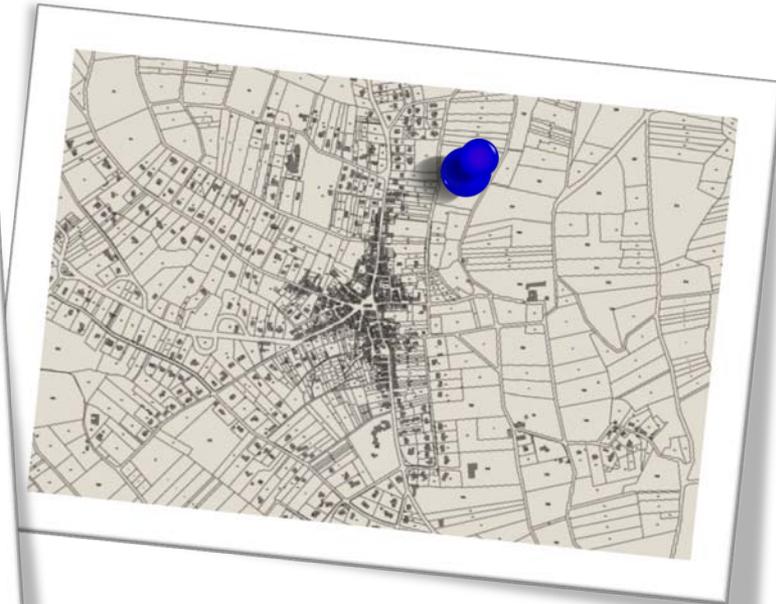




Le Vernet

# Réunion publique de présentation du PADD

Mercredi 16 septembre 2015

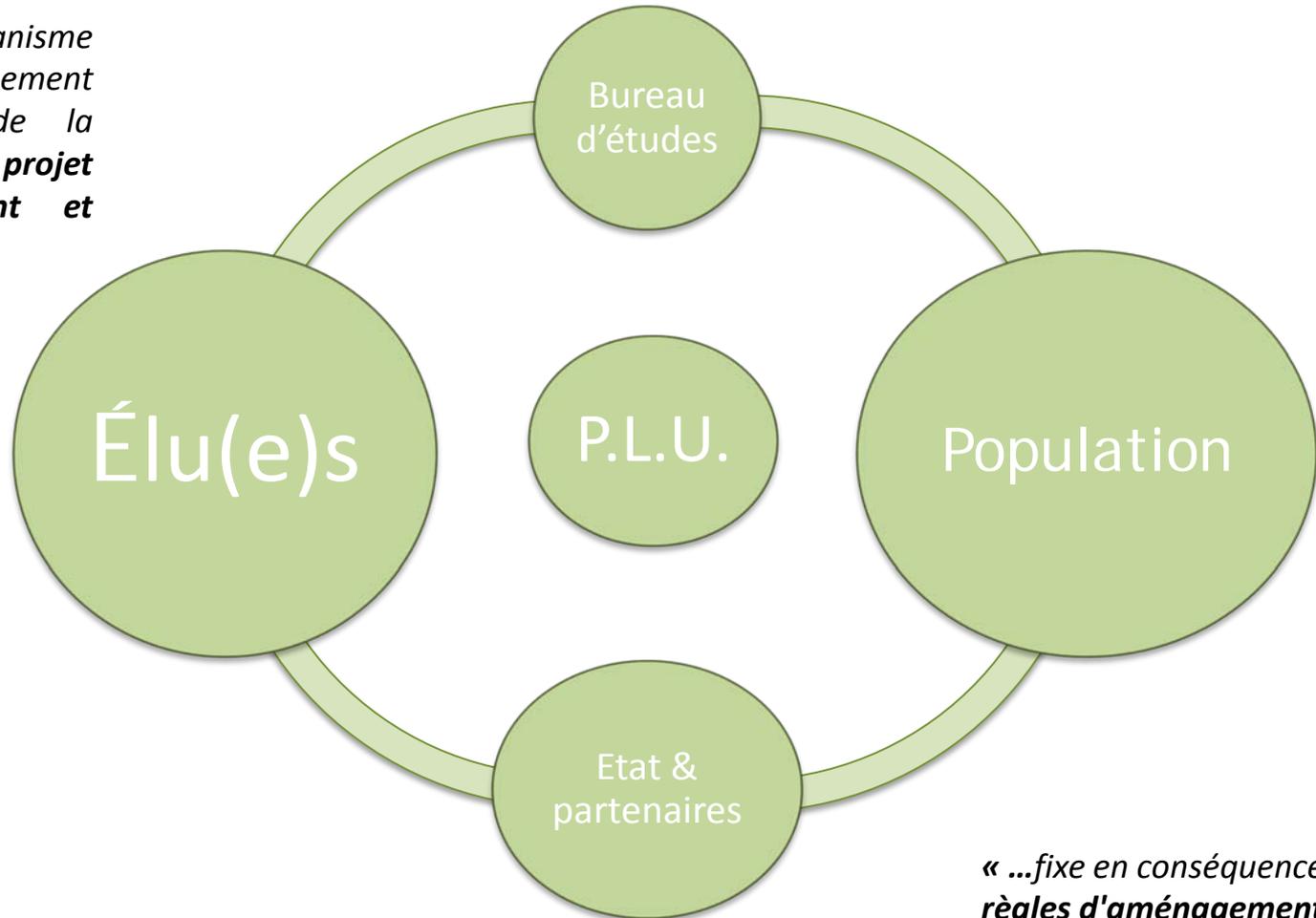


# Déroulement de la présentation

1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »
2. Le contenu du P.L.U.
3. Les enjeux issus du diagnostic
4. Le PADD: un projet global concerté
5. Quel calendrier ?
6. Echanges avec les habitants

# 1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »

« Un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un **projet global d'aménagement et d'urbanisme...** »



« ...fixe en conséquence les **règles d'aménagement et d'utilisation des sols.** »

# Déroulement de la présentation

- 1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »**
- 2. Le contenu du P.L.U.**
- 3. Les enjeux issus du diagnostic**
- 4. Le PADD: un projet global concerté**
- 5. Quel calendrier ?**
- 6. Echanges avec les habitants**

## 2.1 Le dossier d'arrêt

**Pièce n°1**: le rapport de présentation

**Pièce n° 2**: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Pièce n°3**: les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

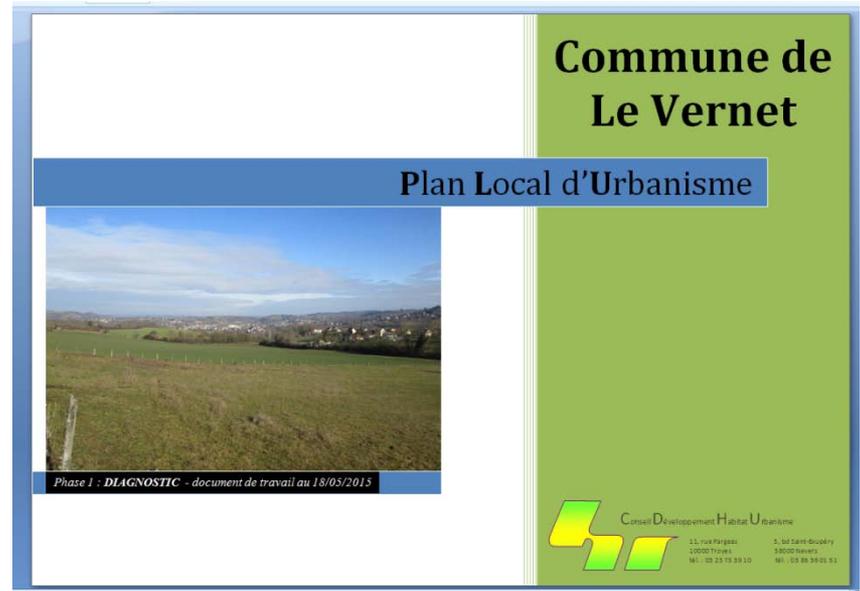
**Pièce n°4**: le règlement écrit et graphique

