan basical, terminé par une abside semi-circulaire. La façade principale abrite le portail de l'édifice et se termine par un clocher-peigne caractéristique de l'Auvergne, percé de trois baies contrées destinées à accueillir les cloches.

Le corps du bâtiment est composé d'une nef avec contreforts et d'une abside semi-circulaire. Les ouvertures de la nef sont étroites et hautes.

Le cimetière occupe toujours la périphérie de l'église.

Cependant l'édifice est peu mis en valeur en raison de son enclavement entre la voie départementale et le cimetière.



*Eglise Saint Pierre au bourg*

#### 6.2 Le Château de Beaumont

Le château de Beaumont est visible depuis la RD 907, au sommet d'une vaste prairie qui met en valeur l'édifice et notamment la tour imposante couronnée de mâchicoulis. Construit sur un castrum gallo-romain, il a successivement appartenu aux familles Mars, de Thil, de Ribains.

La première construction date du XVème siècle. La Chapelle a fait l'objet d'un remaniement en 1719. Un incendie détruira le bâtiment au XIXème siècle et le Château sera alors reconstruit.



*Château de Beaumont*

Des bâtiments annexes forment l'entrée du Château qui revêt un caractère différent car les bâtiments les plus visibles sont ceux destinés à l'activité agricole.

### 6.3 Le Manoir de Baleyne

Le Manoir date du XVème siècle et a conservé sa structure originelle. A l'origine propriété d'une famille qui portait le nom du lieu, il devint rapidement la possession, comme le Château de Beaumont, de la famille de Mars et cela jusqu'à la fin du XVIIIème siècle. Il fera ensuite partie du patrimoine de plusieurs familles : les Gironde, Chabannes-Curton, Miramon, Aragonès d'Orcet.

Cette maison forte forme un carré de 35 mètres de côté. Il se composait autrefois de deux pavillons flanqués de tours et reliés par des bâtiments où s'ouvrait la porte d'entrée. L'un des deux pavillons a complètement disparu.

Le bâtiment est aujourd'hui peu mis en valeur bien que son impact dans l'environnement soit fort. Il s'agit en effet d'un bâtiment imposant dans un paysage de plaine.



*Ensemble agricole et ancien manoir de Baleyne*

### 6.4 Le pigeonnier des Ardaillons

Le pigeonnier est une construction du XIXème siècle. Construit sur un plan carré en forme de tour, il est réalisé en torchis. Surmonté d'une toiture à quatre pans il signale de loin l'ensemble agricole des Ardaillons.

Comme sur d'autres bâtiments intéressants de la commune, le manque d'entretien est dommageable à sa préservation.



*Ensemble agricole et pigeonnier des Ardaillons*



### 6.5 Les Aremberts

Sur le secteur des Aremberts, on peut également voir une ancienne maison à pans de bois qui a fait l'objet d'une réhabilitation. Le bâtiment semble utilisé comme annexe.

C'est le seul exemple visible sur le territoire communal.



*Maison à pans de bois aux Aremberts*



### LES ENJEUX

**Conforter l'évolution démographique sur le long terme comme facteur de dynamisation de la vie communale**

Rendre au bourg de Bost son rôle moteur sur le territoire communal

- Favoriser une urbanisation raisonnée permettant de maintenir un niveau de population adapté à la commune.
- Envisager une densification du Bourg et repenser l'organisation urbaine pour retrouver une identité de village. Prévoir les services nécessaires à son développement.
- Densifier le hameau historique des Guittons.

**Préserver et développer les activités économiques et services**

Créer un contexte favorable à la diversité des activités sur la commune

- Gérer l'espace de manière à assurer une bonne cohabitation entre secteurs urbanisés et secteurs agricoles
- Développer l'activité touristique en valorisant les points forts de la commune (environnement naturel, patrimoine).

**Préserver la qualité environnementale et paysagère de la commune**

Anticiper les évolutions territoriales à venir en préservant l'équilibre entre zones urbaines et espaces naturels, agricoles

- Maîtriser l'évolution urbaine de manière à préserver la grande qualité environnementale de la commune.
- Préserver un équilibre entre espaces agricoles, boisés et zones humides.
- Essayer de préserver la richesse patrimoniale et historique de la commune.

## D– JUSTIFICATION DU PROJET

### 1- LA JUSTIFICATION ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme précise que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

#### 1.1 Historique des réflexions ayant permis la définition des orientations du PADD

- Présentation du diagnostic territorial et environnemental, le 10 Juin 2010

Cette réunion a permis d'établir un état des lieux de la situation communale : dynamique d'évolution et état actuel, permettant de partir sur des bases claires et partagées par tous pour la définition du projet communal. Le diagnostic a permis de mettre en avant les points forts et faibles du territoire afin d'identifier les principaux enjeux. Le diagnostic a été présenté une première fois en commission communale, le 15 Avril 2010 et une seconde fois en présence des personnes publiques associées.

A partir de ce document, les élus ont pu réfléchir à la définition de leur projet communal.

- Présentation du PADD en commission communale puis en présence des personnes publiques associées le 24 Mars 2011

Plusieurs réunions de travail ont permis de définir un PADD organisé autour de 3 thématiques : Préserver la grande qualité environnementale et paysagère de la commune, concilier préservation environnementale, paysagère et développement des activités agricoles, et valoriser le patrimoine ancien comme élément fort et qualitatif du paysage bostois. Afin de réaliser un document lisible et compréhensible par tous, une carte de synthèse a été ajoutée.

- Présentation et débat sur le PADD en conseil municipal, le 24 Janvier 2011

Le Maire a lancé le débat sur les orientations du PADD et ses incidences sur le document d'urbanisme au sein du Conseil Municipal. Il s'agit de recueillir l'avis des conseillers et de pouvoir entériner ce premier travail avant de poursuivre l'étude. Les principales remarques ont porté sur le développement du bourg qui présente à la fois un intérêt certain mais présente également des difficultés notamment de circulation.

La suite de l'étude a alors pu être envisagée avec une traduction de ces orientations qui s'est effectuée à travers le plan de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

### 1.2 La concertation avec la population dans l'élaboration du PLU

Par délibération en date du 5 Mai 2008, et conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a défini les modalités de concertation suivantes : mise à disposition du public d'un registre et organisation d'une réunion publique.

Ces modalités de concertation ont été réalisées.

Le registre de concertation a été mis à disposition du public dès le 1<sup>er</sup> Avril 2009. Aucune remarque n'a été formulée par les habitants de la commune.

La réunion publique a été réalisée le 3 Octobre 2011, avec pour objet la présentation de la procédure de PLU et le PADD. Elle a rassemblé environ 16 personnes. La question de l'assainissement du bourg historique de Bost a été abordée par la population. La collectivité travaille avec Vichy Val d'Allier pour aboutir à un assainissement collectif sur le bourg. Cependant, compte tenu du faible nombre de branchements le coût est aujourd'hui trop élevé. Les élus ont fait remarquer que le fait de renforcer et densifier le bourg pourra permettre à plus long terme d'envisager une solution en assainissement collectif.

La commune a également réalisé une réunion de concertation avec le monde agricole lors d'une réunion d'échange le 14 Mai 2009. Cela a permis de localiser les sièges et bâtiments d'exploitation agricole, les terres utilisées et l'avenir des exploitations. Sept agriculteurs étaient présents ainsi que la Chambre d'Agriculture.

En conclusion, les observations émises dans le cadre de la concertation n'ont pas entraîné de remise en cause des orientations du PADD, cela n'a pas entraîné de modification du projet communal.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Objectifs du PADD	Justification	Traduction règlementaire
<b>REORGANISER L'URBANISATION DANS UN SOUCI DE PRESERVATION DE L'IDENTITE BOSTOISE : RETROUVER UNE CENTRALITE FORTE</b>		
<b>Développer le bourg historique de Bost dans un esprit de pôle urbain structurant</b>	<p><u>Constats :</u></p> <p>La commune de Bost commence à regagner des habitants, après un exode rural très prononcé.</p> <p>La typologie des logements est peu diversifiée puisque toutes les nouvelles constructions sont des logements individuels purs. De plus, le parc locatif évolue peu, et il n'y a pas de logements sociaux sur la commune.</p> <p>L'urbanisation s'est davantage localisée à proximité des grands axes, traduisant une urbanisation privilégiant les logements individuels, délaissant le cœur historique. Ainsi, le développement du secteur des Guittons par exemple a contribué à la perte de la position de centralité du bourg historique.</p> <p>Un rythme de constructions neuves raisonnable, de l'ordre de 1 à 2 permis par an a cependant permis de limiter ce type de développement.</p> <p>Le PLH fixe un objectif de 22 nouveaux logements entre 2010 et 2015, dont 2 logements sociaux, impliquant une diversification du parc de logements de la commune. Cela implique un rythme d'environ 4 logements par an.</p> <p>Le développement du bourg historique devra également prendre en compte le risque d'inondation lié au passage du Mourgon, au Nord du bourg.</p>	<p>Afin de tenir compte du risque d'inondation du Mourgon, le bas du bourg, au Nord de la route départementale ne sera pas développé, seule la gestion de l'existant sera autorisée.</p> <p>Afin de renforcer le pôle urbain du bourg historique, des possibilités de constructions sont créées, notamment sur des parcelles communales et une zone à urbaniser est créée au Sud-ouest du bourg, d'une superficie de 0.6 ha.</p> <p>Une densité plutôt élevée sur le bourg a été choisi de manière à affirmer une centralité tout en limitant son extension. Ainsi, on compte une moyenne de 10 logements à l'hectare sur la zone 1AUa du bourg.</p> <p>Au total, une dizaine de logements est prévue sur le bourg de Bost, (3 à 4 logements sur les autres parcelles compte tenu de la topographie peu favorable des terrains concernés).</p> <p>La centralité du bourg de Bost est également affirmée par un classement en zone Ua.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p><u>Objectifs affichés :</u></p> <p>L'objectif de la commune est de réaffirmer le centre historique comme centralité communale et de diversifier les formes urbaines, de manière à continuer d'assurer un renouvellement de la population.</p> <p>Il s'agit donc prioritairement de concentrer les objectifs sur la restructuration du centre historique afin de favoriser la réhabilitation des logements vacants, de proposer des formes urbaines plus diversifiées, s'intégrant à la morphologie du bourg.</p> <p>Afin d'affirmer la centralité du bourg, le développement sera également concentré sur les espaces vides de l'enveloppe urbaine existante, tout en tenant compte des risques d'inondation connu.</p>	
<b>Améliorer le fonctionnement urbain du bourg</b>	<p><u>Constats :</u></p> <p>La commune se caractérise par d'un tissu urbain éclaté entre plusieurs entités/quartiers. Peu visible depuis l'axe routier et peu développée ces dernières années, l'organisation urbaine du bourg semble peu adaptée à l'accueil d'un développement.</p> <p>Le manque de lisibilité des entrées de bourg contribue à son isolement. De même, le manque de liaisons internes favorise l'isolement des quartiers, notamment entre l'Eglise et le tissu urbain.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u></p> <p>Afin de permettre le développement du bourg, il semble important d'accompagner son développement par une desserte adaptée, favorisant la connexion entre les quartiers.</p> <p>L'objectif de la municipalité est de créer des liaisons supplémentaires, notamment entre l'Eglise, le cimetière et le bourg.</p>	<p>Cela se traduit sur le zonage par la création de deux emplacements réservés, l'un permettant le contournement du bourg et le second permettant la desserte de la zone à urbaniser avec réalisation d'un cheminement mode doux afin de rejoindre la place du bourg.</p> <p>Dans le règlement est précisé que les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'emprise des voies est également réglementée avec une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>De plus, de manière à ne pas encombrer les voies publiques et faciliter la circulation dans le bourg, le règlement fixe un minimum de 2 places de stationnement pour toute nouvelle construction, d'une superficie minimale de 20 m<sup>2</sup> (stationnement et dégagements nécessaires).</p>
<b>Favoriser une urbanisation moderne adaptée aux caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines du bourg</b>	<p><u>Constats :</u></p> <p>Le bourg se caractérise par un développement linéaire le long de la route départementale. Ce type de développement ne favorise pas la création d'une centralité affirmée.</p> <p>La commune de Bost est concernée par la Charte Architecturale et Paysagère de Vichy Val d'Allier. Cette dernière a mis en évidence les difficultés de perception du Bourg de Bost dans sa traversée, en raison</p>	<p>Afin de renforcer la centralité du bourg, d'assurer une continuité bâti et notamment de restructurer la place de la mairie, le règlement impose une implantation dans la continuité des constructions déjà existante, afin de préserver une harmonie urbaine.</p> <p>Les parcelles disponibles pour la construction permettent de relier</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p>de sa faible densité. Ce document a également souligné le manque de continuité de traitement dans le bâti du bourg.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u>            Pour favoriser le développement du bourg tout en conservant la qualité de vie, il est nécessaire de trouver des outils permettant une densification qualitative, respectueuse de l'architecture traditionnelle et de l'environnement.            Les élus affirment également leur volonté de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p>	<p>le tissu urbain du bourg à la première parcelle construite (parcelles n°31-32), assurant ainsi une continuité urbaine le long de la voie.</p> <p>La zone à urbaniser fait l'objet d'une OAP, permettant d'assurer une cohérence urbaine avec le tissu urbain existant et une densité plus importante, de l'ordre de 10 logements à l'hectare.</p> <p>Le règlement autorise les toitures terrasses végétalisées et autorise également les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique s'ils s'intègrent à la construction en évitant l'effet de superstructure.</p>
<b>Permettre la création d'activités de proximité</b>	<p><u>Constats :</u>            Le bourg de la commune n'accueille pas de commerces de proximité, seulement des équipements publics comme l'Eglise et la mairie et la salle des fêtes. Le seul commerce présent sur la commune est un restaurant, présent sur les Guittons.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u>            Favoriser l'émergence d'un petit pôle de centralité sur le bourg, en s'appuyant sur les quelques équipements déjà présent. Cela permet de créer une dynamique au sein du bourg et de contribuer à la diminution des déplacements quotidiens.</p>	<p>Les commerces et activités commerciales ne sont pas interdits dans la zone Ua. Les entrepôts sont également autorisés dans la limite de 100 m² d'emprise au sol pour ne pas engendrer de nuisances avec le quartier d'habitat.</p>
<b>REORGANISER L'URBANISATION DANS UN SOUCI DE PRESERVATION DE L'IDENTITE BOSTOISE : CONFORTER LE QUARTIER RECENT DES GUITTONS COMME PORTE D'ENTREE OUEST DU TERRITOIRE</b>		
<b>Faire des Guittons la porte d'entrée ouest de la commune</b>	<p><u>Constats :</u>            Le quartier des Guittons s'est fortement développé depuis les années 70, avec une consommation d'environ 4 hectares. Le quartier représente d'ailleurs en 2012 le quart des espaces construits présents sur la commune, soit une superficie plus importante que le bourg (9% des espaces construits en 2012).            Preuve d'un certain dynamisme du quartier, il accueille d'ailleurs le seul commerce de la commune (restaurant).            Situé en limite communale Ouest, il bénéficie également de la proximité de la départementale n°907.</p>	<p>Afin d'affirmer le quartier comme centralité, le secteur des Guittons est classé en zone Ub, affirmant ainsi son statut de second pôle urbain de la commune.</p> <p>Ainsi, le règlement est très proche de la zone Ua du bourg, et permet l'implantation de commerces et d'activités. Les entrepôts sont également autorisés dans la limite de 100m² d'emprise au sol, pour ne pas engendrer de nuisances avec le quartier d'habitat.</p> <p>Pour conforter le développement sur ce quartier, des possibilités de constructions sont laissées. De même, une zone à urbaniser 1Aub</p>



