COMMUNE DU VERNET

2ÈME RÉUNION PUBLIQUE

12 sept. 2016

Plan Local d'Urbanisme

Déroulement de la réunion

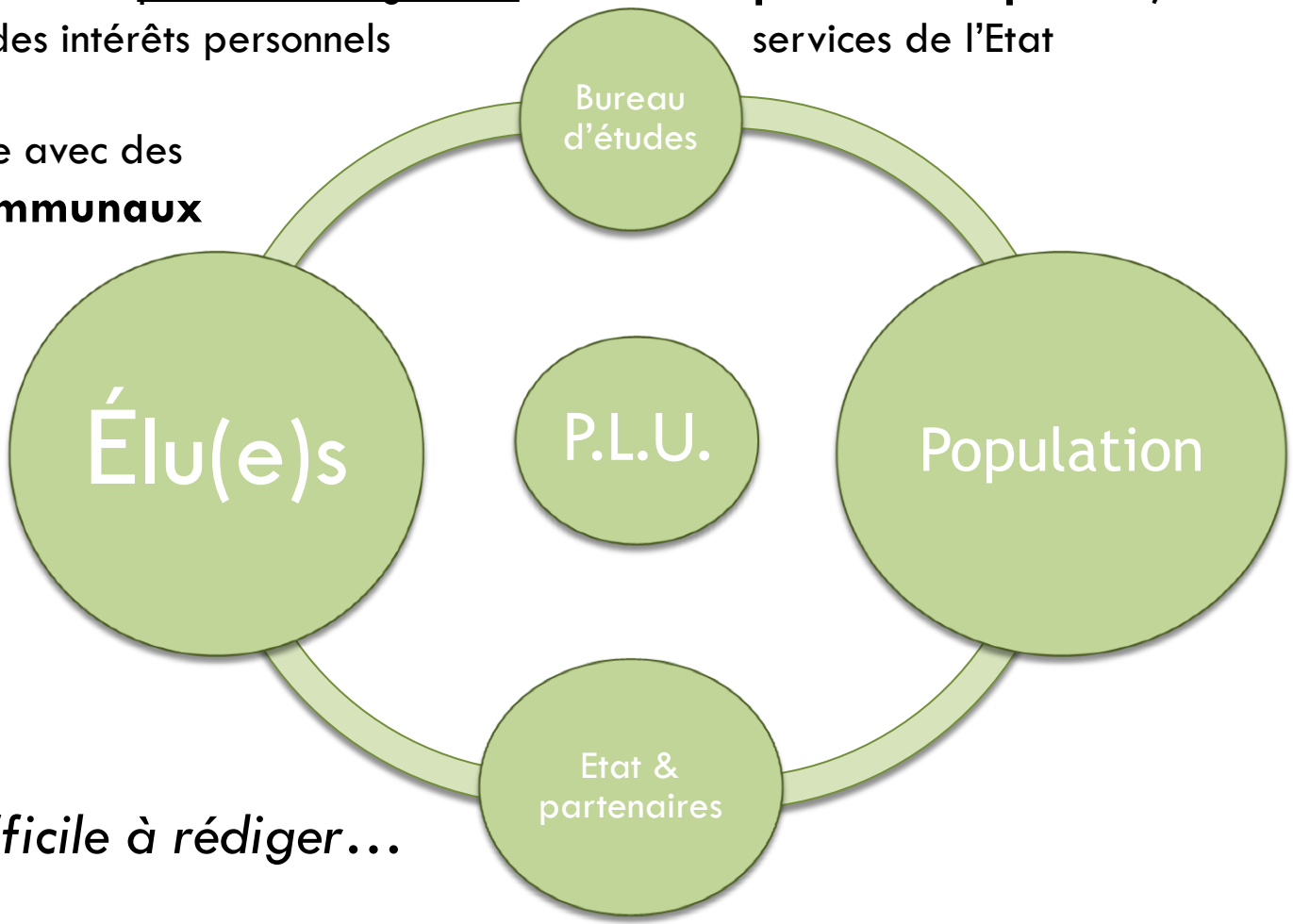
- **Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.**
- Retour sur quelques éléments principaux de diagnostic
- La traduction des orientations du P.A.D.D. dans les autres pièces du P.L.U.
- Echanges des élus avec la salle

Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.