**Pièce n°5**: les annexes

## 2.2 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement et les règles fixées.

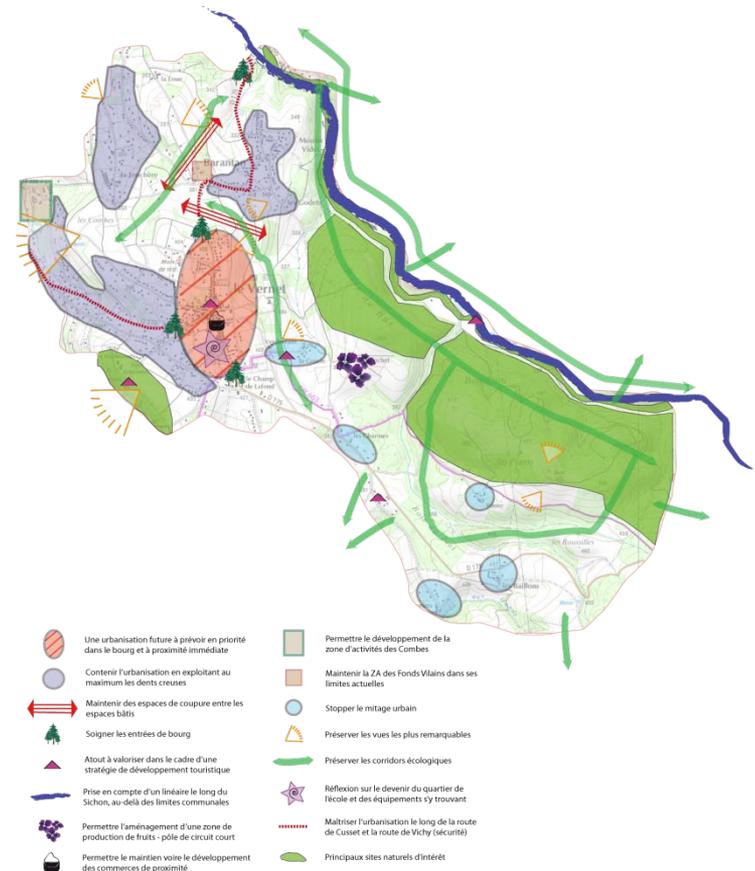
- A travers les éléments de diagnostic qu'il expose, il permet de faire comprendre le contexte (inter)communal.
- Il présente une analyse de **l'état initial de l'environnement** et des **incidences** du PLU sur celui-ci.
- Il **explique les choix** retenus pour établir le PADD et les OAP ainsi que les **règles qui déclinent ces choix**.



## 2.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme de la commune.

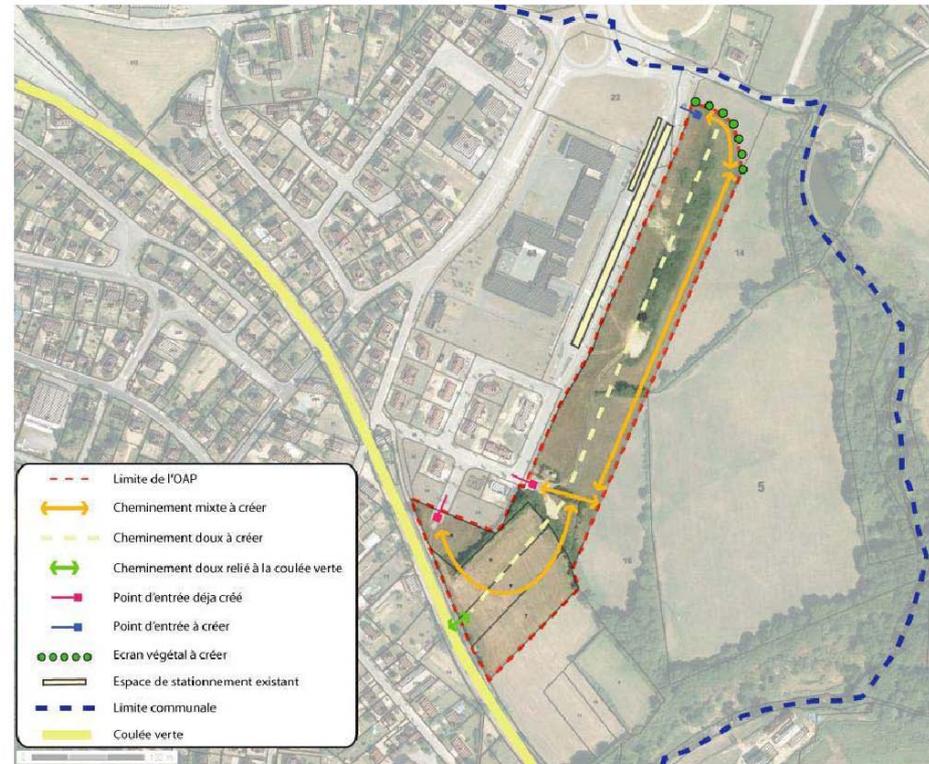
- Sur la base des besoins et enjeux dégagés par le diagnostic territorial...
- ...le PADD exprime le **projet politique** pour le territoire...
- ...et définit les **orientations générales des politiques** d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques, etc.



## 2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de Programmation

Dans le respect du PADD, les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) permettent de préciser, pour les secteurs à urbaniser, quels sont les **grands principes** qui guideront le développement urbain.

- Les OAP se présentent principalement sous la forme de **schémas**.
  - Les OAP exposent la manière dont la collectivité territoriale souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs spécifiques de son territoire.
- 
- Une OAP réservée à l'habitat;
  - Des lots de surface différentes pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle;
  - Création d'un écran sonore végétal au nord;
  - Création d'accès communs sur la route communale en plusieurs points;
  - Création d'un cheminement doux permettant de rejoindre la coulée verte.



Exemple d'OAP dans une commune de la Creuse

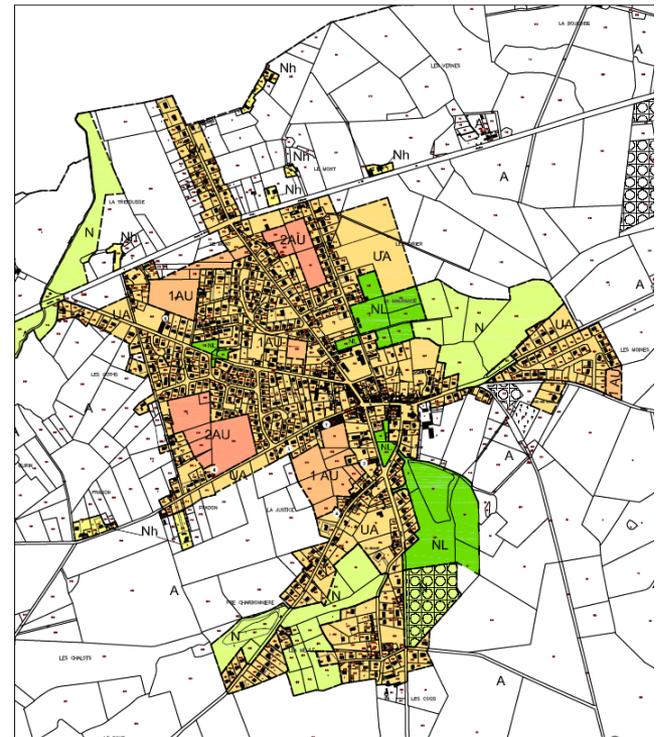
## 2.5 Le règlement écrit et graphique

Toujours en cohérence avec le PADD, le règlement écrit ses documents graphiques délimitent les types de zones existantes et **précisent les règles générales d'urbanisation** et les servitudes d'utilisation des soldes qui s'y appliquent.

➤ Il existe 4 types de zones qui peuvent elles-mêmes être déclinées en sous-zones:

- zones urbaines (U);
- zones à urbaniser (UA);
- zones agricoles (A);
- zones naturelles (N).

Légende	
	Zone UA
	Zone UE
	Zone UEer
	Zone Nh
	Zone 1AU
	Zone 2AU
	Zone A
	Zone As
	Zone N
	Zone NL
	Espace boisé classé
	Emplacement réservé