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p><u>Objectifs affichés :</u> Véritable quartier, bénéficiant d'un certain dynamisme, la municipalité souhaite s'appuyer sur son développement pour créer une seconde centralité, et affirmer le quartier comme pôle urbain. Pour cela, la volonté communale est de conforter ce pôle en permettant un certain développement en matière d'habitat, mais également de services et de commerces, si possible.</p>	<p>d'une superficie de 1 ha est envisagée. La plupart des terrains font l'objet d'une orientation d'aménagement, sur environ 2 ha au total. Sont prévues dans ces orientations d'aménagement et de programmation 18 logements, soit une densité identique à celle du bourg sur la zone 1AUB, mais qui reste élevée par rapport au tissu urbain existant.</p>
<b>Favoriser une densification de l'urbanisation plutôt qu'une extension</b>	<p><u>Constats :</u> Le développement du quartier des Guittons s'est organisé, de manière historique, autour du carrefour, puis, ces 30 dernières années, principalement le long des voies, selon une organisation linéaire et consommatrice d'espace.</p> <p>Les Guittons bénéficient également d'un assainissement collectif, ce qui permet de développer le quartier.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> L'objectif est de favoriser le comblement des dents creuses et espaces interstitiels, puis de proposer un développement en épaisseur. L'objectif est de proposer un développement plus dense, similaire à celui du bourg afin d'affirmer ces deux pôles urbains.</p>	<p>Afin de stopper le développement linéaire, le zonage le long des départementales prend en compte l'existant. Les possibilités de constructions se situent donc exclusivement à l'intérieur du tissu existant, en comblement de dents creuses. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur des secteurs plus importants, situés en arrière des voies, de manière à favoriser un développement en épaisseur tout en assurant une continuité urbaine.</p>
<b>REORGANISER L'URBANISATION DANS UN SOUCI DE PRESERVATION DE L'IDENTITE BOSTOISE : PRESERVER LE TERRITOIRE DU « MITAGE » AFIN DE CONSERVER LA HAUTE QUALITE DE VIE</b>		
<b>Définir la structure urbaine communale et délimiter précisément les enveloppes urbaines</b>	<p><u>Constats :</u> Le territoire communal est resté relativement préservé du mitage, puisque l'on constate peu de constructions isolées récentes. De plus, la commune bénéficie d'un environnement paysager remarquable et diversifié. Toutefois, la commune se caractérise par la présence de nombreux petits hameaux ou anciennes constructions isolées, dont la vocation agricole n'existe plus.</p> <p>La commune présente également de nombreux points de vue à valoriser et préserver, notamment pour les promeneurs et le long des RD907 et RD490.</p>	<p>Une hiérarchisation des espaces a été organisée autour : de deux pôles urbains (le pôle historique et l'entrée Ouest) et d'un hameau identifié, les Dalbots.</p> <p>Cela se traduit au niveau du zonage par un classement en zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone U pour les pôles urbains, où sont permis des constructions ainsi que le développement de l'activité, les commerces et les services</li> <li>- Zone Nha pour le hameau qui permet quelques constructions neuves et la gestion de l'existant (extensions, piscines, etc...)</li> </ul>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p><u>Objectifs affichés :</u> La volonté communale est de hiérarchiser les espaces de manière à concentrer le développement sur certains secteurs et préserver le reste du territoire communal</p>	
<b>Préserver les espaces naturels des extensions urbaines</b>	<p><u>Objectifs affichés :</u> Afin de conserver l'organisation urbaine existante, le développement ne sera pas autorisé en dehors des trois enveloppes urbaines définies ci-dessus.</p>	En dehors des trois enveloppes bénéficiant d'un zonage approprié, toutes les autres constructions non agricoles ont été classées en zone Nh, permettant uniquement la gestion de l'existant et pas de construction neuve à usage d'habitat.
<b>Favoriser l'entretien et la réhabilitation du bâti existant</b>	<p><u>Constats :</u> La commune possède un nombre de logements vacants qui semble assez élevé en pourcentage (environ 13% du parc) mais correspondant à 12 logements. Toutefois, il existe une véritable dynamique de réhabilitation sur le territoire.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> L'objectif est de limiter la construction de logements individuels purs sur de grandes surfaces et de concentrer le développement sur les enveloppes urbaines. Toutefois, il existe également un fort enjeu de préservation et de réhabilitation des constructions isolées, afin que ces logements ne deviennent pas vacants.</p>	<p>Ainsi, pour favoriser la réhabilitation et l'entretien de ces bâtiments isolés, qui n'ont plus ou pas de vocation agricole, le règlement de la zone Nh autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination</li> <li>- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement des bâtiments existants</li> <li>- L'extension des bâtiments dans la limite 180m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Les constructions annexes et piscines à conditions d'être liées à la présence d'une construction existante.</li> </ul>
<p align="center"><b>CONCILIER PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b></p> <p align="center"><b>PRESERVER LA GRANDE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE BOST</b></p>		
<b>Affirmer le caractère naturel du territoire Bostoï</b>	<p><u>Constats :</u> La commune se caractérise par la présence d'un réseau hydrographique principalement localisé sur la partie Nord puis sur un axe Nord-Sud du territoire.</p> <p>De même, on note la présence de nombreux boisements, qui constituent une véritable trame verte qui traverse le territoire selon un axe Nord-Sud. Ces boisements représentent une véritable richesse pour le territoire, tant au niveau de leur diversité et de leur intérêt paysager que pour leur enjeu écologique.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur ces</p>	<p>Pour définir les trames bleues, les abords de l'ensemble des cours d'eau présents sur la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle, de manière à protéger la qualité de l'eau et les ripisylves.</p> <p>La trame verte a été définie en fonction des boisements et des cours d'eau selon un axe Nord-Sud. Elle fait l'objet d'un classement en zone naturelle. L'outil « espace boisé classé » a été utilisé pour s'assurer de la préservation de la ripisylve le long du Mourgon.</p> <p>Le classement en zone naturelle permet de protéger la zone puisque le règlement indique que seuls ouvrages techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisés</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p>trames écologiques, en définissant une trame bleue le long des cours d'eau et en délimitant une trame verte en fonction des principales entités boisées du territoire.</p> <p>Le caractère sauvage de Feuillerousses doit être préservé. C'est le seul site permettant des vues lointaines sur le territoire.</p>	<p>s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p> <p>Le caractère naturel de Feuillerousses est conservé grâce la création d'une zone naturelle, ne permettant aucune construction neuve ou bâtiment d'activité.</p>
<b>Limiter l'impact des constructions sur le paysage</b>	<p><u>Objectifs affichés :</u></p> <p>Il s'agit de conserver la structure urbaine du tissu urbain existant, en limitant le plus possible le mitage afin de concentrer le développement et les nouvelles constructions uniquement sur les enveloppes urbaines identifiées.</p>	<p>Ainsi, le zonage a été réalisé de manière à stopper l'urbanisation linéaire le long des départementales. Les deux pôles urbains ont la possibilité d'accueillir un développement plus important et en épaisseur, grâce à l'identification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Le hameau des Dalbots possède un zonage qui respecte le tissu existant, permettant seulement des constructions en comblement de dents creuses et non en extensions. Les constructions périphériques n'ont pas été intégrées dans le zonage du hameau, pour limiter au maximum les risques d'une extension de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Afin de préserver un alignement d'arbres situé au cœur d'une OAP sur les Guittons, en zone Ub, ce dernier a fait l'objet d'un classement au titre des éléments paysagers remarquables (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).</p>
<b>Préserver les caractéristiques paysagères de Bost</b>	<p><u>Constats :</u></p> <p>La commune se caractérise par la présence de grands étangs situés au centre du territoire et dans un secteur boisé.</p> <p>De plus, les ripisylves des cours d'eau sont particulièrement visibles depuis les voies structurantes qui traversent le territoire. En plus de leur rôle paysager, ces alignements permettent de favoriser le déplacement de la faune entre les différentes trames vertes du territoire.</p> <p>Certains alignements d'arbres participent à l'identité de la commune en lien avec l'urbanisation.</p>	<p>L'ensemble des boisements et des étangs a été classé en zone naturelle.</p> <p>De même, les ripisylves et les cours d'eau ont également été protégés par un classement en zone naturelle.</p> <p>Sur le Mourgon le classement en espace boisé classé permettra de plus de s'assurer de la pérennité de la ripisylve et ainsi de la stabilité des berges.</p>



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	<p><u>Objectifs affichés :</u> L'objectif est de préserver ces types de végétations, tant pour leur intérêt écologique que paysager.</p>	
<p align="center"><b>CONCILIER PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b></p> <p align="center"><b>CONCILIER PRESERVATION ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET TOURISTIQUES</b></p>		
<p><b>Créer un contexte favorable à l'activité agricole caractéristique de Bost</b></p>	<p><u>Constats :</u> En 2012, la commune compte 14 exploitations dont 5 professionnelles (RGA 2010). L'étude de la consommation foncière réalisée par le Bureau d'études permet d'estimer environ 623 ha d'espace agricole, soit près de 65% de la surface communale. La commune est, de plus, concernée par 3 IGP. La dynamique agricole est donc l'une des principales activités de la commune. Toutefois, le nombre d'exploitation diminue ces dernières années.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> L'objectif de la commune est de protéger les terres utilisées par l'agriculture par la création de zones spécifiques dédiées à l'agriculture. La volonté municipale consiste à permettre le maintien voir le développement de l'activité agricole.</p>	<p>Les périmètres des zones urbaines tiennent compte des parcelles déclarées à la PAC. Ainsi, seuls 1.5 hectares de terres agricoles ont été supprimés, pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de parcelles de prairies permanentes, à faible valeur agronomique.</p> <p>L'ensemble des terres agricoles a été classé en zone Agricole ou Agricole non constructible. La majorité des zones agricoles constructibles permet un développement assez libre des exploitations agricoles.</p> <p>Afin de favoriser et d'encourager le maintien des exploitations, le règlement de la zone A autorise les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants sur l'exploitation.</p>
<p><b>Avoir des exigences qualitatives en matière de développement agricole</b></p>	<p><u>Objectifs affichés :</u> Les bâtiments agricoles anciens étaient traditionnellement et qualitativement intégrés aux ensembles bâtis historiques. La municipalité souhaite conserver cette exigence de respect de l'environnement paysager aux bâtiments d'habitation comme aux bâtiments agricoles. La qualité architecturale des nouveaux bâtiments agricoles est également souhaitée.</p>	<p>Pour cela, le règlement de la zone A indique à l'article 11 des prescriptions précises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune nouvelle construction sur une ligne de crête ou avec un impact paysager fort</li> <li>- Toutes constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural</li> <li>- L'article prescrit également une attention particulière pour les matériaux.</li> </ul> <p>Les bâtiments agricoles remarquables ont fait l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme. Repérés au plan de zonage, ces éléments doivent être préservés et</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

		font l'objet de prescriptions particulières.
<b>Permettre les activités touristiques respectueuses de l'environnement naturel</b>	<p><u>Constats :</u> Bost présente un fort potentiel touristique lié à la qualité de l'environnement et à la présence d'éléments architecturaux remarquables. Un réseau de circuits pédestres est organisé sur le territoire et s'inscrit dans un schéma intercommunal.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> La municipalité souhaite valoriser les itinéraires de promenades et de randonnées, politique menée à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle souhaite également permettre les activités touristiques ayant un impact faible sur l'environnement naturel. Il s'agit de favoriser les activités ayant peu d'impact sur le territoire et qui ne nécessitent pas d'équipements importants.</p>	<p>Cela se traduit dans la zone agricole, par l'autorisation des activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à l'exploitation. Les sentiers de randonnée sont également reportés au plan de zonage, afin d'être préservés.</p> <p>Des zones de loisirs ont également été définies sur de petits périmètres, afin d'autoriser le développement de petits projets et d'habitations légères de loisirs.</p>
<b>CONCILIER PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b> <b>VALORISER LE PATRIMOINE ANCIEN COMME ELEMENT FORT ET QUALITATIF DU PAYSAGE BOSTOIS</b>		
<b>Valoriser les richesses patrimoniales de la commune</b>	<p><u>Constats :</u> La commune accueille un patrimoine bâti remarquable, et majoritairement privé. Il s'agit notamment du pigeonnier, château, manoir, maisons à colombages...). Seule l'Eglise fait partie du patrimoine public.</p> <p><u>Objectifs affichés :</u> Il s'agit de permettre l'entretien, la réhabilitation et la mise en valeur de ces éléments remarquables, de manière à préserver la qualité paysagère et le cadre de vie.</p>	<p>Les bâtiments remarquables ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme, comme élément remarquable à préserver, sur le plan de zonage.</p> <p>Afin de renforcer leur mise en valeur, les parcelles alentours des principaux bâtiments repérés ont été classées en agricole non constructible, afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles et de préserver les vues sur ce patrimoine remarquable, participant à l'identité de la commune.</p> <p>Les constructions isolées ayant un intérêt architectural ont été classées en zone Nh, qui permet leur réhabilitation, aménagement et extension.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

<b>Préserver l'environnement direct des bâtiments remarquables</b>	<u>Objectifs affichés :</u> Il s'agit de préserver les points de vues paysager et d'améliorer l'environnement direct de l'Eglise, ainsi que son fonctionnement	La création d'un emplacement réservé permettra de connecter le cimetière au centre bourg, en desservant la zone 1AUa. La mise en place d'un emplacement réservé permettant le contournement du bourg permettra de mettre en avant l'Eglise comme entrée de bourg
--	---	---



## 2- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

### 2.1 La division du territoire par zone

Le territoire est divisé en 10 types de zone :

- Les zones urbaines : Ua et Ub
- Les zones à urbaniser : 1AUa et 1AUb
- Les zones agricoles : A et An
- Les zones naturelles et forestières : N, Nha, Nh et NI

Nom de la zone	Vocation	Objectifs
Les zones urbaines		
Ua et Ub	Elles correspondent aux principales zones urbanisées de la commune, c'est-à-dire le bourg historique et le quartier des Guittons, construit plus récemment. Ce sont des entités urbaines présentant une certaine densité et où la mixité des fonctions est à favoriser.	<p>La zone Ua est destinée au bourg historique de la commune. Une zone spécifique a été définie afin d'affirmer son statut de pôle urbain. L'objectif est d'organiser une certaine centralité, à la fois dans la morphologie du bourg et dans sa mixité de fonction. Le choix a été fait de rester sur un seul côté de la route départementale, pour des raisons de sécurité routière et de cohérence urbaine. Pour cela et en distinction de la zone Ub, des règles d'implantation spécifiques ont été prescrites dans les articles 3 et 6 de manière à organiser la densification du tissu urbain autour de la place de la mairie. En cohérence avec le statut de la zone, une certaine mixité de fonction est recherchée puisque seules les exploitations agricoles et les entreprises industrielles sont interdites, de même que les entrepôts de plus de 100m². Il s'agit de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat.</p> <p>La zone Ub correspond au quartier des Guittons. Ce quartier a été classé en zone urbaine afin d'affirmer son statut de pôle urbain d'entrée Ouest sur le territoire. Comme la zone Ua, les articles sont rédigés de manière à permettre la mixité de fonction et une certaine densité, même si cette dernière sera toutefois un peu moins importante que dans le bourg historique.</p> <p>Pour les deux zones, les articles 6 et 7 prescrivent une implantation à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres, afin de favoriser la création de fronts urbains continus, dans l'objectif de créer une densité propre aux pôles urbains. En revanche, la hauteur est limitée à 6 mètres, de manière à préserver une certaine qualité de vie et à s'insérer dans l'environnement existant.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Les zones à urbaniser		
1AUa et 1AUb	Elles correspondent aux zones destinées à recevoir le développement des pôles urbains définis. Il s'agit de secteurs situés en continuité du tissu urbain existant, en épaisseur et non le long des voies départementales. Elles seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux	Offrir aux 2 pôles urbains identifiés sur le bourg la possibilité de se développer, avec des terrains permettant d'étoffer les centralités, grâce à leur proximité avec le tissu existant et à leur densité élevée. Il s'agit de zones destinées à la vocation résidentielle exclusivement, impliquant l'interdiction des constructions industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que les entrepôts. Les articles sont rédigés de la même façon que ceux des zones urbaines, afin de garder une harmonie urbaine et de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain. De même, ces zones AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de favoriser une « greffe » urbaine réussie sur les 2 pôles urbains.
Les zones agricoles		
A	Elle correspond aux secteurs agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, et en raison de leur intérêt dans le cadre du fonctionnement d'une exploitation agricole.	Permettre l'accueil et le développement des exploitations agricoles et de nouveaux exploitants, avec la possibilité de créer de nouveaux bâtiments agricoles, sur une part importante du territoire. Toutefois, étant donné les enjeux paysagers importants présent sur le territoire, le règlement prescrit des règles assez fortes afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et de favoriser une harmonie architecturale des bâtiments. Ainsi, l'article 11 interdit les constructions sur une ligne de crête ou avec un impact paysager fort et oblige à une harmonie architecturale pour des bâtiments implantés sur une même parcelle. Certains bâtiments situés en zone agricole ont également été classés élément à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. L'article 11 oblige à respecter certaines caractéristiques architecturales.  De plus, afin de favoriser l'intégration paysagère, le règlement impose à l'article 13 des écrans de verdure composés d'essences locales.
An	Elle correspond aux secteurs agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ; et aux terres qui présentent un enjeu paysager important du fait de la proximité de bâtiments remarquables.	Limiter les nuisances visuelles autour des bâtiments remarquables en interdisant les constructions agricoles à proximité. Il s'agit notamment de préserver les vues depuis le réseau routier structurant. Seules les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
Les zones naturelles		
N	Elle correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,...	Zone naturelle qui a vocation à rester naturelle : principales entités boisées, cours d'eau et ripisylves, secteur sauvage de Feuillerousses à préserver,...) Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
Nha	Il s'agit d'un sous secteur de la zone naturelle, identifiant un hameau, c'est-à-dire un tissu urbain relativement important.	Offrir des possibilités de densification et de comblement de dents creuses au sein du hameau, sans pour autant étendre le tissu urbain existant. L'objectif est de pouvoir faire vivre ce hameau tout en limitant la consommation foncière sur les espaces agricoles alentours. Les constructions neuves sont donc autorisées