- Un Plan Local d'Urbanisme est un **projet de territoire** : il doit donc œuvrer pour l'intérêt général… qui n'est pas la somme des intérêts personnels

- Il doit être compatible avec des **documents supra-communaux**

- Il est **co-construit avec les partenaires publics,** dont les services de l'Etat



➢ *Un document difficile à rédiger…*

Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.

Pièce n°1: le rapport de présentation

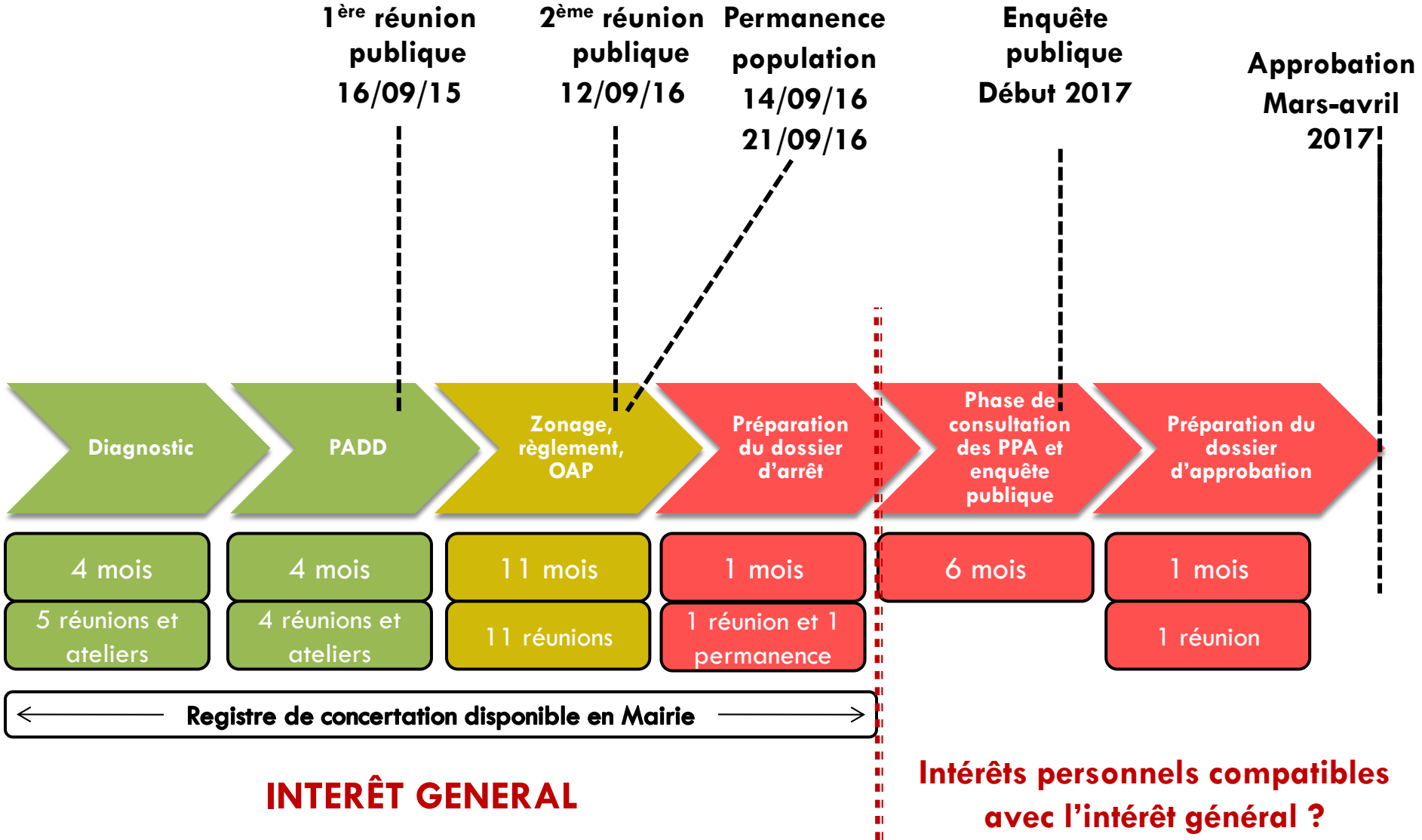
Pièce n° 2: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Pièce n°4: le règlement écrit et graphique

Pièce n°5: les annexes

Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.



Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.

- Ce qui est présenté ce soir = **documents de travail** restant à finaliser et à valider
  - Suite aux remarques formulées lors de la réunion
  - Suite aux remarques complémentaires des partenaires publics
  - Suite à l'évaluation environnementale
  - Suite à la permanence du 14/09 et 21/09 (14h-17h)

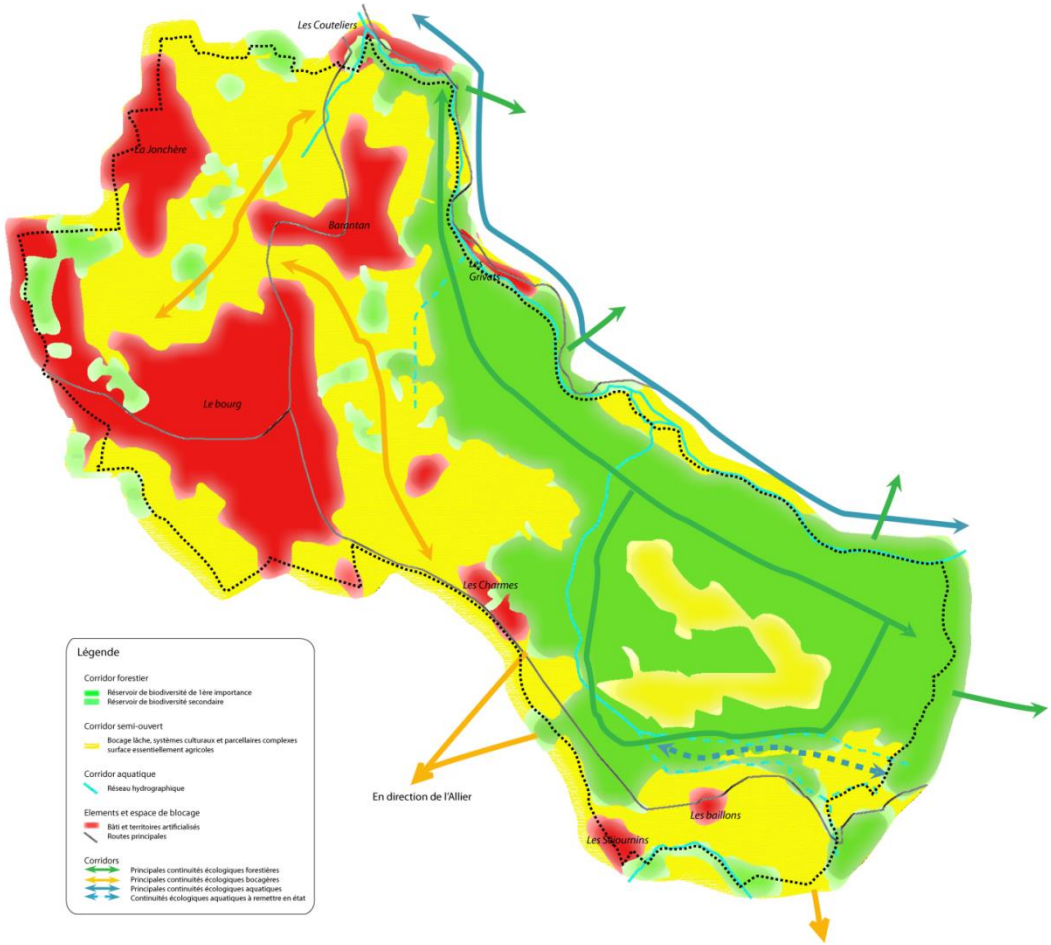
Pour rappel, l'arrêt du projet en Conseil Municipal est prévu à l'automne.