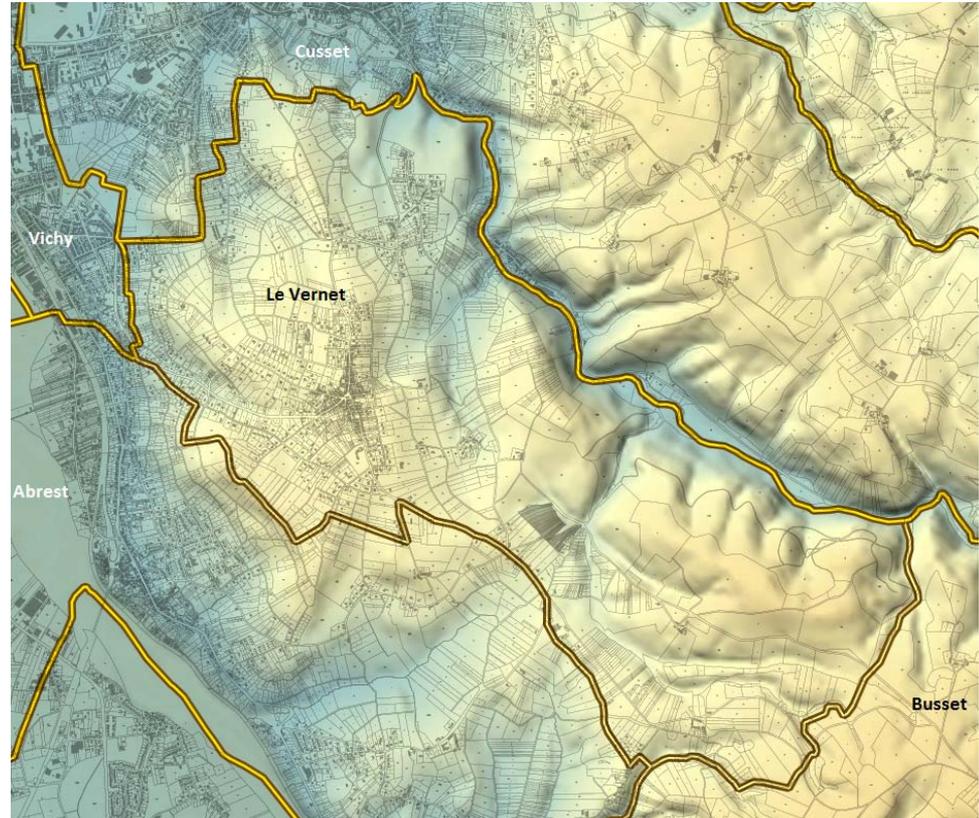
PLAN LOCAL D'URBANISME	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du .....	Légende  Zone UA  Zone UE  Zone UEer  Zone Nh  Zone 1AU  Zone 2AU  Zone A  Zone As  Zone N  Zone NL  Espace boisé classé  Emplacement réservé
COMMUNE DE LUSIGNY	Le Maire .....	
Pièce n°4 Plan de zonage Plan n°2	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du .....	
Echelle : 1/2 500 ème	Le Maire .....	

# Déroulement de la présentation

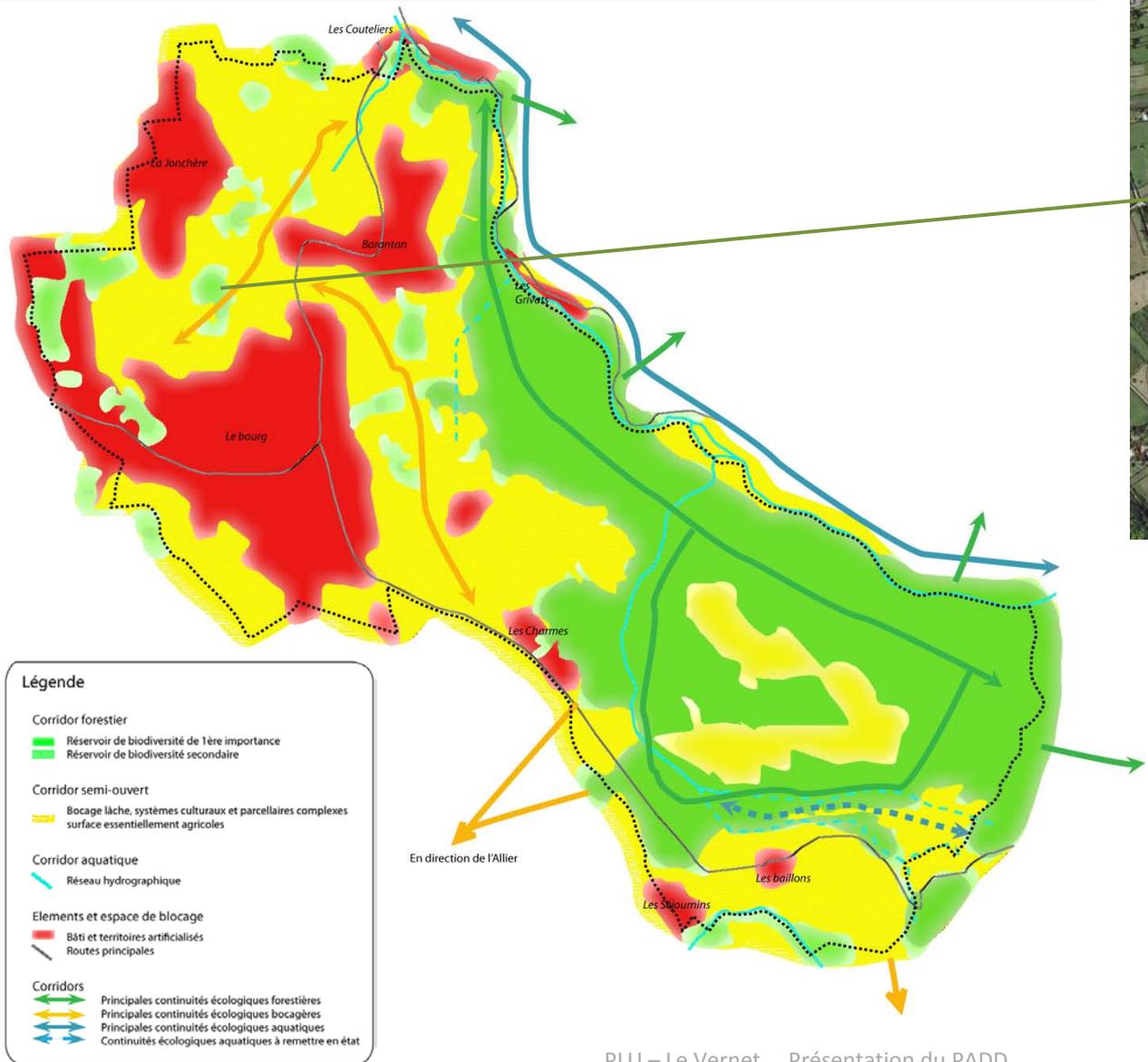
1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »
2. Le contenu du P.L.U.
3. Les enjeux issus du diagnostic
4. Le PADD: un projet global concerté
5. Quel calendrier ?
6. Echanges avec les habitants

# 3.1 Etat initial de l'environnement

- Une altitude moyenne de 410 mètres et un **relief escarpé** (à prendre en compte pour de futurs aménagements) qui est dû à :
  - la proximité des Monts du Forez et de La Madeleine;
  - l'érosion des cours d'eau, notamment le Sichon.
  
- Un paysage escarpé généré par le Sichon et permettant d'offrir des points de vue, un habitat et une atmosphère particulières et propices aux **loisirs et au tourisme**, ainsi qu'une continuité écologique (trame bleue).