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

		mais limitées par la taille restreinte de la zone. Sont également autorisés la réhabilitation, l'extension des bâtiments existants et les changements de destination, afin de pouvoir répondre aux besoins du bâti existant. Un CES très faible de 0,2 permet de limiter le nombre de constructions sur ce secteur.
Nh	Il s'agit d'un sous-secteur de la zone N, identifiant des zones de taille et de capacité limitées accueillant déjà des constructions	Permettre aux bâtiments isolés d'être réhabilités et réaménagés sans possibilité de constructions nouvelles. Seule la gestion de la situation existante est autorisée, afin de ne pas réaliser de mitage sur le territoire, mais de permettre l'entretien, la réhabilitation et les changements de destination des bâtiments, afin de ne pas engendrer une augmentation de la vacance sur la commune. Pour cela, les extensions sont autorisées dans la limite de 180m <sup>2</sup> de surface de plancher et dans le respect du CES fixé à 0,2.
NI	Elle correspond à une zone à vocation de loisirs	Permettre l'existence de petites zones de loisirs, dans un périmètre restreint. Le règlement permet la gestion de l'existant et les habitations légères de loisirs. Afin de garantir un impact minimum sur l'environnement un CES de 0,1 a été fixé dans le règlement.



## 2.2 La définition des zones

### La zone urbaine Ua du bourg historique de Bost

Les limites de la zone Ua se sont principalement cantonnées à la prise en compte du bâti existant. Les entrées de bourg resteront inchangées puisque le zonage ne permet pas d'extensions linéaires le long de la départementale.

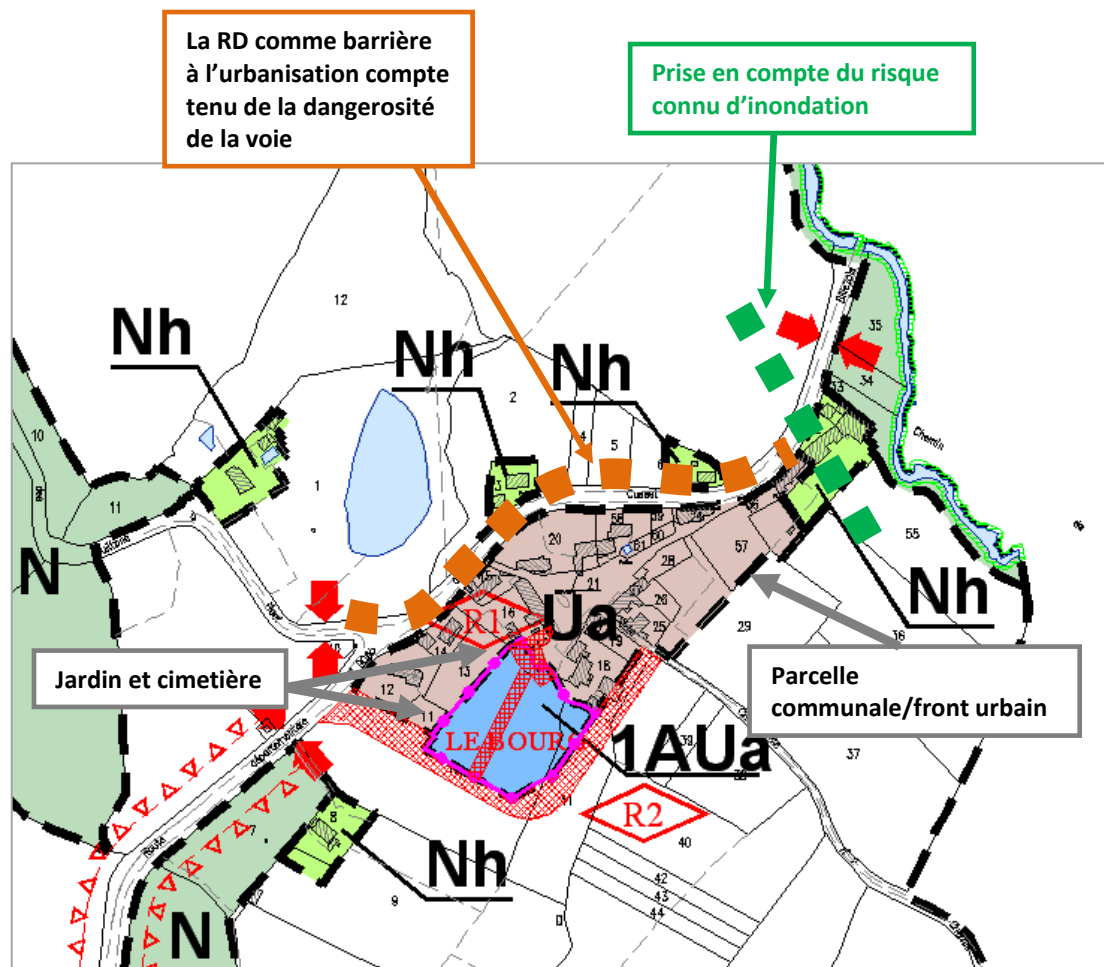
Au Nord de la RD 906b, les constructions ne sont pas intégrées à la zone U, de manière à limiter le développement du bourg à la partie Sud de la départementale, axe structurant dont la traversée représente un danger. La route départementale détermine donc la limite Nord de la zone U. Les espaces situés entre la route départementale et le bâti sont des jardins privés, arrières de parcelles.

Le premier bâtiment de l'entrée Est du bourg n'est pas intégré, étant donné sa proximité avec le cours d'eau et les risques d'inondation connus.

A l'Est, la zone urbaine s'étend du bâti du bourg jusqu'au premier bâtiment d'entrée de bourg. Les parcelles disponibles permettent ainsi de densifier le bourg tout en assurant un front bâti continu le long de la route départementale. Il s'agit de parcelles non agricoles, dont une est une propriété communale.

Au Sud-ouest, le périmètre de la zone U prend en compte le bâti existant jusqu'à l'Eglise, située en entrée Ouest du bourg. Les parcelles situées à l'arrière du bâti sont intégrées dans la zone U. Il s'agit du cimetière et d'un jardin privé.

A l'Ouest, le périmètre de la zone correspond à la limite du tissu urbain, afin de limiter le développement linéaire et de limiter la consommation foncière sur l'espace agricole.



## La zone urbaine Ub du quartier des Guittons

Les limites de la zone Ub se fondent principalement sur la prise en compte des bâtiments existants.

La limite Nord-Ouest de la zone urbaine est conditionnée par la limite communale. Le périmètre de la zone Ub s'arrête donc le long de la départementale n°190. Le périmètre englobe ainsi le développement linéaire existant, sans permettre son extension. Il intègre une parcelle disponible (n°42) dont l'urbanisation permettra d'assurer une continuité urbaine le long de la voie.

Plus en épaisseur, quelques parcelles sont également disponibles. Il s'agit d'une dent creuse dont l'ouverture à l'urbanisation permettra un tissu davantage en épaisseur. => 1

A l'Ouest, le périmètre prend en compte le bâti existant ainsi que les arrières de parcelles et les jardins des constructions, afin de permettre les annexes et extensions. Ainsi, la parcelle n°54 est un arrière de parcelle. La limite de la zone prend également en compte la zone humide présente sur les parcelles plus à l'Ouest (n°37-57-58 notamment) => 2

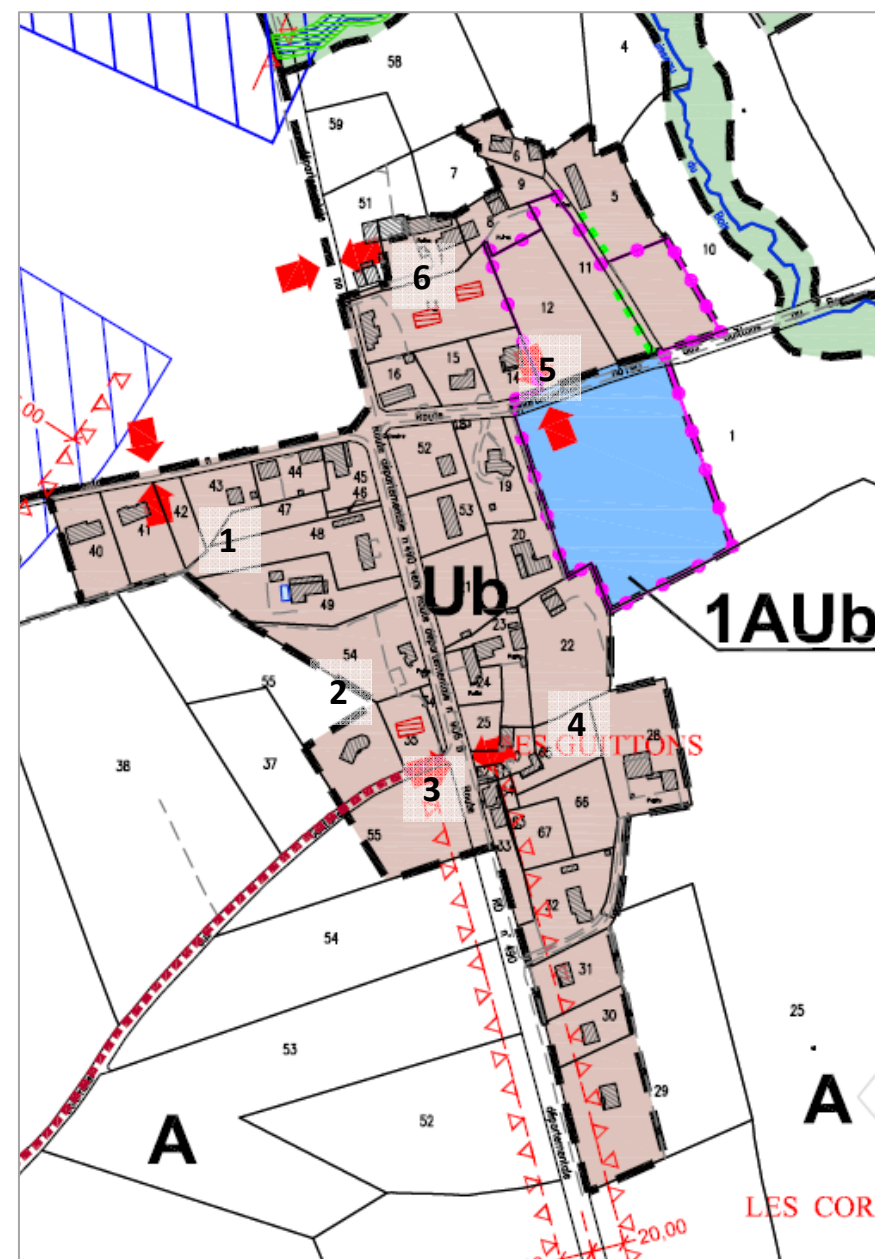
La limite Sud du périmètre de la zone urbaine prend en compte le bâti existant, afin de stopper le développement linéaire, le long de la route départementale.

Seule la parcelle n°55 est en partie intégrée dans la zone urbaine. Il s'agit d'améliorer l'entrée du quartier en marquant l'entrée dans le pôle urbain par l'aménagement autour du carrefour, sur une parcelle desservie en réseaux.

=> 3

La partie Est de la zone urbaine est délimitée par les parcelles construites. La zone intègre donc le développement linéaire et les quelques constructions situées en épaisseur, notamment à hauteur du carrefour des deux départementales.

Cela implique également quelques petites parcelles disponibles, dont l'urbanisation permettra de structurer le tissu urbain en épaisseur. Il s'agit toutefois uniquement de comblement de dents creuses et non d'extension du tissu existant. => 4



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

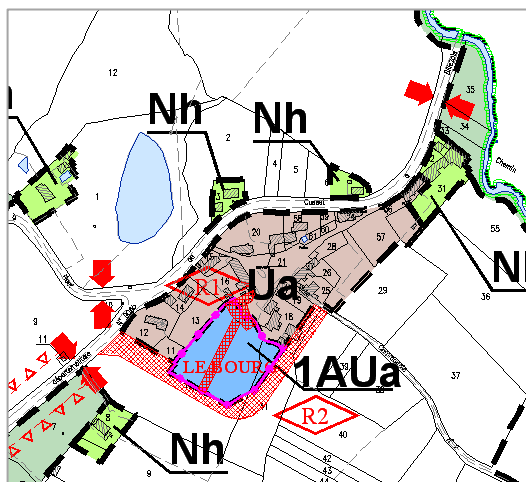
La partie Nord-Est du périmètre prend en compte l'ensemble des constructions existantes. Le périmètre a été légèrement étendu sur les parcelles au Nord de la RD 190 pour laisser quelques possibilités de constructions. Etant donné qu'il s'agit d'un secteur stratégique d'entrée Est du bourg, une Orientation d'Aménagement de Programmation est prévue, afin de structurer l'organisation urbaine de l'entrée. La parcelle libre la plus à l'est (parcelle n°10, partielle) a été intégrée dans la zone Ub, d'une part car elle peut être desservie directement par la voie communale à l'ouest ce qui permet de ne pas créer de nouvel accès sur la RD, et d'autre part car les réseaux sont existants à proximité de la zone. => 5

Au Nord, le périmètre de la zone prend l'ensemble des constructions existantes, à l'exception d'un ensemble de bâtiments dont la vocation est agricole. => 6

### La zone à urbaniser du bourg historique, 1AUa

Il s'agit d'une zone localisée en arrière des voies départementales et qui participe à la restructuration de la place de la mairie. En effet, cette opération contribuera à lui donner un caractère plus urbain. L'accès principal de cette zone se fera également par la place.

De plus, une densité importante, de 10 logements à l'hectare affirmera le caractère urbain du bourg. La morphologie urbaine sera respectée grâce à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin que cette « greffe urbaine » au bourg s'intègre à la structure urbaine existante.



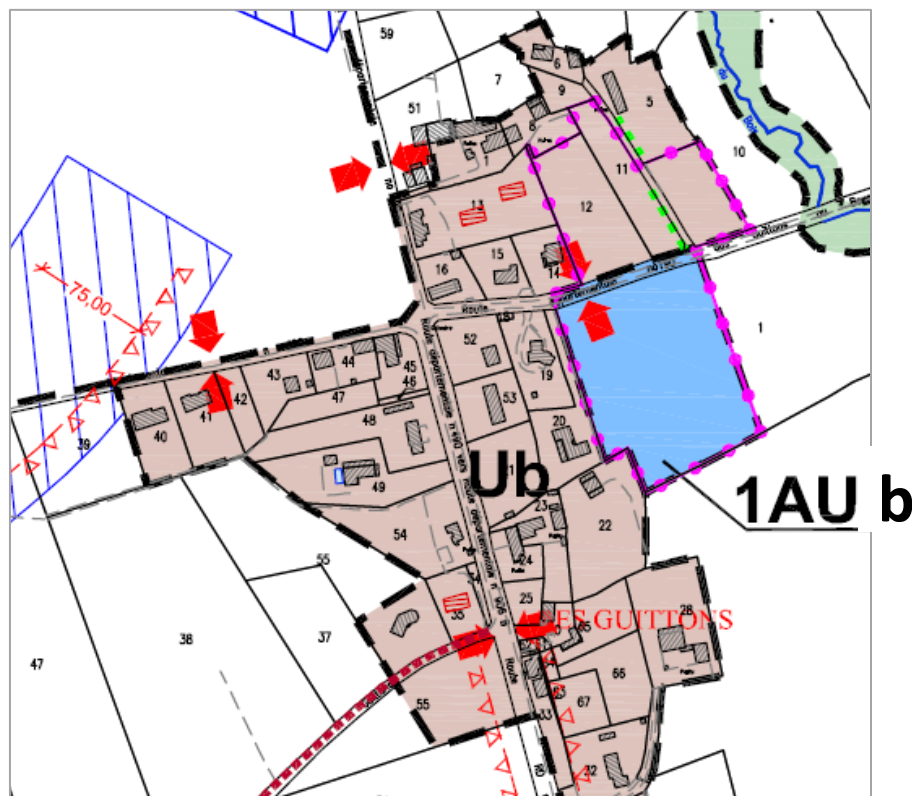
Le terrain est situé légèrement en hauteur par rapport à la place de la mairie, et sera visible depuis la route départementale et aura un certain impact paysager. C'est pourquoi son traitement qualitatif fait l'objet d'une attention particulière.





### La zone à urbaniser du quartier des Guittons

Il s'agit d'une zone localisée en entrée Est du quartier, destinée à donner de « l'épaisseur » au tissu urbain existant. Cette zone à urbaniser fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de concilier les enjeux d'entrée de bourg et d'intégration dans la structure urbaine existante.



# Commune de BOST – Elaboration du PLU

## Les zones naturelles

Ces zones prennent en compte les zones naturelles et plus particulièrement de la trame verte traversant la commune du Nord au Sud. Le périmètre de cette dernière s'appuie sur les principales entités boisées du territoire et les principales ripisylves.

Sur le secteur de Feuillerousses, conformément aux objectifs de préservation de la zone, affichés dans le PADD, l'ensemble du secteur a été classé en zone naturelle, y compris les parcelles non boisées limitrophes.

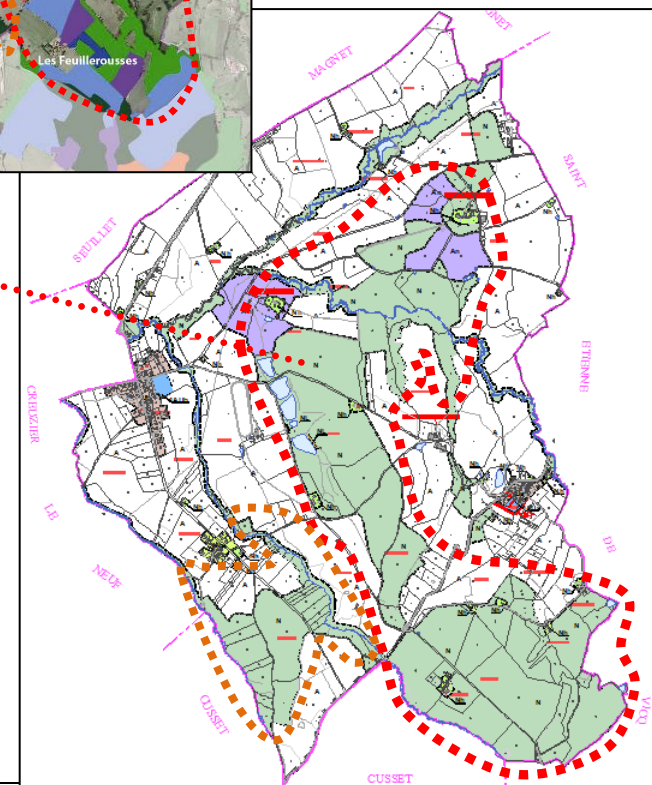
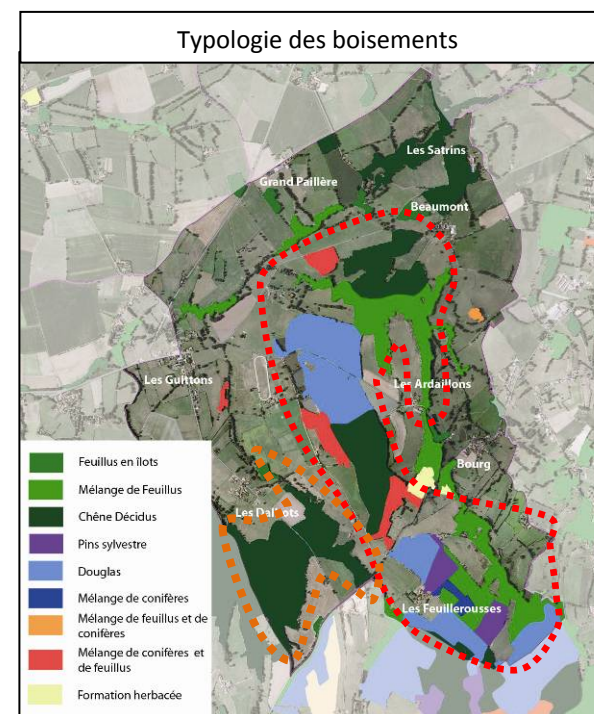
Seuls quelques boisements d'une qualité moins importante, n'ont pas été classés en zone naturelle. Il s'agit de parcelles situées entre la trame verte et le bourg historique. Il s'agit surtout de formations herbacées et de boisements peu denses, qui peuvent être occupés par l'agriculture.

L'ensemble de l'espace boisé et des étangs présents au centre de la commune font l'objet d'une zone naturelle, de même que les ripisylves situées à l'Est de cet ensemble boisé.



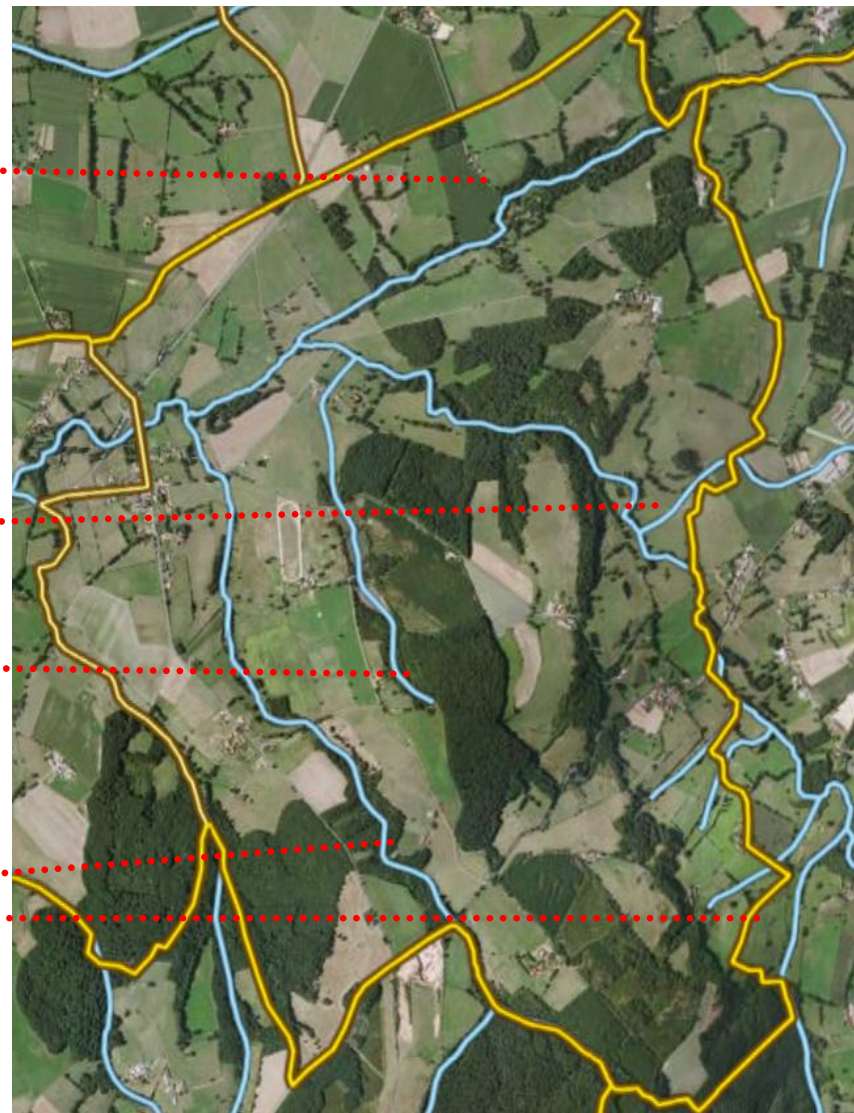
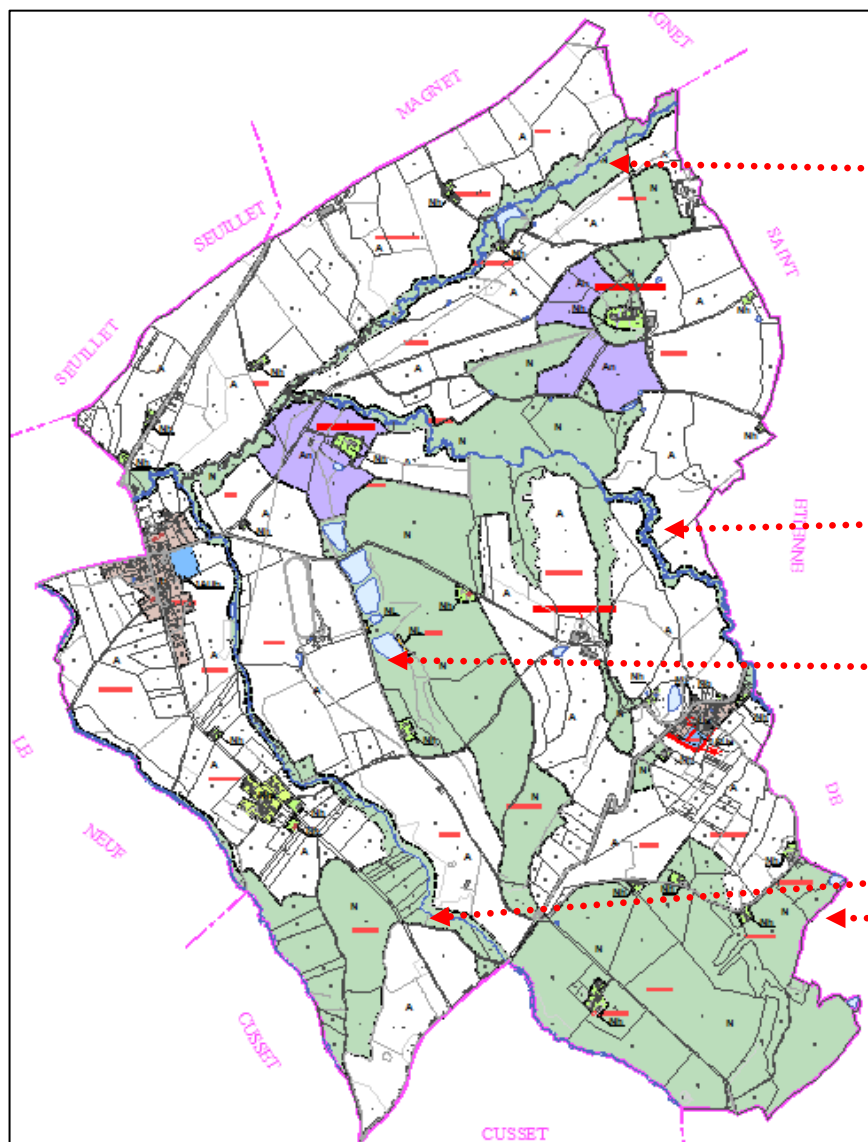
L'espace boisé composé de chênes Décidus, situé sous le hameau des Dalbots est également protégé et classé en zone naturelle, de même que la ripisylve du cours d'eau qui le traverse.

La ripisylve du cours d'eau le Mourgon et les boisements limitrophes au cours d'eau sont également classés en zone naturelle.





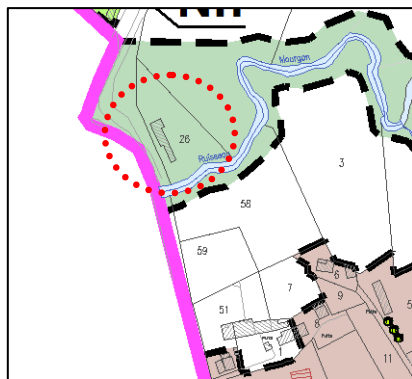
Préservation et prise en compte des ripisylves :





La zone naturelle intègre également un bâtiment ancien, situé au Nord des Guittons, à proximité du Mourgon.

De par sa proximité avec le cours d'eau, cette habitation a déjà fait l'objet d'inondations importantes et constatées par le passé (plus d'un mètre d'eau dans le logement). C'est pourquoi elle fait l'objet d'un classement en zone naturelle, de manière à ne pas permettre son développement.



### La zone Nha :

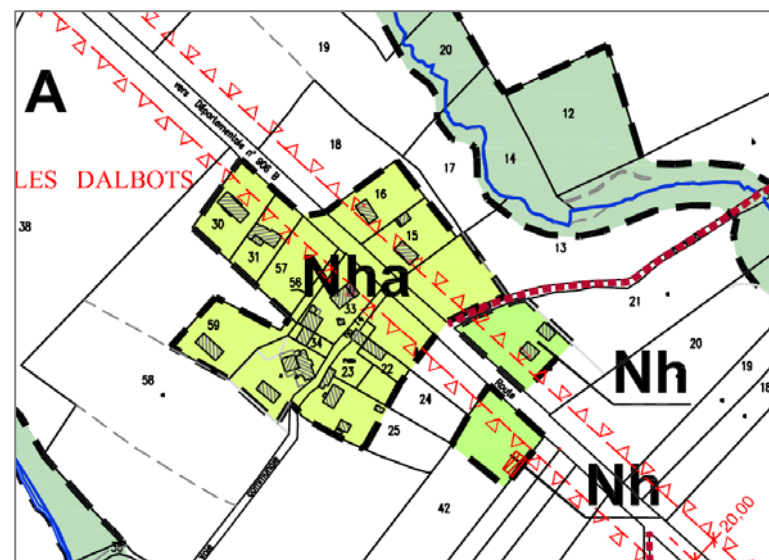
Le hameau des Dalbots n'a pas vocation à s'étendre. C'est pourquoi le périmètre de la zone a été réalisé en fonction des bâtiments existants et de la desserte existante, avec l'objectif d'harmonisation de la forme du hameau.

Sur la partie Nord-ouest, la délimitation de la zone reprend celle des parcelles construites, afin de stopper l'urbanisation linéaire et la consommation de l'espace agricole.

Sur la partie Sud, le périmètre prend en compte une partie des arrières de parcelles seulement, car il s'agit de grandes parcelles en lanière, qui pourraient facilement accueillir une seconde construction si elles étaient prises entièrement.

En revanche, le périmètre établi propose des disponibilités, notamment à proximité de la route départementale, permettant ainsi d'organiser un tissu urbain plus structuré.

Sur la partie Sud-est, la limite du périmètre s'appuie sur le chemin existant, afin de limiter l'extension urbaine.



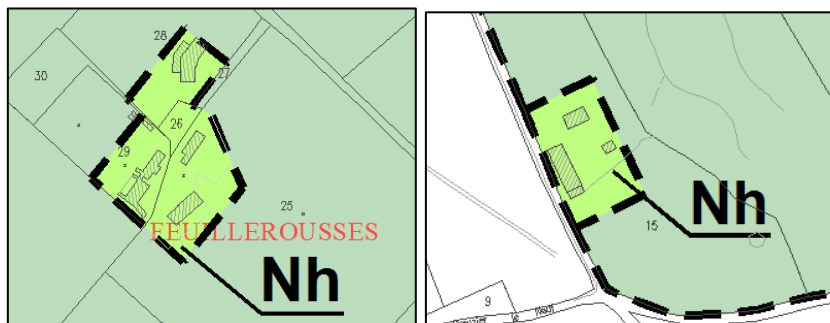
Le périmètre de la zone prend en compte l'exploitation agricole située à l'Ouest. En effet, la proximité des constructions compromettent son développement.