# 3.1 Etat initial de l'environnement

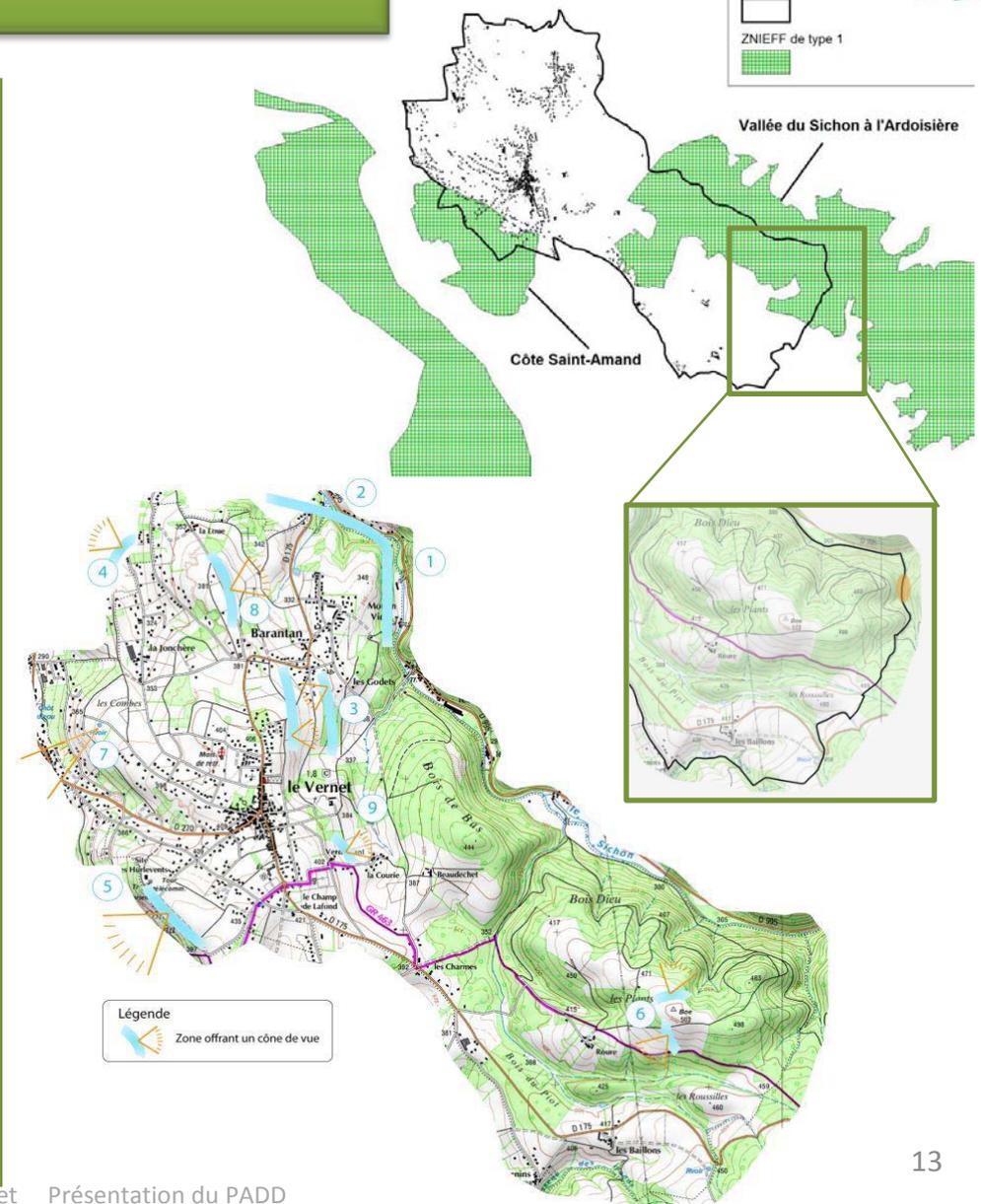


# 3.1 Etat initial de l'environnement

- Une importance primordiale du **cadre paysager** : quelques cônes de vue à préserver.
- Proximité du site Natura 2000 « *Gites à chauves-souris, contreforts et montagne bourbonnaise (n° FR 8302005)* ».

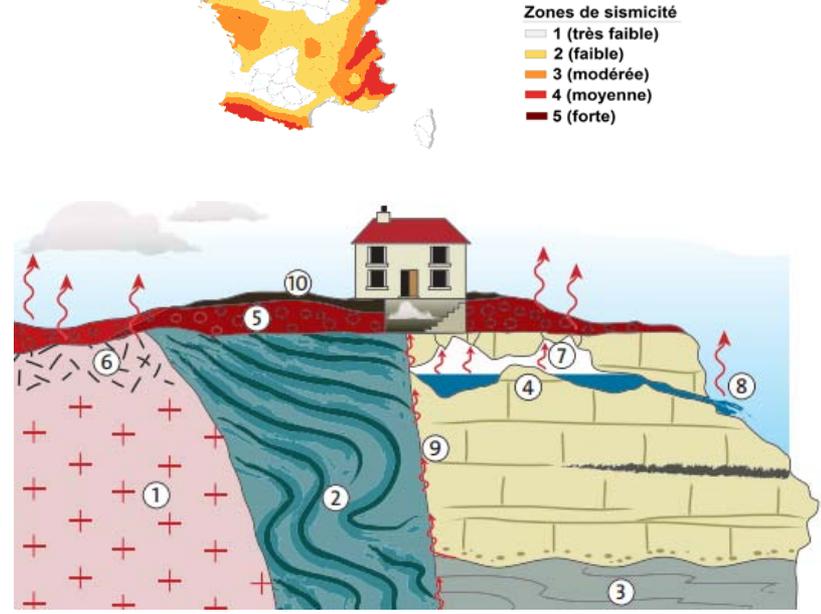
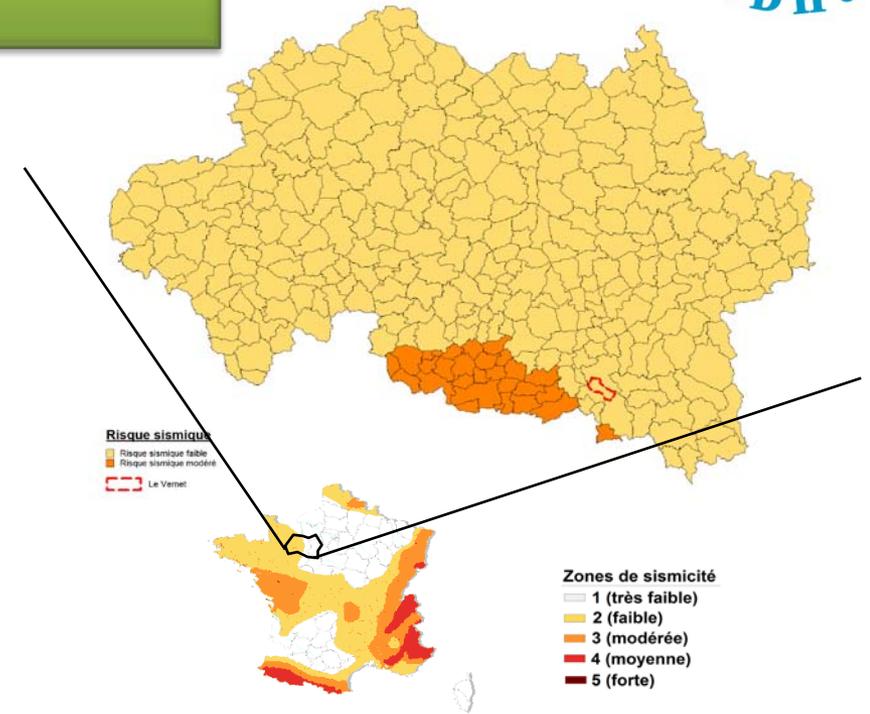
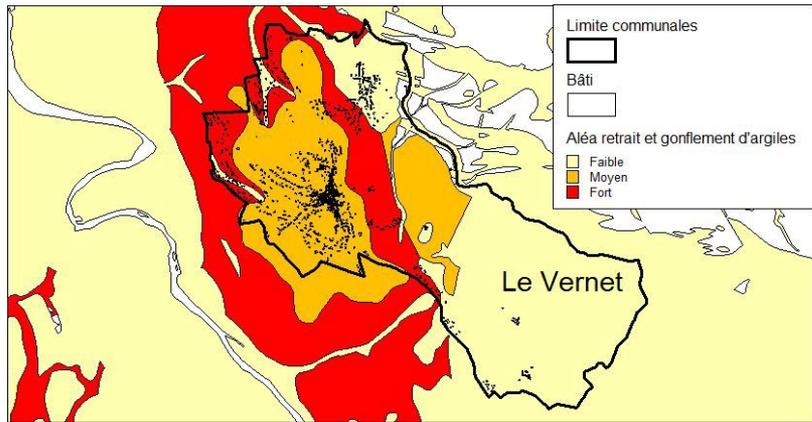
2 ZNIEFF:

- « Côte Saint-Amand (n°830020033) »;
- « Vallée du Sichon à l'Ardoisière (n°830020365) ».



# 3.1 Etat initial de l'environnement

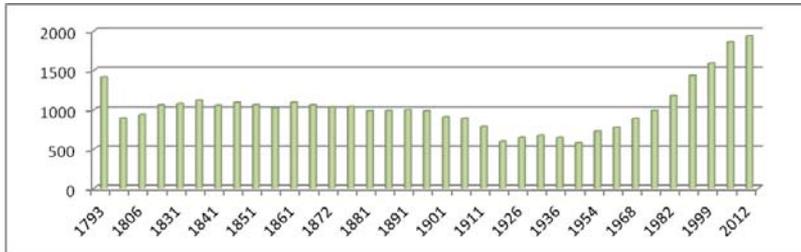
- Les risques les plus significatifs sont liés au retrait-gonflement d'argile avec des aléas allant de faible à fort, ...
- ...ainsi qu'à la remontée de Radon du sous-sol avec un aléa moyen sur l'ensemble de la commune.



# 3.2 Analyse socio-démographique

Depuis la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, une **forte croissance de la population**:

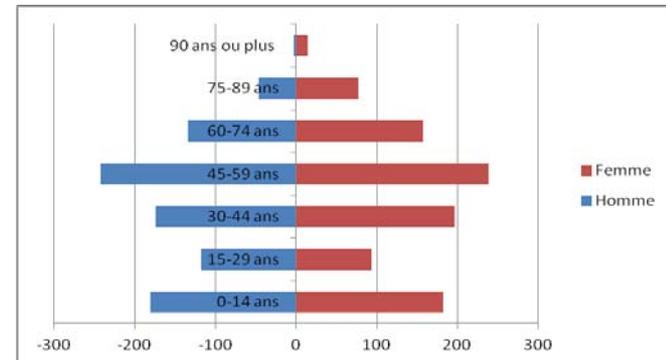
- portée par un solde migratoire très positif...



- ... qui a un impact important sur la structure des ménages: leur **taille moyenne reste élevée**, ce qui traduit une prédominance du **profil familial de la population**.