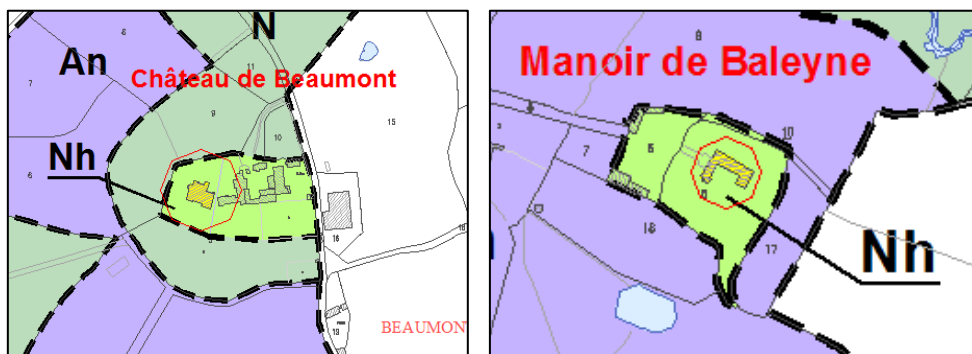
## Les zones Nh :

Elles regroupent l'ensemble des constructions isolées et des bâtiments remarquables situés à l'extérieur du hameau et des pôles structurants.

Ces zones destinées exclusivement à prévoir la gestion du bâtiment existant, suivent le périmètre de la parcelle sur laquelle la construction se situe. Lorsque la parcelle est trop importante, le zonage est restreint autour du secteur construit.



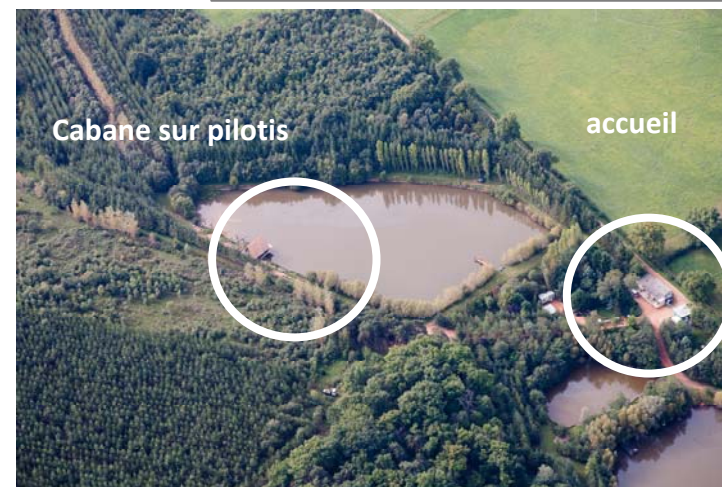
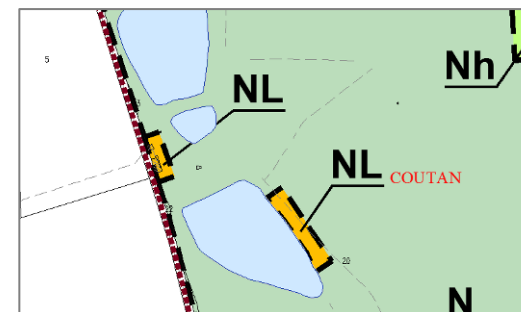
Exemple de zonage ne suivant pas le tracé des parcelles, sur Feuillerousses et Coutan. Les parcelles étant trop importantes et situées au milieu de boisements, seule l'occupation réelle sur ces parcelles a été prise en compte pour délimiter la zone Nh.



Le Château de Beaumont et le Manoir de Baleyne ont été classés en zone Nh, afin de préserver les bâtiments. Concernant le Château, l'exploitation agricole située à l'extérieur des parcelles sur lesquelles est implanté le château est classée en zone agricole.

## La zone NI :

Un projet est en cours de réalisation pour la création d'hébergements touristiques sur le site de Coutan (cabanes sur pilotis). La zone NI a pour vocation de permettre le fonctionnement et l'achèvement de cette opération touristique tout en limitant l'impact sur l'environnement. Les deux sites correspondent à l'emplacement des cabanes sur pilotis et le second au bâtiment d'accueil sur l'entrée du site.



### Les zones agricoles A :

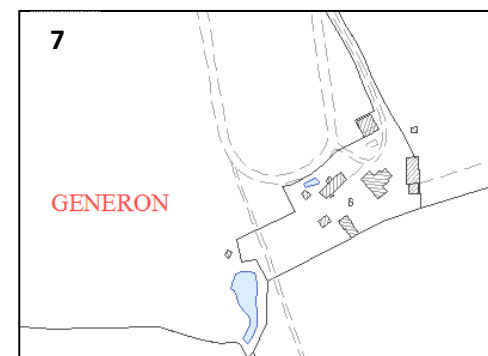
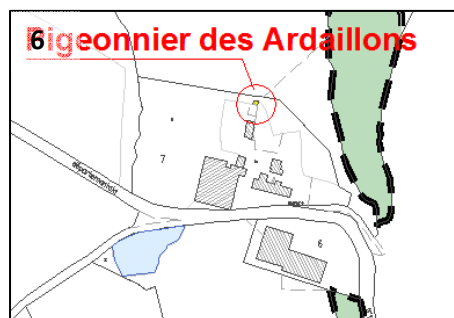
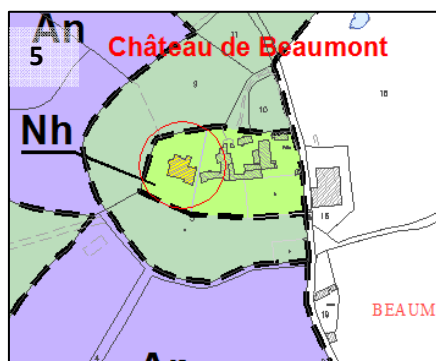
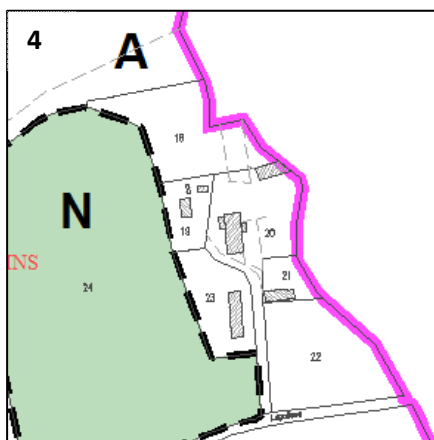
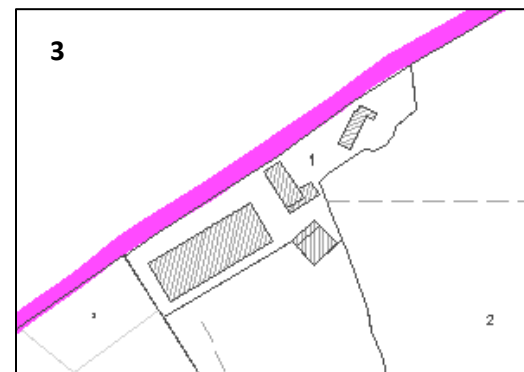
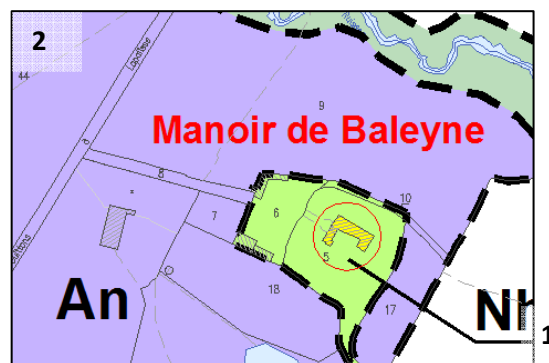
La zone agricole A a apporté un certain nombre de modifications au zonage des Plans locaux d'urbanisme. Le règlement de la zone est assez strict, afin de définir des zones exclusivement vouées à l'exploitation agricole. Ainsi, seules sont autorisées les constructions ou installation nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou des services publics ou d'intérêt collectif. Elle intègre à la fois les terres agricoles mais également les exploitations et leur bâtiment, de façon à permettre des extensions, des développements,...

L'ensemble des exploitations et bâtiments agricoles, repérés lors de la réunion agricole, ont été classés en zone A, s'ils ne compromettent pas des abords d'un bâtiment remarquable, de manière à permettre leur développement et extension.

- Au Nord du pôle urbain des Guittons, deux bâtiments de type hangar sont classés en zone A. => 1
- Entre le Manoir de Baleyne et la voie communale n°6, le bâtiment a été intégré à un périmètre An. Il s'agit de ne pas lui permettre d'évoluer, afin de ne pas créer de points noirs paysagers autour du Manoir. => 2
- En limite communale Nord, l'ensemble de l'exploitation comprenant une grange, une stabulation et des bâtiments agricoles est classé en zone agricole A. => 3
- L'exploitation agricole située sur les Satrins, composée notamment de granges et de stabulation est également classée en zone agricole. Afin de protéger les boisements, le développement de la zone agricole est envisagé côté Est, la partie Ouest étant classée en zone naturelle. => 4
- Sur le site de Beaumont, la présence d'un GAEC a été prise en compte. Les bâtiments accueillant de l'élevage et des stabulations font l'objet d'un classement en zone A. Toutefois, afin de préserver l'ensemble du château de Beaumont, son développement sera davantage envisagé côté Est. => 5
- L'exploitation des Ardaillons est relativement isolée. L'ensemble des bâtiments, de même que les abords de l'exploitation, sont classés en zone agricole. => 6
- L'exploitation localisée sur Generon (élevage de chevaux de course) fait également l'objet d'un classement en zone agricole, étant donné qu'il se situe sur des terres agricoles. => 7
- L'exploitation situées sur les Dalbots n'a pas été classée en zone A, puisque son développement semble compromis par la présence de constructions alentours.
-

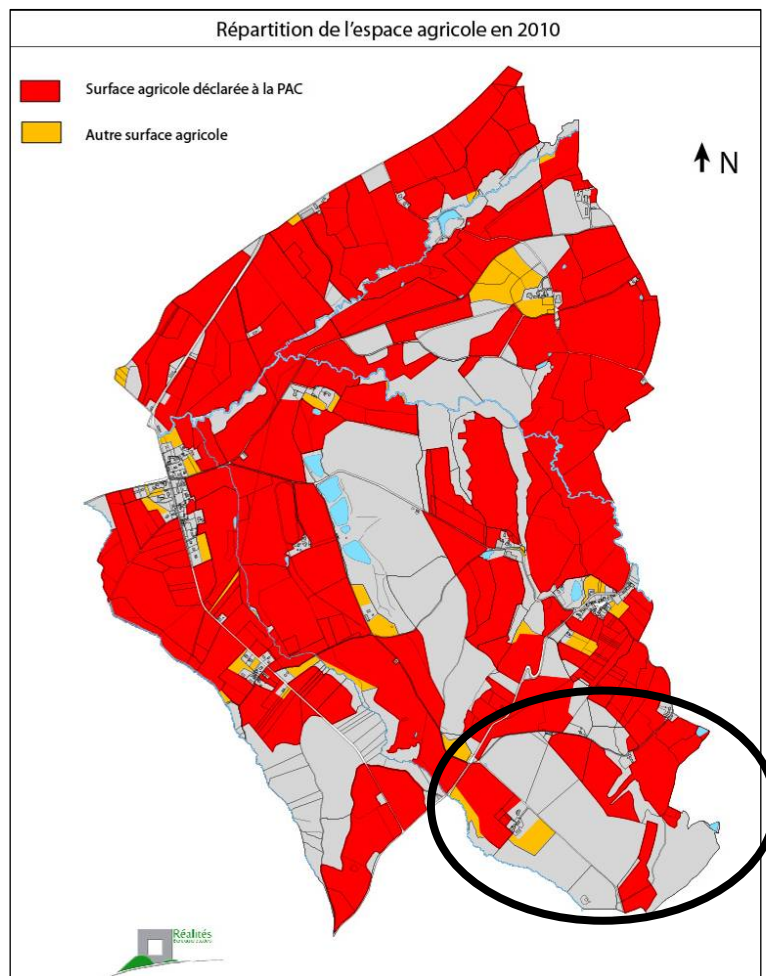


## Commune de BOST – Elaboration du PLU

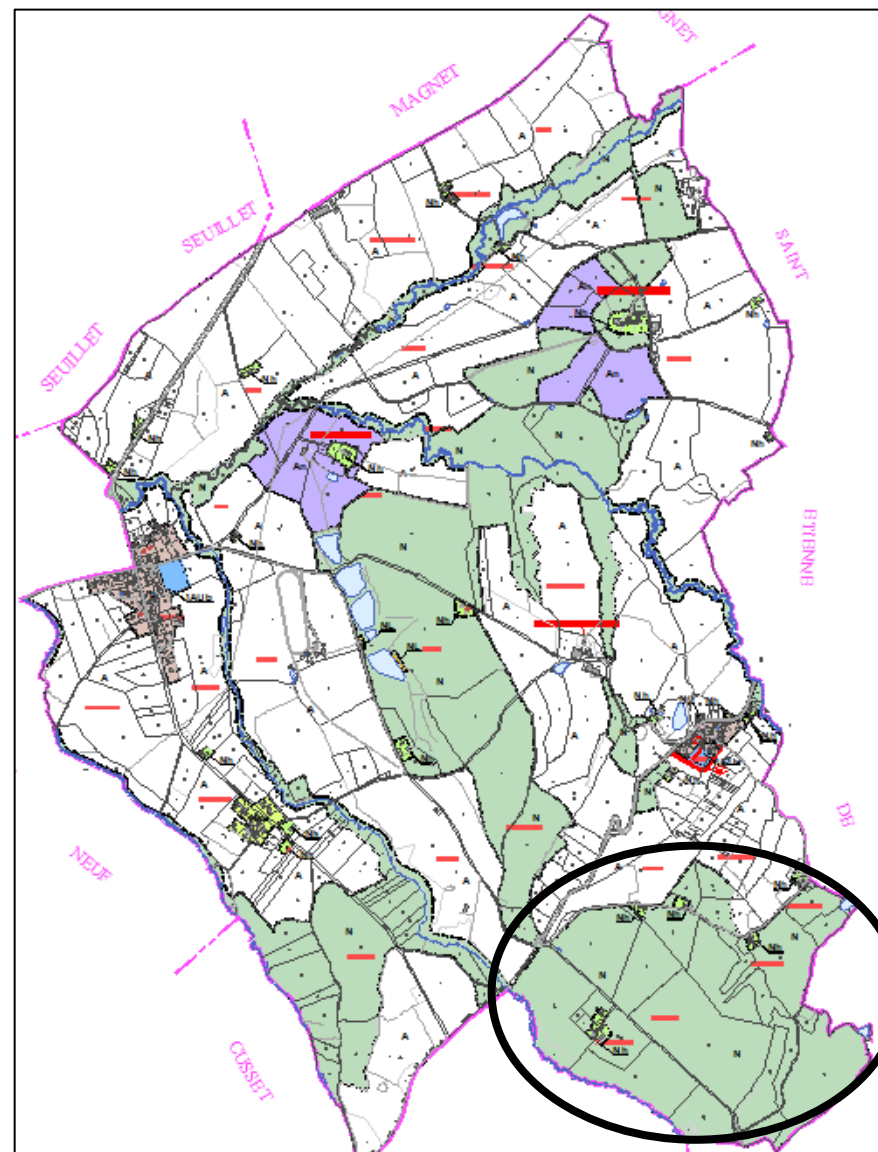


## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Les zones agricoles ont ensuite été définies en fonction de l'état des lieux réalisé dans le diagnostic, qui s'est fondé sur la réunion agricole de concertation réalisée, les parcelles déclarées à la PAC en 2010 et l'observation de terrain.



Seules les parcelles agricoles situées sur le secteur de Feuillerousses ont été classées en zone naturelle, afin de préserver l'espace boisé et la grande qualité paysagère du site. Cela concerne cependant peu de parcelles qui peuvent néanmoins être exploitées et utilisées.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### 3- LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Zone	Occupation du sol (Articles 1 et 2)	Justification
<b>U</b>	<b>Sont interdits :</b> les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, les constructions à usage industriel, les entrepôts au-delà de 100 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	Les zones U et 1AU ont été traitées de la même manière, l'objectif est de favoriser une multifonctionnalité et favoriser l'implantation de commerces et services de proximité.
<b>1AU</b>	<b>Sont interdits :</b> les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'hôtel, les entrepôts.	Les zones 1AU ont une vocation d'habitat. Elles ne devaient pas se positionner comme « concurrentielles » avec les zones U dont elles sont systématiquement contigües.
<b>A</b>	<p><b>En zone A</b> sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation, les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants sur l'exploitation.</p> <p><b>En zone An</b> seules les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p>La zone agricole est une zone professionnelle. Les seules constructions autorisées sont celles nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Des zones restent inconstructibles car elles constituent l'environnement direct des deux ensembles bâtis identifiés comme éléments bâtis remarquables. L'objectif est de mettre en valeur ces constructions historiques en évitant la proximité immédiate avec des constructions plus récentes et d'architecture totalement différente.</p>
<b>N</b>	<p><b>En zone N :</b> Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>En zone Nha :</b> Les constructions neuves à usage d'habitation.</p> <p><b>En zone Nha et Nh :</b> la réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement des bâtiments existants, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant + extension), le changement de destination des bâtiments existants dans le volume existant, les constructions annexes et piscines à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante sur la zone.</p> <p><b>En zone NL :</b> La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement des bâtiments existants, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant + extension), les habitations légères de loisirs</p>	<p>Dans la zone Nha le règlement permet des constructions neuves à usage d'habitat mais de façon restreintes (CES réduit). En zone Nha et Nh il s'agit essentiel de permettre l'évolution des constructions existantes. Les périmètres de taille réduite permettent d'autoriser les extensions mesurées, les annexes et les piscines sans aggraver le mitage du territoire au demeurant anecdotique sur la commune. Les changements de destination, s'ils sont autorisés, ne concernent que très peu de situations et ne correspondent jamais à des bâtiments isolés mais à des tènements homogènes occupés par une habitation.</p> <p>La zone NL est une zone destinée exclusivement aux activités de loisirs est dans des proportions très réduite (CES très faible) afin de maîtriser la nature et l'emprise des projets.</p>



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Accès et réseaux (Articles 3 et 4)	Justification
<b>U 1AU</b>	<p>Les portails seront implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>L'emprise des voies nouvelles devra avoir une largeur minimum de 5 mètres.</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont obligatoires (rétention et/ou récupération).</p> <p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.</p>	<p>Le recul demandé pour les accès a pour vocation d'éviter le stationnement temporaire des véhicules sur la chaussée avant de pénétrer sur les tènements privés. Ce recul n'est pas demandé autour de la place de la mairie dans la mesure où l'objectif est de préserver un linéaire bâti.</p> <p>Compte tenu du projet communal, de sa modestie en termes d'emprise foncière, la volonté n'était pas de surdimensionner les voiries. C'est la raison pour laquelle la largeur des voies demandées est de 5 mètres.</p> <p>Concernant les réseaux, le raccordement est bien entendu obligatoire en ce qui concerne l'eau potable. Pour l'assainissement le raccordement est obligatoire lorsque le réseau existe, ce qui est le cas sur le secteur des Guittons. Dans le cas contraire, l'assainissement autonome est possible. Les annexes techniques au règlement du PLU permettent de préciser les exigences techniques concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les raccordements électriques, de téléphone et de télédistribution réalisés en souterrain ne sont demandés que dans les opérations groupées, ce qui concernera plus particulièrement les zones 1AU.</p>
<b>A</b>	<p>Largeur des voies adaptées aux usages qu'elles supportent</p> <p>Réseau : identique aux zones U et 1AU</p>	
<b>N</b>	<p>Les portails seront implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Largeur des voies adaptées aux usages qu'elles supportent</p> <p>Réseaux : identique aux zones U et 1AU</p>	

L'article 5 n'a pas été réglementé sur l'ensemble du territoire communal.

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Implantation des constructions (Articles 6, 7 et 8)	Justification
<b>U 1AU</b>	<p>Sauf si des marges de recul différentes sont imposées le long des voies départementales (plan de zonage), les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum. Dans le cas de marges de recul imposées le long des routes départementales, les valeurs sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales.</p> <p><b>En zone Ua :</b> Autour de la place de la mairie, les constructions devront être implantées dans la continuité des constructions déjà existantes, de manière à préserver l'harmonie urbaine. En dehors de la place de la Mairie, les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Sur les autres voies les constructions peuvent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit à l'alignement si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,</li> <li>soit avec un retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure à 3 mètres, ou si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,</li> <li>soit avec un retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul>	<p>Les routes départementales font l'objet de marges de recul adaptées au trafic qu'elles supportent. La collectivité n'a pas souhaité contraindre de façon excessive la densification en zone U et 1AU par des règles d'implantation imposant des reculs importants.</p> <p>Cela s'avèrerait également contraire au Grenelle. C'est la raison pour laquelle le recul imposé est de cinq mètres le long des voies départementales et de seulement 3 mètres le long des autres voies. Afin de favoriser les opérations groupées, des règles plus souples sont possibles dans le cas de constructions mitoyennes.</p>
<b>A</b>	<p>En retrait de 15 mètres minimum des voies.</p> <p>Toute construction nouvelle ou extension devra respecter une distance par rapport à la limite séparative équivalente à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantations en zone agricoles ont vocation à répondre aux besoins d'espace et de stationnement d'engins agricoles à proximité des constructions. Il est important d'avoir l'espace nécessaire pour ne pas générer des problématiques de sécurité routière.</p>
<b>N</b>	<p>En zone Nha : Les constructions doivent s'implanter en retrait de 7 mètres minimum des routes départementales. Sur les autres voies les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit à l'alignement si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions simultanées sur deux parcelles voisines,</li> <li>soit avec un retrait minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute construction nouvelle ou extension devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>Seule la zone Nha nécessitait des règles précises d'implantation dans la mesure où il s'agit du seul secteur agricole susceptible d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat. La localisation du secteur des Dalbots implique d'être très vigilant sur les problèmes de sécurité et de la manière, d'assurer un recul suffisant par rapport aux voies. Les règles d'implantation participent également à la limitation de l'urbanisation sur ce secteur.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Coefficient d'emprise au sol (Articles 9)	Justification
<b>A</b>	Non règlementé	Les zones naturelles et agricoles ne peuvent pas faire l'objet d'un COS. Cependant un autre outil permet de limiter le nombre et/ou la taille des constructions sur une parcelle : il s'agit du Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
<b>N</b>	En zone Nha et en zone Nh : 0,2 En zone NL : 0,1	<p>En zone agricole, aucun CES n'est fixé, afin de permettre aux agriculteurs de réaliser les installations nécessaires à leur activité.</p> <p>Dans les zones naturelles Nha, Nh et NL, soit dans l'ensemble des zones naturelles dans lesquelles une forme de bâti est existante ou possible, un CES est fixé afin de limiter l'impact paysager et environnemental de ces constructions.</p> <p>Dans les deux premiers cas, il s'agit de la traduction d'une volonté de limiter les possibilités de constructions (principales, annexes ou extension de l'existant) dans des zones naturelles accueillant cependant de l'habitat. Le CES a volontairement été limité à 0,2 de manière à limiter l'urbanisation dans des secteurs qu'il n'est pas envisagé de développer.</p> <p>Dans le cas de la zone NL, la volonté était là encore d'avoir une bonne maîtrise des opérations de loisirs pouvant être aménagées sur la zone. Bost n'a pas vocation à accueillir des opérations trop importantes en termes d'activités de loisirs. Une opération est d'ores et déjà envisagée sur le tènement (cabanes sur pilotis au bord d'un étang). Le projet communal a intégré cette opération mais il n'est pas envisagé d'urbaniser des surfaces importantes pour ce type d'activité. Aussi, le CES fixé est resté volontairement faible afin de faire aboutir une opération en cours de façon cadrée et cohérente avec le site.</p>



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Hauteur et aspect des constructions (Articles 10 et 11)	Justification
U 1AU A N	<p>La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.</p> <p>En zone A : les bâtiments agricoles à usage fonctionnel : 12 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.</p> <p>Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne...).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>Les enduits de façade seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.</p> <p>Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.</p> <p>Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles mécaniques de teinte rouge ou rouge vieilli.</p> <p>Des toitures différentes sont possibles pour les vérandas, les couvertures de piscine.</p> <p>Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.</p> <p><b>Pour les éléments bâtis repérés, sur le plan de zonage du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, devront être respectés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le style et les matériaux d'origine,</li> <li>- le rythme et la symétrie des ouvertures,</li> <li>- la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges),</li> <li>- et l'ordonnancement architectural de ces éléments bâtis, lors de l'implantation de nouvelles constructions ou extension.</li> </ul>	<p>Les règles sur les hauteurs de construction ont pour objectif de conserver à la commune de Bost son caractère rural et sa qualité paysagère. Les hauteurs ont été volontairement limitées à 6 mètres à l'égout de toiture. Seules les constructions agricoles bénéficient de hauteurs supérieures.</p> <p>Les règles sur l'aspect des constructions se veulent simples afin de traduire une volonté de préserver un aspect général plus que de mettre en place des règles très strictes sur les constructions.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Stationnement et Espaces libres (Articles 12 et 13)	Justification
<b>U 1AU</b>	<p>Stationnement en dehors des voies publiques</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitat, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement extérieures à la construction, d'une superficie minimum de 20 m<sup>2</sup> afin d'inclure les espaces de dégagement nécessaires à l'utilisation des places de stationnement.</p> <p>Les espaces libres devront être paysagés. Les plantations devront être composées d'essences locales.</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.</p>	<p>Les exigences en termes de stationnement pour les constructions à usage d'habitat répondent à des comportements actuels où deux voitures par foyer sont le minimum constaté.</p> <p>De même pour les espaces libres, il est important qu'ils soient paysagés mais contrairement aux zones naturelles, il n'est pas possible de préserver toutes les plantations existantes dans les zones U et 1AU.</p>
<b>A</b>	<p>Stationnement en dehors des voies publiques</p> <p>Il pourra être imposé des écrans de verdure de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.</p>	<p>Le stationnement dans les zones agricoles ne nécessite pas de mesures spécifiques étant donné que cela reste une problématique réduite.</p> <p>Il est également inadapté d'imposer des mesures spécifiques en termes de traitement des espaces libres sur des espaces qui sont des espaces professionnels.</p>
<b>N</b>	<p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitat, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement, intérieures ou extérieures à la construction, d'une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup>. Pour les places extérieures, la superficie demandée est de 20 m<sup>2</sup> afin d'inclure les espaces de dégagement nécessaires à l'utilisation des places de stationnement.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les essences locales seront privilégiées.</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.</p>	<p>Les mêmes exigences en termes de stationnement qu'en zone U sont demandées pour la zone N dans la mesure où quelques constructions sont possibles.</p> <p>Contrairement aux autres zones du PLU il est demandé de conserver ou remplacer les plantations existantes. Cela se justifie dans des zones non urbaines qui participent à la qualité paysagère de la commune.</p>

## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Zone	Coefficient d'occupation des sols (Articles 14)	Justification
U 1AU A N	Non réglementé	Dans les zones urbaines et à urbaniser, il est possible de limiter les capacités à construire sur un terrain en fixant un coefficient d'occupation des sols (COS). Cependant, dans l'esprit des lois Grenelle et afin de favoriser une densification urbaine, l'ensemble des zones U, 1AU ne font l'objet d'aucune limitation de COS.



### 4- LA CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Suite aux lois Grenelle, les Orientations d'Aménagement et de Programmation deviennent une pièce obligatoire du PLU.

Le projet de PLU de Bost propose deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Une est située sur les Guittons, côté Est, qui concerne la zone Ub et la zone 1AUb. Elle vise à permettre un développement en épaisseur du pôle urbain et à structurer l'entrée Est du pôle.
- La seconde est située sur le bourg historique. D'une surface d'environ 0,5 ha, elle a pour objectif de restructurer le bourg autour de la place de la mairie, en accueillant une densité assez élevée.

Au total, les deux OAP ont une vocation résidentielle et proposent environ 25 logements supplémentaires, tout en veillant à une intégration qualitative des opérations dans les tissus existants. Elles prennent en compte les grandes thématiques des lois de l'urbanisme en termes de densité, diversité des formes urbaines et des paysages, cheminements piétons.

Elles sont présentées en pièces n°3 du PLU.

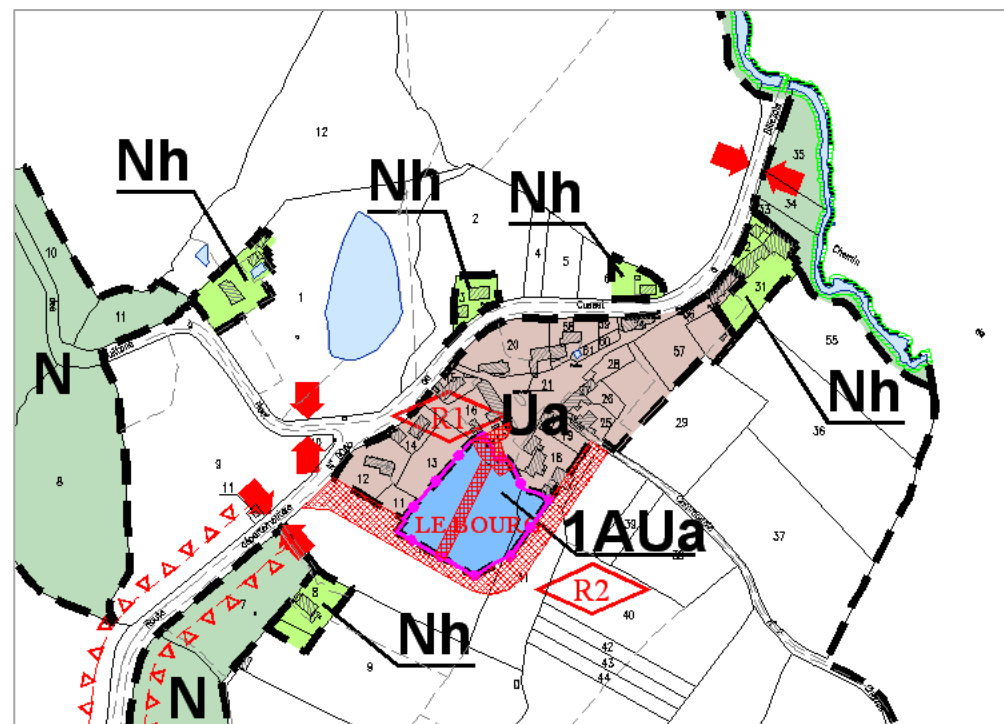
## 5- LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme stipule que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

« A ce titre, le règlement peut (alinéa 8° du présent article), fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Conformément à cet article, deux emplacements réservés ont été créés sur le bourg de Bost :

Numéro	Localisation	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Parcelles n°10, 41, 18, 19, 39 partielles	Création de voirie pour la réalisation du contournement du bourg	Commune de Bost	4 258 m <sup>2</sup>
2	Parcelles n° 10 (partielle et 17, traversant la zone 1AUa	Création de voirie permettant de desservir la zone 1AUa depuis la place de la Mairie et un cheminement piétonnier	Commune de Bost	1 171 m <sup>2</sup>



## 6- LA MISE EN PLACE DE L'ARTICLE L123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME : LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

En cohérence avec son projet communal, la commune de Bost a décidé d'identifier et de préserver plusieurs éléments patrimoniaux. Il s'agit d'ensembles bâtis remarquables localisés en dehors du tissu urbain existant.