Année	Nombre de ménages	Nombre de personnes des ménages	Nombre de personnes par ménage en moyenne
2009	720	1766	2.5
1999	585	1523	2.6
1990	486	1398	2.9
1982	377	1150	3.1
1975	308	985	3.2
1968	250	881	3.5

- Forte représentation des 0-14 ans et 30-59 ans – contrairement aux 15-29 ans – mais une **population vieillissante**: les actifs ont tendance à rester au Vernet une fois à la retraite.



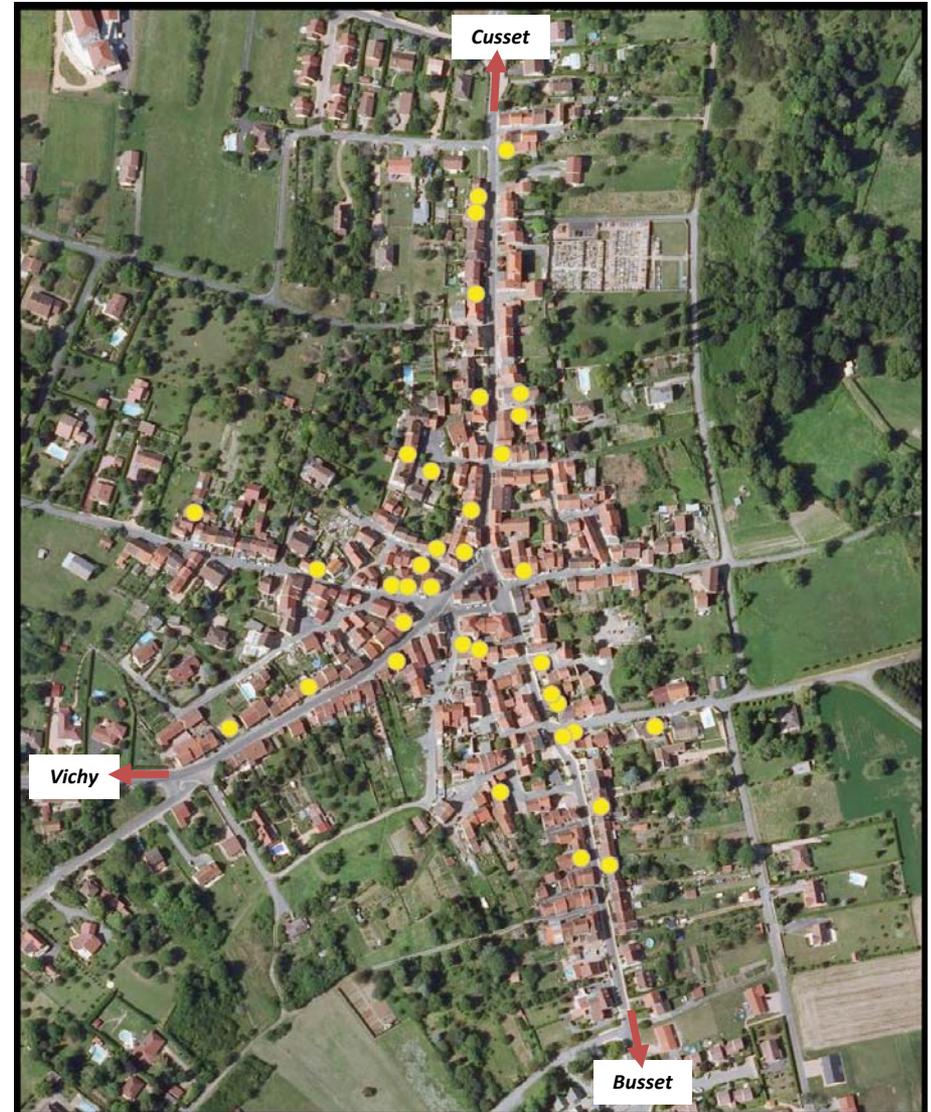
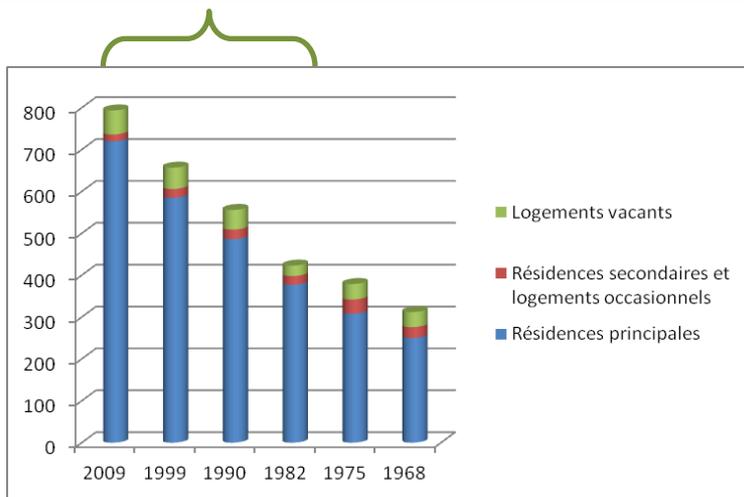
- Un **solde migratoire fortement positif** et résultant notamment de l'arrivée d'une **majorité de familles**: une tendance qui s'est traduite par de **très nombreuses constructions neuves** qui sont, en moyenne de **grande taille**.

Conclusion: avec le vieillissement de la population, on peut supposer une **sous-occupation** potentiellement assez importante.

# 3.2 Analyse socio-démographique

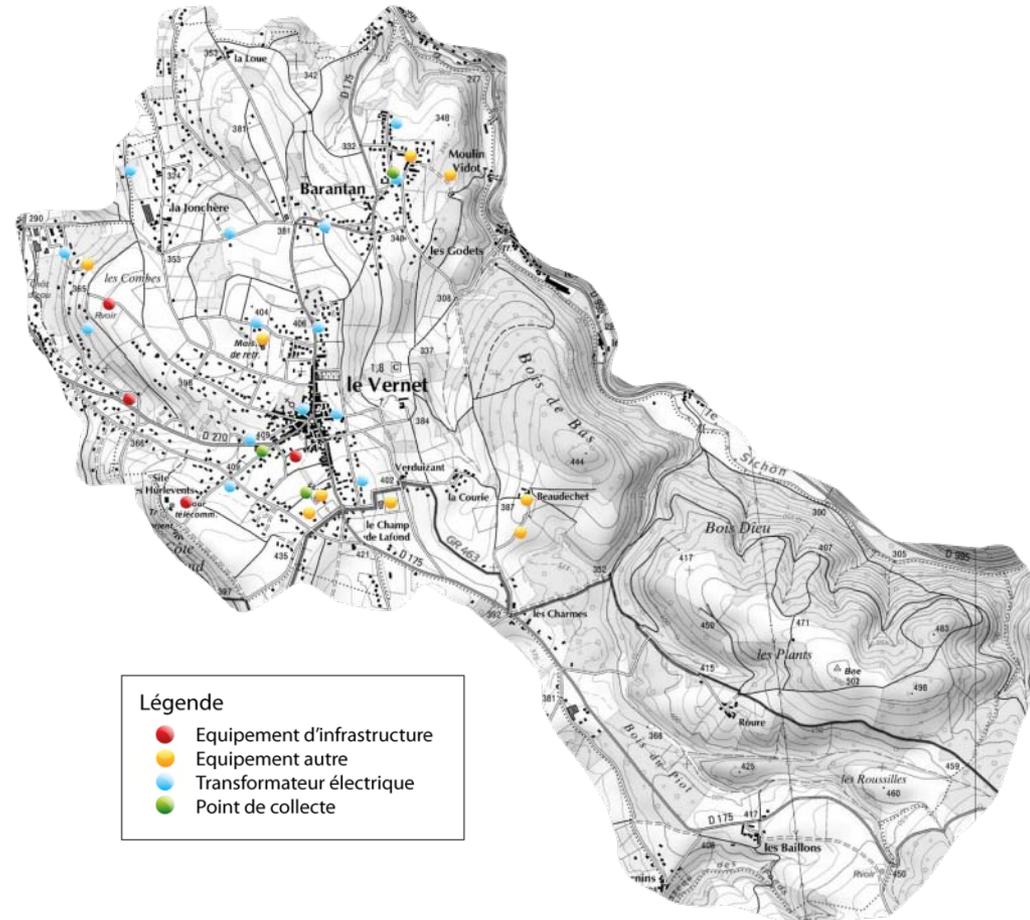
- Un parc de logements constitué principalement de **maisons individuelles** occupées par leurs propriétaires: on constate une **faible diversité de l'offre de logements**.
- Un taux de **logements vacants** relativement **faible**. Des **logements vides** assez **diffus** sur le territoire et à l'intérieur du bourg.