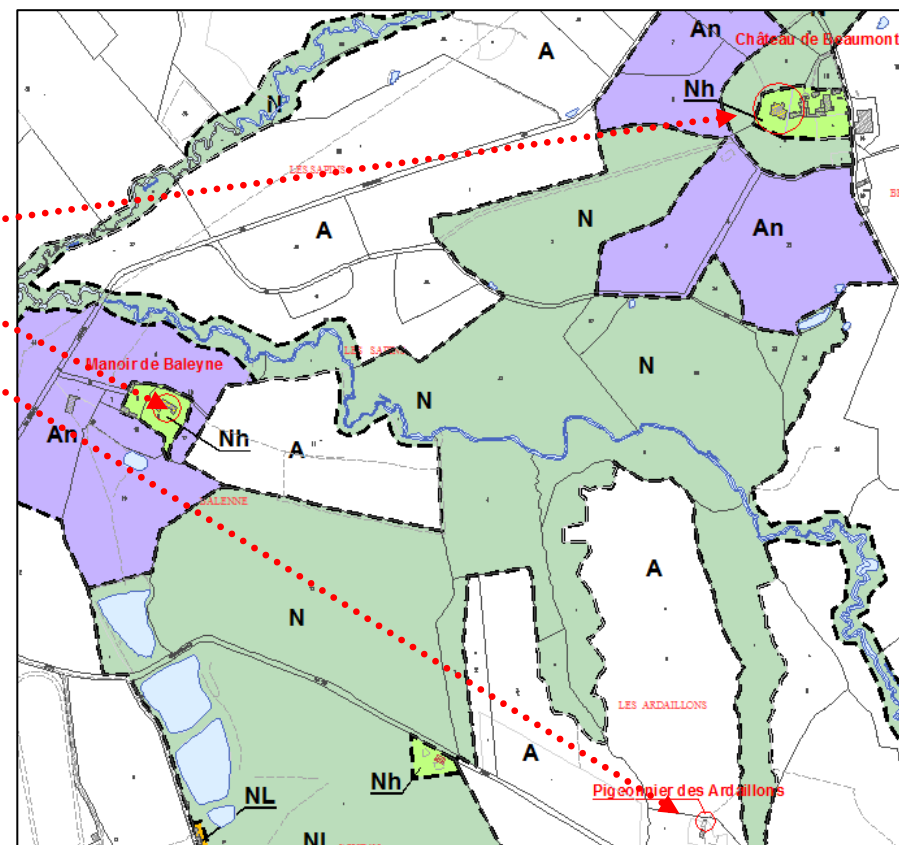
Ces trois éléments bâtis intéressants d'un point de vue patrimonial et architectural sont identifiés.

- Le Château de Beaumont, bâtiment remarquable visible depuis la RD 907
- Le Manoir de Baleyne qui date du XVème siècle et a été préservé dans sa structure originelle
- Le pigeonnier des Ardaillons, construction du XIXème siècle

Ayant un intérêt patrimonial et architectural, ces bâtiments ont été identifiés par le biais de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : « le règlement peut : identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces éléments sont repérés au titre d'éléments paysagers et d'immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel et historique.

L'application de cet article implique la mise en place du permis de démolir sur l'ensemble bâti, un repérage au plan de zonage ainsi que la mise en place de prescriptions particulières à l'article 11 du règlement des zones concernées (zones N et A)

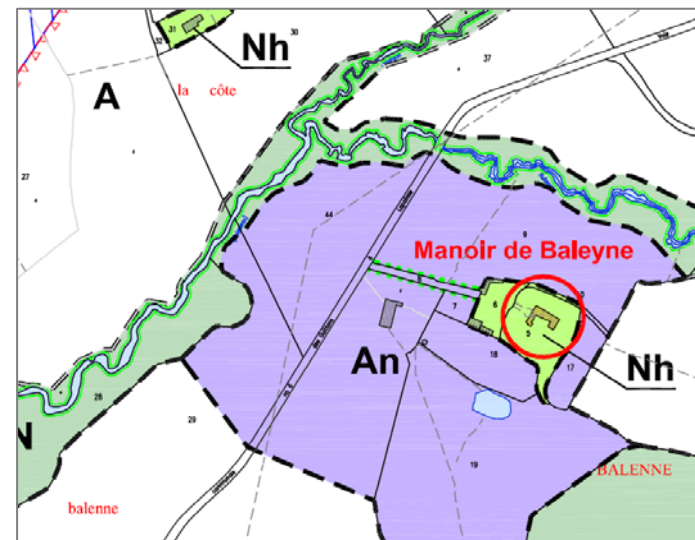
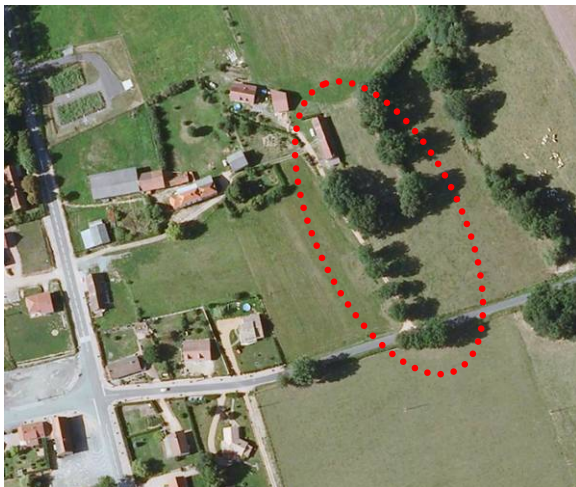
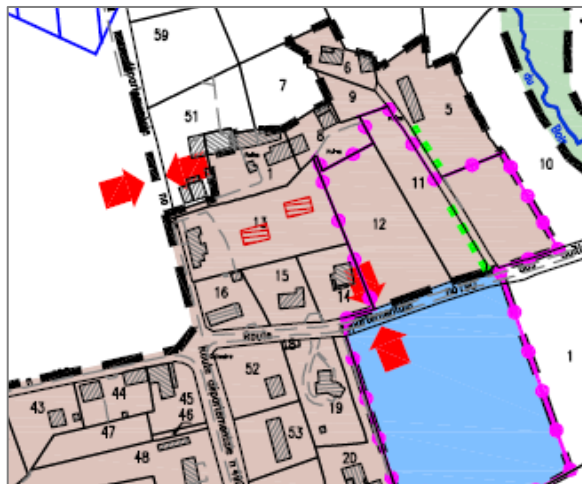




## Commune de BOST – Elaboration du PLU

Parallèlement, des alignements d'arbres ont été identifiés au titre de ce même article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'alignement d'arbres qui jouent un rôle qualitatif au sein de la zone urbanisée ou qui mettent en valeur un patrimoine de qualité.

Dans le cas présent il s'agit d'un alignement d'arbre constituant l'entrée Est du secteur des Guittons et d'un autre alignement d'arbres historique en entrée du Manoir de Baleynne.



### 7- LES ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements sont protégés et identifiés d'une façon générale par un zonage naturel. De plus, les principaux massifs résultent d'une plantation forestière. De ce fait, la commune n'a pas souhaité créer un nombre important d'espace boisé classé afin de ne pas multiplier les réglementations et de ne pas nuire au développement des exploitations forestières.

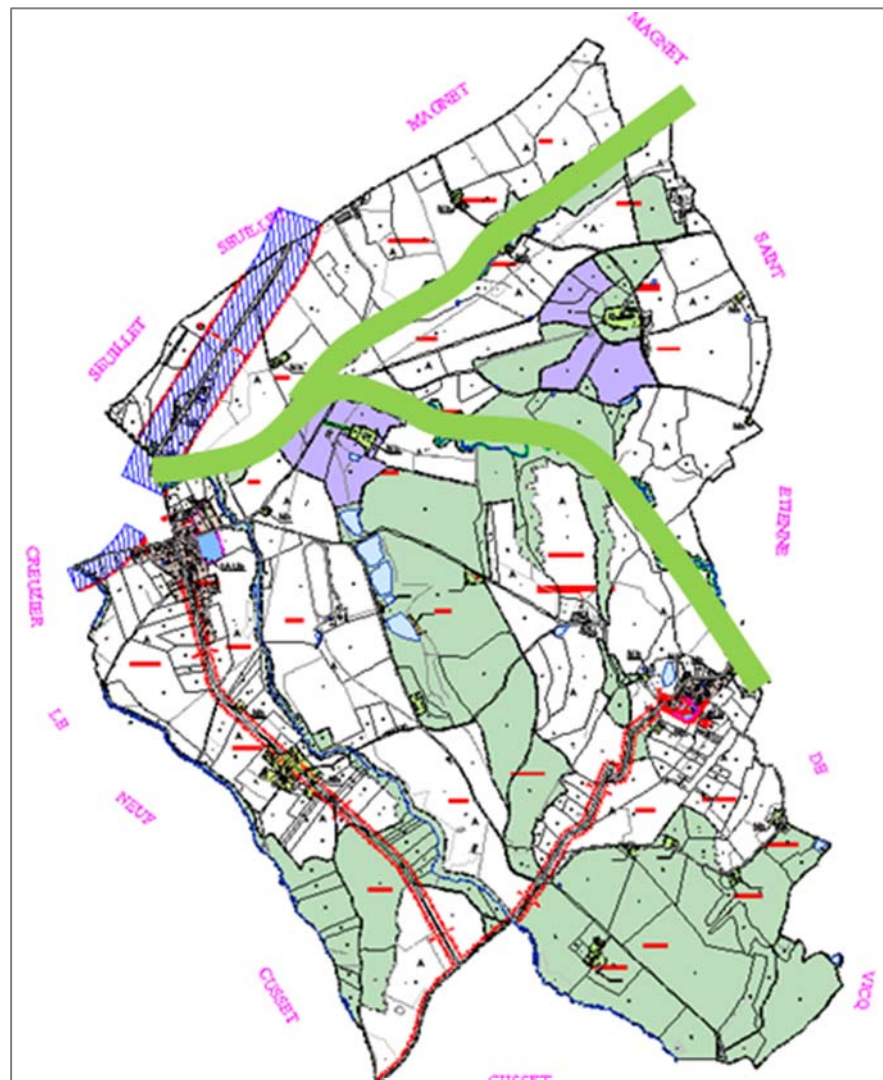
Cet outil réglementaire a cependant été utilisé le long du Mourgon pour des raisons multiples :

#### Une préservation des continuités écologiques

Il est essentiel de préserver les continuités écologiques sur le territoire communal. Si le réseau hydrographique se caractérise par la présence d'une ripisylve ancienne, le Mourgon (Mourgon et Mourgon le Vif) présente un environnement différent avant sa sortie du territoire. L'Espace Boisé Classé permettra de reconstituer une végétation plus appropriée au déplacement de la faune.

#### Une protection des berges

L'intérêt de l'EBC est également de stabiliser les berges sur les mêmes secteurs que précédemment. Lors de crues, l'absence de ripisylve sur les secteurs exploités génère une forte érosion des berges et un déplacement du cours d'eau.



### 8- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application de l'article R123-14 du code de l'urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique doit être annexées au PLU pour être opposable.

La commune est concernée par les servitudes AC1 et I4, dont les caractéristiques sont reportées en pièce n°7 du dossier de PLU.

La servitude AC1 est relative à la protection des Monuments Historiques et concerne l'Eglise Saint Pierre.

La servitude I4 concerne le passage d'une ligne électrique, Ligne 63 La Font-Saint Prix



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### 9- LES SUPERFICIES DES ZONES :

Zone	Secteur	Superficie PLU (ha)	% du territoire
U	Bourg historique de Bost	2.15	0.22%
	Pôle urbain des Guittons	9.73	1,01%
<b>TOTAL zones urbaines</b>		<b>11.88</b>	<b>1.23%</b>
1AUa	Bourg historique de Bost	0.59	0.06%
1AUb	Pôle urbain des Guittons	1.33	0.14%
<b>TOTAL zones à urbaniser</b>		<b>1.92</b>	<b>0.20%</b>
A	Zones agricoles	577,12	60,19%
An	Zones agricoles non constructibles	31.44	3.3%
<b>TOTAL zones agricoles</b>		<b>608,56</b>	<b>63,49%</b>
N	Zones naturelles et forestières	325,03	33,9%
Nha	Hameau des Dalbots, de taille et de capacité d'accueil limité	2,65	0.28%
Nh	Zones de taille et de capacité d'accueil limité	8,42	0.87%
NI	Zone à vocation de loisirs	0,26	0.03%
<b>TOTAL zones naturelles</b>		<b>336,36</b>	<b>35,08%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>958,72</b>	<b>100%</b>

Les zones urbaines et à urbaniser représentent 1.42% du territoire communal.

Dans l'objectif de freiner le mitage du territoire, 48.5% des espaces construits ont été classés en zones Nha et Nh, de manière à limiter fortement leur développement.

Les espaces agricoles représentent près de 609 ha, soit plus de 63% du territoire communal, dont 92% sont en agricole constructible, permettant une marge de manœuvre importante pour le développement des exploitations agricoles.

Les espaces naturels représentent 35% du territoire communal, ce qui s'explique par la présence de boisements importants.

## 10- LES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES ET LA COHERENCE DU PROJET COMMUNAL

### 10.1 Les disponibilités

La zone constructible du bourg historique compte 0.48 ha de disponibilités. Il s'agit d'un secteur, hachuré en rose dans le plan ci contre.

D'autres parcelles non construites ne sont cependant pas des disponibilités :

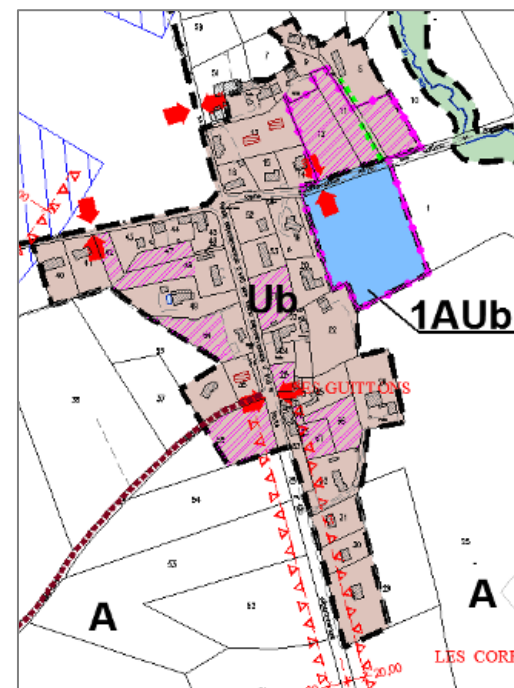
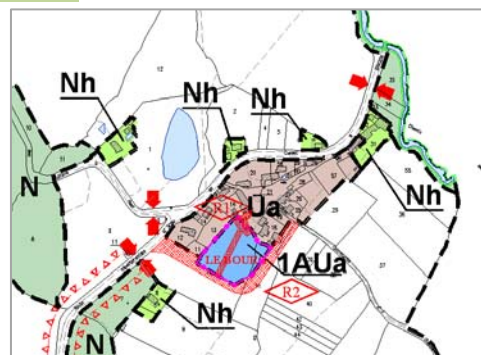
- La parcelle située sur entre les constructions et la zone 1AUa, n°13, correspond aux jardins des constructions situées en bordure de la route départementale. De plus, la desserte de la zone reste problématique. Elles ne sont pas comptabilisées en disponibilité puisque la pression foncière reste faible sur ce territoire
- La parcelle n°11 au sud de celle citée précédemment, correspond à l'extension du cimetière, elle ne représente donc pas une disponibilité

La zone constructible du pôle urbain des Guittons compte 2.4 ha de disponibilités. Il s'agit de plusieurs dents creuses réparties dans le tissu urbain existant.

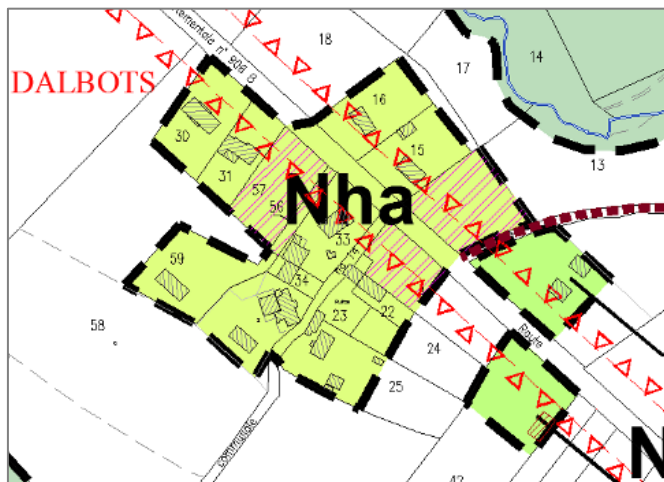
Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte les marges de recul induites par la présence de la RD 906b, sur certaines parcelles, notamment sur les parcelles n°42 et 55, et sur l'ensemble des parcelles disponibles situées sur la partie Nord-est du tissu.