Forte dynamique de construction depuis le début des années 1980



## 3.2 Analyse socio-démographique

- Un **enjeu de sécurité routière**: fréquentation importante des routes de Cusset et de Vichy (déplacements domicile-travail) avec de nombreuses habitations possédant un accès direct. Existence d'une **ligne de transport à la demande**, mais assez peu fréquentée.
- Une **attractivité** de la commune **maintenue** en raison de la présence dans le bourg:
  - D'une école primaire et maternelle;
  - De commerce et services de proximité;
  - D'une vie culturelle et associative assez dense.



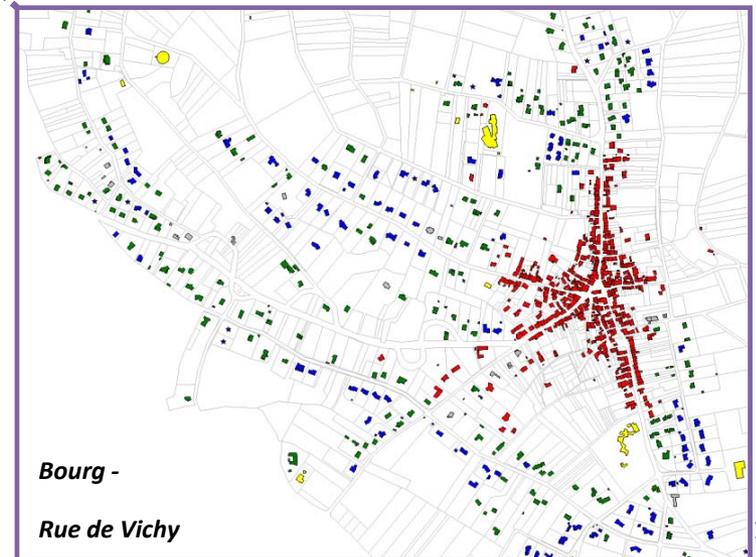
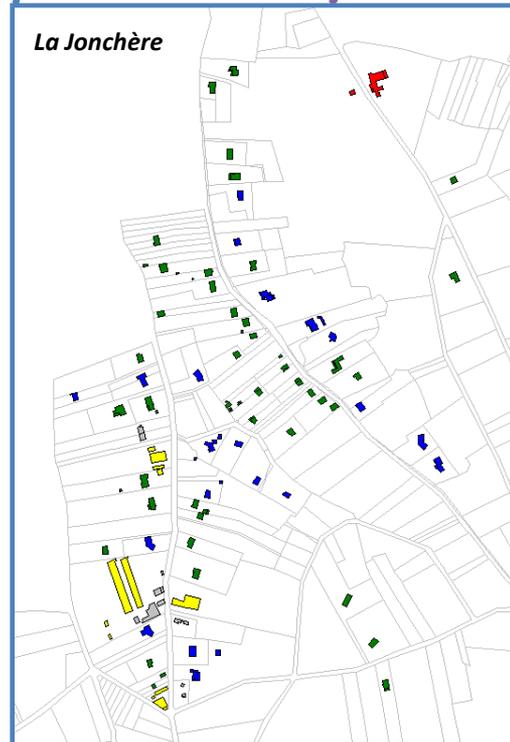
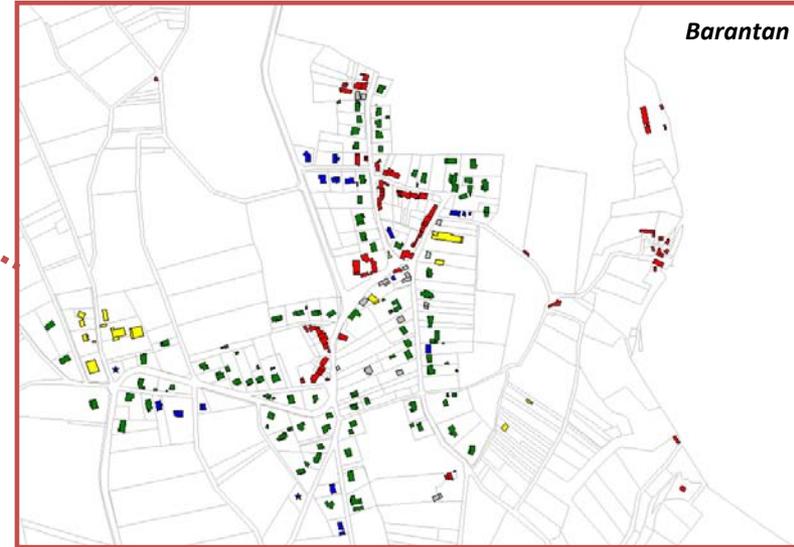
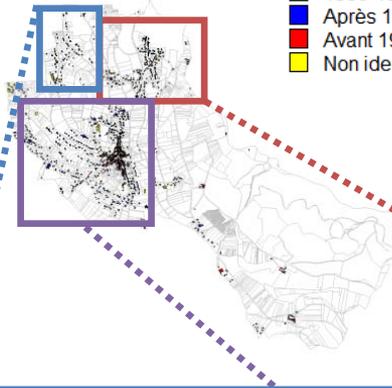
Carte : Localisation des principaux équipements

# 3.3 Analyse urbaine

- Une **position géographique privilégiée** qui a permis le développement d'activités viticoles et horticoles;
- Une **urbanisation** qui s'est déplacée vers l'**ouest** au fil du temps...
- ... et qui est à mettre en lien avec le phénomène de **périurbanisation** (de Vichy et Cusset) qui a **transformé l'armature urbaine**.

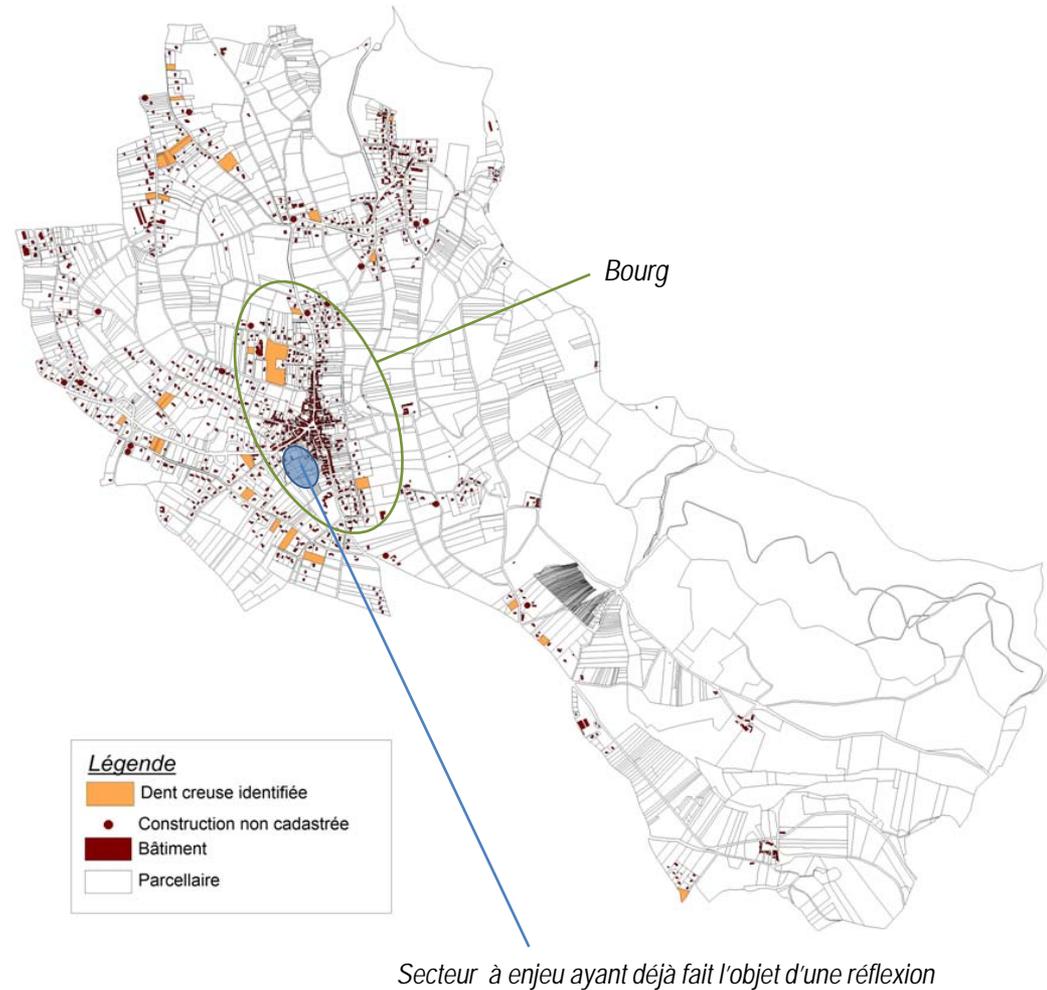
## Légende

- 1950-1979
- 1980-1995
- Après 1995
- Avant 1950
- Non identifié



## 3.3 Analyse urbaine

- De nombreuses « dents creuses » générées par une **urbanisation peu dense** et qui représentent des **potentiels** pour accueillir l'urbanisation future (6,58 ha recensés): dans cette perspective, question centrale du **cadre de vie...**
- ... d'autant que, par synergie, le bâti traditionnel a tendance à être de moins en moins présent au profit du **modèle pavillonnaire.**
- Un petit patrimoine assez peu présent.



# Déroulement de la présentation

1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »
2. Le contenu du P.L.U.
3. Les enjeux issus du diagnostic
4. Le PADD: un projet global concerté
5. Quel calendrier ?
6. Echanges avec les habitants

# 4.1 Un scénario de développement urbain équilibré

## Vers une « continuité » démographique

- Volonté de **modérer** la croissance démographique...
- ...afin de mieux **maîtriser l'urbanisation** de la commune tout en permettant son développement.
- Souhait de favoriser l'accueil de **jeunes ménages avec enfants** afin d'assurer un meilleur équilibre de la pyramide des âges, une certaine mixité sociale et la pérennité de l'école.

## Une consommation modérée du foncier pour conserver le cadre de vie

Constructions neuves à horizon 2030	Objectif de densité	Equivalent foncier (ha)	Taux de rétention foncière	Besoin en foncier constructible (ha)
304	14 log./ha	21,73	30%	<b>28,25</b>

- Des besoins en foncier estimés à **28,25** hectares à horizon 2030.
- En matière de **densité** (14 log./ha), des distinctions pourront exister à l'échelle de la commune entre secteurs. Ces différences pourront être traduites dans les OAP.
- Ce choix de densité est motivé par:
  - La volonté de limiter la **consommation** de terres agricoles;
  - L'impératif d'être en cohérence avec les préconisations du **SCoT**;
  - La **réalité** de la taille des parcelles récemment construites.

# 4.1 Un scénario de développement urbain équilibré

## De nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant et faire preuve d'efficacité énergétique

➤ Une ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles conditionnée à une **exploitation optimale des réseaux existants**.

➤ Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg/à proximité immédiate pour favoriser la **revitalisation du Vernet** (≠ ville-dortoir). Des possibilités sur la zone des Petits-Prés.

➤ Une priorité donnée au **locatif** et aux **logements pour séniors** dans le cœur de bourg.

➤ Une volonté de maintenir des « **pauses** » **entre espaces bâtis** et notamment entre le hameau de Barantan et le bourg.

➤ Une attention particulière à porter :

- Aux entrées de bourg;
- Aux entrées champêtres.

➤ Des objectifs à fixer à l'ensemble du bâti existant et futur en matière:

- **D'efficacité énergétique;**
- **De qualité architecturale.**

## 4.2 Un développement économique...

*...porté par la proximité avec Vichy et Cusset. Un potentiel touristique résultant du cadre naturel*

**Valoriser le territoire** pour attirer les visiteurs:

- Approche **intégrée** du site du Hurlevent, du bourg, des centres équestres et du Sichon;
- Maintien d'un établissement de restauration au minimum;
- Réflexion à **l'échelle supra-communale** sur les circuits de promenade. Valorisation des **chemins ruraux** pour la randonnée et des activités équestres;
- Aménagement d'une **zone pédagogique & touristique** de production de fruits, en lien avec les Jardins de Cocagne;
- Possible création d'une zone permettant **l'accueil de camping-cars**.

Permettre le maintien, voire le développement des **commerces de proximité**

Permettre l'installation de nouvelles activités artisanales...

- En ouvrant de nouvelles parcelles à l'urbanisation dans la **ZA des Combes**;
- En maintenant la **ZA des Fonds Vilains** dans ses limites actuelles.

## 4.3 Un espace agricole préservé

### Limitier la **consommation de foncier agricole**

- Stopper le mitage urbain;
- Préserver les continuités agricoles;
- Maintenir comme terres agricoles celles qui, en bordure d'espaces boisés, sont aujourd'hui en friche.

### Développer **les circuits courts...**

...selon les opportunités foncières (cf. présence des Jardins de Cocagne et l'épicerie située dans le bourg du Vernet).

### Préserver **l'environnement des bâtiments d'exploitation** pour éviter tout conflit

- En confortant les périmètres des installations classées ou soumises à réglementation;
- En anticipant les éventuels projets des exploitants et notamment en matière de changement de destination.

## 4.4 Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales

### Préserver les **vues remarquables**

➤ Affirmer le **caractère naturel de la commune** depuis l'extérieur, en préservant les coteaux de l'urbanisation.

Porter une attention particulière à l'environnement

- Préserver les **corridors écologiques** du territoire (berges du Sichon, bois de Bas et de Dieu);
- Développer les énergies renouvelables selon les opportunités et en veillant à **l'intégration paysagère**;
- Préserver la **ressource en eau**, au-delà du seul Sichon;
- Maintenir, voire développer les activités du **Verger conservatoire**.

### Protéger les **éléments patrimoniaux**:

- Permettre des **innovations** architecturale tout en maintenant la **cohérence** du bâti (maisons rurales, maisons à étage avec des génoises, etc.);
- Assurer la mise en valeur du « **petit patrimoine** »: puits de Verduizant, croix de Barantan, four à chaux, etc.
- Maintenir les haies et les anciennes cultures en terrasse, toujours pour maintenir une certaine **qualité paysagère**.

## 4.5 Faciliter l'émergence de projets d'intérêt communautaire

Développer et moderniser les services et équipements publics, notamment pour renforcer **l'attractivité** de la commune

- Réfléchir sur le devenir **du quartier de l'école** et des **équipements** qui s'y trouvent (cf. terrain de sport) ou qui pourraient y être développés (cf. salle multi-activités);
- Favoriser l'implantation de nouveaux **services de proximité** (ex: maison de services et de santé);
- Faciliter le développement des **réseaux de téléphonie et d'Internet** (cf. accueil de nouveaux ménages, stratégie touristique).

Améliorer les **déplacements**

- Améliorer les **cheminements doux** lors d'aménagements futurs;
- Maîtriser l'urbanisation le long des **routes de Cusset et de Vichy** (cf. sécurité routière);
- Réfléchir à la création de nouveaux espaces de **stationnement**;
- Faciliter le déplacement des **engins agricoles** (≠ traversée de secteurs bâtis comme celui de l'école).

## 1. Un scénario de développement urbain équilibré

*1.1 Vers une « continuité » démographique au Vernet*

*1.2 Une volonté de maîtriser l'urbanisation*

*1.3 Une consommation modérée du foncier pour préserver le cadre de vie*

*1.4 Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant et faire preuve d'efficacité énergétique*

## 2. Un développement économique porté par la proximité avec Vichy et Cusset - Un potentiel touristique résultant du cadre naturel