D'autres parcelles n'ont pas été classées en disponibilités :

- La parcelle n°9, située au Nord des Guittons, n'est pas comptabilisée comme disponibilité, puisqu'il s'agit du jardin de la construction présente au Nord
- Etant donné que la commune n'est pas soumise à une pression foncière importante, les divisions foncières n'ont pas été comptabilisées comme disponibilités, dans la mesure où il s'agit presque exclusivement de jardins utilisés.



La zone constructible des Dalbots compte 0.62 ha de disponibilités. Il s'agit de 3 parcelles, en bordure de la RD 906b.  
A noter que la présence d'une exploitation agricole





## Commune de BOST – Elaboration du PLU

### 10.2 L'évaluation foncière du projet

Secteurs constructibles	Surface totale de la zone constructible (ha)	Surface disponible (ha)	Rétention foncière de 10% (ha)	Logements supplémentaires possibles	Densité recherchée
Bourg historique de Bost	2.1	0.48	0.43	4	10 logements à l'hectare
Pôle urbain des Guittons	9.7	2.5	2.25	18	10 logements à l'hectare et marges de recul à prendre en compte
Hameau des Dalbots	2.65	0.7	0.63	3	Un CES de 0.2 appliqué et marge de recul
<b>TOTAL</b>	<b>14.45</b>	<b>3.68</b>	<b>3.31</b>	<b>25</b>	
Zones à urbaniser	1.86	1.86	/	18	Densité de 10 logements à l'hectare sur le bourg et sur les Guittons (et marges de recul)
		<b>TOTAL</b>		<b>43</b>	

L'objectif de la commune est de poursuivre un rythme de développement de 4 à 5 logements supplémentaires par an, correspondant aux objectifs du PLH, soit environ 40 à 50 logements en 10 ans.

Le projet vise à privilégier le comblement de dents creuses et la réhabilitation des bâtiments. Afin de prendre en compte les logements vacants, la commune souhaite réhabiliter 5 logements vacants. En comblement de dents creuses, les disponibilités permettent la construction d'environ 25 logements.

Au total, le projet prévoit ainsi un potentiel d'environ 25 logements, en dehors des zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser définies permettent de compléter l'offre de logements en proposant une vingtaine de logements. Ces zones pourront toutefois s'ouvrir à court ou moyen terme. En effet, la zone 1AUa du bourg nécessite l'acquisition et la démolition d'un bâtiment, soit une procédure s'orientant davantage sur le moyen terme.

### E– INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Bost a été réalisé en prenant en compte la notion de développement durable et le respect de l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

«1° **L'équilibre** entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis **La qualité** urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° **La diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° **La réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la

qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## 1- UNE RECHERCHE D'EQUILIBRE

### 1.1 Un projet de développement maîtrisé, cohérent et permettant une utilisation économe de l'espace

Le projet de la commune est axé autour de la définition de 2 pôles urbains à conforter et de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire. Il s'agit donc d'une part de stopper le mitage et d'autre part de trouver une alternative à un développement linéaire le long des voies départementales, et plus consommateur d'espace.

C'est pourquoi le projet de PLU prévoit deux zones urbaines, sur les 2 pôles urbains des Guittons et du bourg historique.

Dans un souci de hiérarchisation des espaces tout en prenant en compte le tissu existant, un hameau a été défini sur les Dalbots.

Afin de privilégier la restructuration des espaces urbanisés et la densification des zones urbaines, le projet prévoit environ 51% des objectifs de logements en dents creuses des deux principaux pôles urbains. Ces possibilités de constructions sont complétées par la présence d'une zone à urbaniser par pôle, visant à la fois à conforter le pôle urbain et à structurer le tissu urbain. Au total, l'ensemble des disponibilités et des zones à urbaniser représentent 91% des possibilités de constructions prévues.

Les zones à urbaniser et les autres secteurs stratégiques (parcelles à l'Est du bourg et parcelles à l'entrée Nord-est des Guittons) représentent 3.2 ha, soit 23.5% de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Le périmètre des zones urbaines a été défini de manière à privilégier un développement en épaisseur et stopper le développement linéaire.

Au total, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser représente 1.4% du territoire communal.

Quelques possibilités de constructions sont laissées sur les Dalbots, afin de permettre la restructuration du tissu. Les disponibilités repérées ne représentent toutefois que 22.6%, avec l'application d'un CES faible de 0.2 pour limiter les possibilités de construction.

### 1.2 Une préservation des espaces agricoles

Le document d'urbanisme communal entend préserver les espaces naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers. C'est pourquoi le zonage des bâtiments isolés fait l'objet de périmètre très serré autour des constructions existantes, sans permettre de nouveaux logements.

De plus, les parcelles disponibles et les zones à urbaniser se situent soit à l'intérieur du tissu urbain existant, soit en continuité directe. Il ne s'agit toutefois pas d'espaces naturels de qualité. Quelques parcelles sont utilisées à l'heure actuelle par l'agriculture. Elles représentent 1.5 ha. Toutefois, il ne s'agit pas de terres ayant une forte valeur agronomique, puisqu'elles sont toutes déclarées en prairie permanente à la PAC de 2010. Elles ne représentent d'ailleurs que 0.25% des parcelles déclarées à la PAC et s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant.

La zone agricole défini dans le projet de PLU s'appuie sur la réunion agricole de concertation, sur les parcelles déclarées à la PAC et sur un travail de terrain. Le PLU s'est également réalisé en concertation avec la Chambre de l'agriculture.

Les parcelles agricoles représentent 380 ha, soit 39% du territoire communal. Il s'agit de préserver l'outil de travail des agriculteurs, mais aussi de leur permettre de faire évoluer leur bâtiment, de réaliser des constructions, de se diversifier ; afin de continuer à entretenir les terres communales.

Les exploitations agricoles bénéficient d'un zonage leur permettant de s'étendre et de se développer. Seule une exploitation, sur les Dalbots fait l'objet d'un classement en zone Nh, dans la mesure où son développement est compromis par le développement récent de l'urbanisation aux alentours.

### 1.3 Une préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

La commune de Bost n'est pas concernée par des protections environnementales particulières. Toutefois, certains secteurs ont été préservés. Le projet de PLU assure une protection des trames vertes et bleues au travers d'un classement en zone N stricte de plusieurs secteurs :

- L'ensemble des cours d'eau et ripisylves, mais également des zones humides et les étangs ont été classés en zone naturelle
- L'essentiel des espaces boisés ont également été protégés, ils représentent une part importante du territoire
- Le secteur de Feuillerousses plus spécifiquement est préservé dans son ensemble pour la qualité de ses essences
- Une trame verte traversant la commune du Nord au Sud assure une continuité entre les entités boisées, permettant de faciliter les déplacements de la faune.

Au total, près de 553 ha ont été classés en zone N stricte, comprenant l'ensemble des zones naturelles et boisées identifiées dans le diagnostic.

### 1.4 Une protection des sites, milieux et paysages

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables a été pris en compte au travers de la mise en place de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural. Les autres ensembles bâtis existants, isolés, ont fait l'objet d'une zone Nh, afin de permettre leur entretien et leur aménagement, sans pouvoir toutefois réaliser de nouvelles constructions.

La commune de Bost se caractérise par un relief vallonné, offrant des vues « cachées » ou « dégagées » en fonction des boisements, très présents sur la

commune. Afin de préserver ces vues « dégagées », véritables espaces de respiration, le règlement affirme la volonté de protéger les lignes de crête et établit des règles de prospect, densité et hauteur cohérente.

De plus, l'un des principaux objectifs de la commune est de préserver la qualité architecturale des bâtiments, notamment les bâtiments isolés et les bâtiments agricoles, visibles depuis les voies. C'est pourquoi le règlement, au travers de l'article 11, prévoit des prescriptions visant à garantir l'harmonie architecturale et à limiter l'émergence de points noirs paysagers, notamment pour les bâtiments agricoles.

### 1.5 Une qualité des entrées de bourg

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur les zones à urbaniser et sur un terrain stratégique d'entrée de « bourg ». Ces OAP garantissent une implantation, une densité et une qualité architecturale permettant de restructurer l'entrée dans le pôle des Guittons et de repositionner l'organisation urbaine du bourg historique.

Afin de concilier développement et maintien des éléments remarquables, l'alignement présent dans la zone Ub des Guittons, faisant l'objet d'une OAP, a été préservé par un EBC. Ce dernier participe à la définition de « l'entrée de bourg ».

Sur le bourg historique, la délimitation du zonage permet d'assurer une continuité urbaine en entrée Est, permettant d'organiser une entrée de bourg progressive. Côté Ouest, l'Eglise est un véritable repère visuel à préserver. C'est pourquoi le zonage s'arrête à la limite de la parcelle appartenant à l'Eglise, afin de protéger la qualité de cette entrée de bourg.

Enfin, le projet de PLU prévoit un contournement du bourg historique, de manière à déporter le trafic routier et sécuriser les déplacements piétons et cyclable au sein du bourg.



## 2- UNE MIXITE URBAINE ET UNE DIVERSITE DE L'HABITAT

### 2.1 Une mixité de fonctions

L'objectif principal de la commune est de repositionner son centre bourg historique comme pôle urbain structurant et d'accompagner le développement d'un second pôle sur les Guittons. C'est pourquoi la majorité des possibilités de construction sont concentrés sur ces pôles.

Cependant, la commune dispose d'un niveau d'équipements, services et commerces de proximité très faible et souhaiterait favoriser le maintien et un certain développement de ces fonctions, participant fortement à la dynamique communale.

Cela se traduit dans le règlement, par la possibilité d'installer des artisans, commerçants et petites entreprises, s'ils ne sont pas source de nuisances pour l'habitat, de s'installer dans le tissu urbain des Guittons et du bourg historique.

nombre de construction ou d'ensemble bâti isolé, dans lesquels les changements de destination sont autorisés.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation définissent également des formes d'habitat groupé ou intermédiaire. C'est particulièrement le cas sur la zone 1AUa du bourg historique, où une densité plus élevée permet d'assurer une continuité urbaine cohérente avec le tissu urbain existant. Cette zone à urbaniser prévoit également la création de 2 logements sociaux, conformément aux objectifs du PLH, participant ainsi à la diversité de la typologie d'habitat.

### 2.2 Une diversité de l'habitat

La commune de Bost produit ces dernières années uniquement du logement individuel pur. Toutefois, l'objectif de densification du tissu existant implique une réflexion sur la typologie de l'habitat proposé.

Dans ce cadre, le projet de PLU permet et encourage le développement de nouvelles formes urbaines, alternatives à un développement linéaire le long des routes départementales. L'enjeu est de privilégier un développement davantage « en épaisseur », en travaillant notamment sur l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante (alignement, hauteur,...).

La diversité des formes d'habitat se traduit également par un enjeu de maintien et d'entretien du parc existant. La commune de Bost se caractérise par un certain

## 3- UNE RECHERCHE DE REDUCTION DES IMPACTS SUR LE MILIEU

### 3.1 Une maîtrise des énergies et la réduction des gaz à effet de serre

Le développement envisagé par la commune de Bost pour son territoire s'inscrit dans une maîtrise des impacts sur l'environnement. En effet, la croissance urbaine est très limitée et se localisera exclusivement sur les 2 pôles urbains, afin de limiter certains déplacements.

Si les secteurs voués à se densifier n'accueillent que peu ou pas d'équipements et services, le règlement a été conçu pour favoriser leur implantation. On peut espérer à plus long terme un effet sur les fonctions présentes en secteur urbain et une limitation des déplacements quotidiens.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, le règlement autorise les toitures terrasses, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique.

### 3.2 Une protection des ressources

Afin de préserver les ressources en eau, l'ensemble des abords du réseau hydrographique de la commune fait l'objet d'un classement en zone N stricte.

Le développement envisagé est cohérent avec la ressource en eau actuelle et les secteurs susceptibles de souffrir de problématiques de pression d'eau ne seront pas développés. Cela afin de ne pas générer de besoins supplémentaires en termes de travaux, d'ouvrages ou de capacité du réseau.

De plus, la commune concentre une part importante de son développement sur le secteur des Guittons, desservi par l'assainissement collectif. Ainsi, 81% des zones urbaines et à urbaniser sont localisées sur les Guittons.

### 3.3 Une prise en compte des nuisances et des risques

La commune est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argile. Il s'agit d'un risque moyen sur les secteurs des Guittons et du bourg. Toutefois, les principales zones de développement des Guittons, faisant l'objet d'une OAP, ont été localisées à l'extérieur du périmètre d'aléa moyen, et se trouve en aléa faible.

Le risque connu d'inondation du Mourgon a été pris en compte par un périmètre de protection aux abords du cours d'eau mais également :

- Par la définition d'une zone Nh autour des bâtiments susceptibles d'être inondés
- Par la définition d'une zone N autour des bâtiments pour lesquels le risque d'inondation est jugé sérieux, afin de limiter l'extension du bâtiment.

La commune est également classée en zone de sismicité de niveau 2. Il s'agit d'un risque faible. Le PLU n'agit pas directement sur ce risque, une réglementation spécifique est à prendre en compte pour les normes de construction de certains bâtiments (Etablissement recevant du public principalement).

La commune souhaite préserver son cadre de vie « rural ». C'est pourquoi elle permet uniquement l'installation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain.

### 3.4 Une prise en compte de la sécurité routière

La traversée du bourg par la départementale n°906b représente une véritable barrière entre la partie Nord et la partie Sud du bourg. Sa traversée reste dangereuse. C'est pourquoi la municipalité souhaite mettre en place un contournement du bourg, afin de limiter la dangerosité de la voie et reconnecter la partie Nord du bourg à la place de la mairie, centralité du bourg.

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les routes départementales, le projet de PLU limite les accès sur ces routes en privilégiant un développement en épaisseur. Les opérations seront organisées de manière à ne prévoir qu'un seul accès sur les routes départementales, lorsqu'aucun autre accès n'est possible.

Le passage de routes départementales structurantes implique des marges de recul à prendre en compte, en dehors des portes d'agglomération. Certaines parcelles disponibles sont concernées. Il s'agit d'une marge de recul de 20 m à partir de l'axe de la chaussée sur la RD 906b, classée en liaison départementale structurante et traversant le bourg de Bost.

L'axe le plus important est la RD 907 dont le recul d'implantation des constructions de 75 mètres n'affecte que trois habitations, dont une est restée en zone N en raison d'un risque inondation. Les RD 190 et RD490 sont classées en voie de desserte locale, n'impliquant pas de marge de recul.

### F – INDICATEURS POUR L’EVALUATION DES RESULTATS DU PLU

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.

Cet article précise que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

**Il s'agit donc de définir les indicateurs portant sur la satisfaction des besoins en logements, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.**

Ensuite, il peut être intéressant d'estimer la nouvelle population, en sachant que ce ne sera qu'un estimatif.

Il s'agira également de réfléchir aux équipements :

- Evolution des équipements publics
- Evolution de la capacité de la station d'épuration
- Evolution des dessertes en eau potable, électricité, voirie, liaisons modes doux
- ...

Le tableau suivant permet de définir les indicateurs portant sur les logements réalisés et leurs typologies.



## Commune de BOST – Elaboration du PLU

	2013	2014	2015	Total
<b>Logements réalisés</b>				
<b>Logements réalisés en réaménagement du bâti <sup>(1)</sup></b>				
Localisation :				
Bourg				
Hameau				
Ecart				
<b>Logements neufs</b>				
- En opération d'aménagement d'ensemble				
- En opération isolée				
Caractéristiques :				
Comblement de dents creuses				
Division parcellaire				
Estimation de la population nouvelle accueillie				
disponibilités				
Consommation foncière (en m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>				
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )				
<b>Typologie</b>				
- Logements individuels				
- Logements groupés				
- Logements collectifs				
<b>Logements sociaux <sup>(3)</sup></b>				

(1) Les logements réalisés en réaménagement du bâti correspondent à l'aménagement de logements supplémentaires dans du bâti existant, le changement de destination, la mutation de bâtiment économique ou agricole en habitat, les démolitions / reconstructions.

(2) Cela ne concerne que les logements neufs puisque les réhabilitations ne consomment pas de foncier supplémentaire.

(3) Le nombre de logements sociaux n'intègre pas les logements privés conventionnés.