*2.1 Valoriser les territoire pour attirer des visiteurs*

*2.2 Permettre le maintien voire le déplacement des commerces de proximité*

*2.3 Permettre l'installation de nouvelles activités artisanales*

## 3. Un espace agricole préservé

*3.1 Limiter la consommation de foncier agricole*

*3.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit*

*3.3 Développer les circuits courts*

## 4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales

*4.1 Préserver les vues les plus remarquables*

*4.2 Porter une attention particulière à l'environnement*

*4.3 Protéger les éléments patrimoniaux*

## 5. Faciliter l'émergence de projets d'intérêt communautaire

*5.1 Développer et moderniser les services et équipements publics*

*5.2 Améliorer les déplacements*

# Synthèse



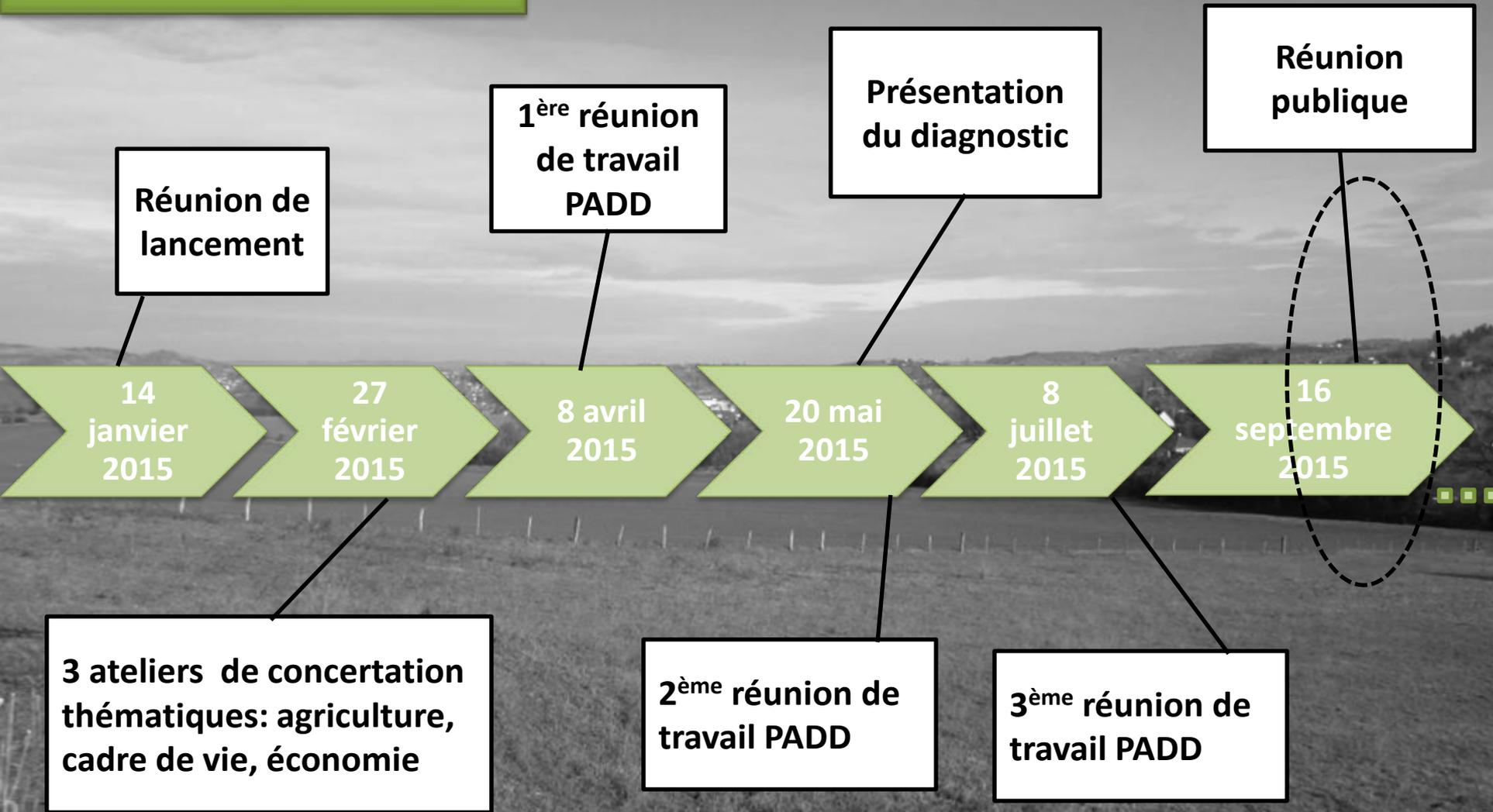
-  Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate
-  Contenir l'urbanisation en exploitant au maximum les dents creuses
-  Maintenir des espaces de coupure entre les espaces bâtis
-  Soigner les entrées de bourg
-  Atout à valoriser dans le cadre d'une stratégie de développement touristique
-  Prise en compte d'un linéaire le long du Sichon, au-delà des limites communales
-  Permettre l'aménagement d'une zone de production de fruits - pôle de circuit court
-  Permettre le maintien voire le développement des commerces de proximité

-  Permettre le développement de la zone d'activités des Combes
-  Maintenir la ZA des Fonds Vilains dans ses limites actuelles
-  Stopper le mitage urbain
-  Préserver les vues les plus remarquables
-  Préserver les corridors écologiques
-  Réflexion sur le devenir du quartier de l'école et des équipements s'y trouvant
-  Maîtriser l'urbanisation le long de la route de Cusset et la route de Vichy (sécurité)
-  Principaux sites naturels d'intérêt

# Déroulement de la présentation

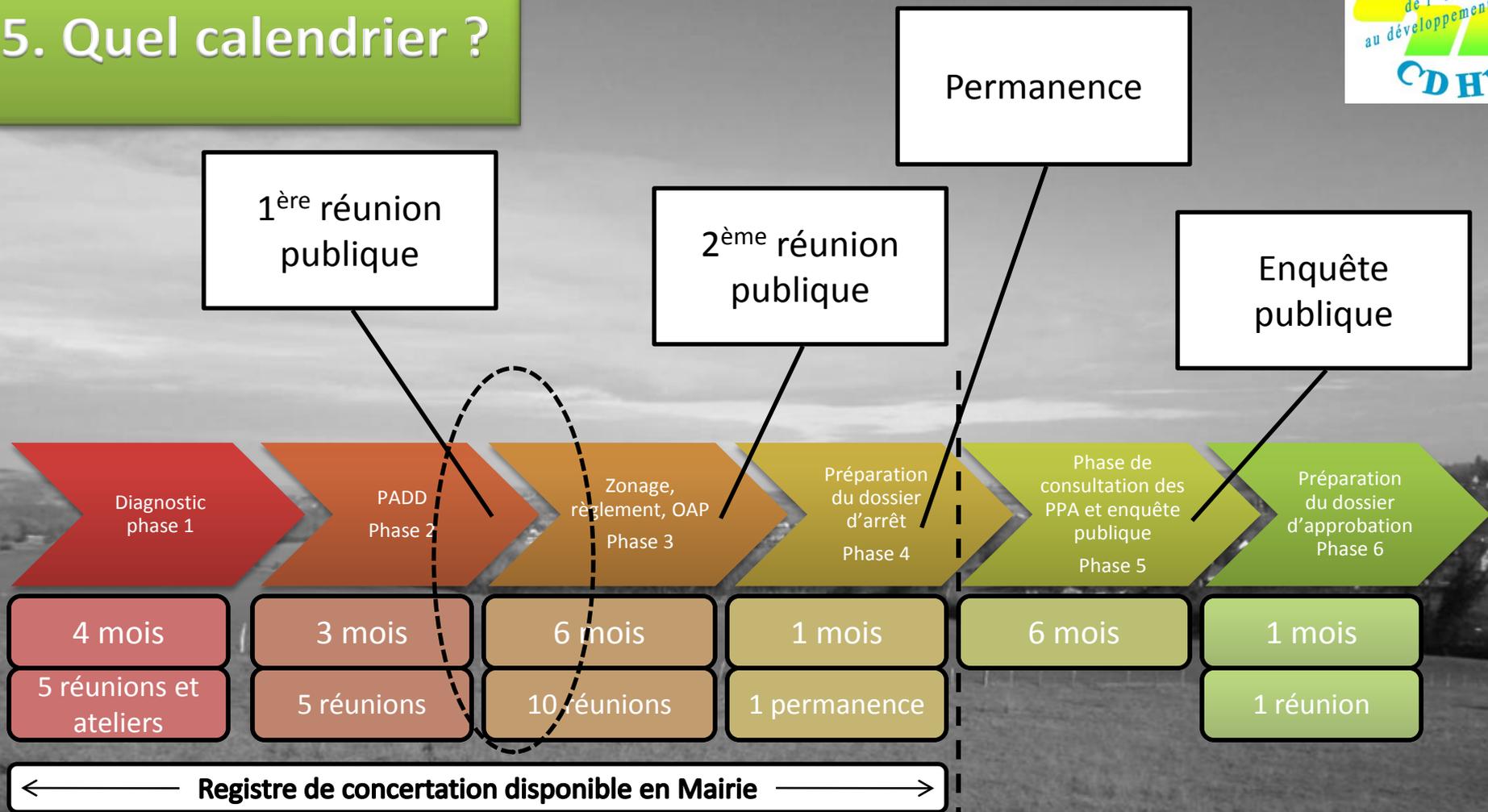
- 1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »**
- 2. Le contenu du P.L.U.**
- 3. Les enjeux issus du diagnostic**
- 4. Le PADD: un projet global concerté**
- 5. Quel calendrier ?**
- 6. Echanges avec les habitants**

## 5. Quel calendrier ?



« Une démarche participative sur 21 mois »

# 5. Quel calendrier ?



« Une démarche participative sur 21 mois »

# Déroulement de la présentation

- 1. Rappels sur la « démarche P.L.U. »**
- 2. Le contenu du P.L.U.**
- 3. Les enjeux issus du diagnostic**
- 4. Le PADD: un projet global concerté**
- 5. Quel calendrier ?**
- 6. Echanges avec les habitants**

# Temps d'échange

- Des questions ?
  - Des remarques ?
  - Des compléments à apporter ?

*Merci pour votre attention !*



Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Pargeas  
10000 Troyes  
tél. : 03 25 73 39 10

5, bd Saint-Exupéry  
58000 Nevers  
tél. : 03 86 36 01 51