- Il ne s'agit pas ce soir de discuter des intérêts personnels et du devenir d'une parcelle en particulier
  - Renvoi vers permanences du 14/09 et 21/09
  - Renvoi vers l'enquête publique
  - Ce soir : **information** sur la démarche, **sensibilisation** sur la traduction des orientations

Déroulement de la réunion

- Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.
- **Retour sur quelques éléments principaux de diagnostic**
- La traduction des orientations du P.A.D.D. dans les autres pièces du P.L.U.
- Echanges des élus avec la salle

Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.



- Le Sichon génère un paysage escarpé 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)

- Des sites présentant un intérêt environnemental spécifique :

  - 1 site Natura 2000 « *Gites à chauves-souris, contreforts et montagne bourbonnaise* »
  - 2 ZNIEFF, « *Côte Saint-Amand* et « *Vallée du Sichon à l'Ardoisière* »

Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.

- Une forte croissance de la population, portée par un solde migratoire très positif...

- ...qui a un impact important sur la structure des ménages : une taille moyenne des ménages qui reste élevée (2,5 en 2009) traduisant le profil familial prédominant de la population

- Une population vieillissante : les actifs ont tendance à rester au Vernet une fois à la retraite

- Un excédent migratoire important concernant principalement des familles :
  - de très nombreuses constructions neuves
  - des logements en moyenne de grande taille

- Un parc de logements principalement constitué de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires : une faible diversité de l'offre de logements

- Un taux de vacance relativement faible : pas de poches de logements vides identifiées (diffus)

- Perspectives : une sous-occupation potentiellement assez importante avec le vieillissement de la population

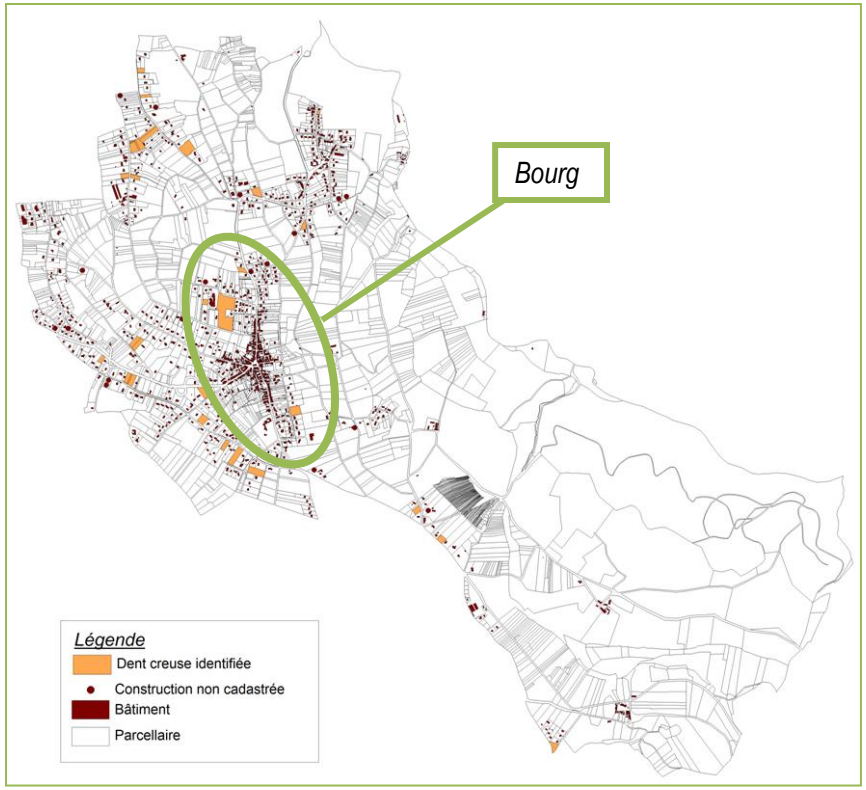
Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.

- 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) : une transformation de l'armature urbaine

- De nombreuses « dents creuses » qui constituent des terrains pour une potentielle urbanisation future : la notion de préservation du cadre de vie devient centrale...



Déroulement de la réunion

- Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.
- Retour sur quelques éléments principaux de diagnostic
- **La traduction des orientations du P.A.D.D. dans les autres pièces du P.L.U.**
- Echanges des élus avec la salle

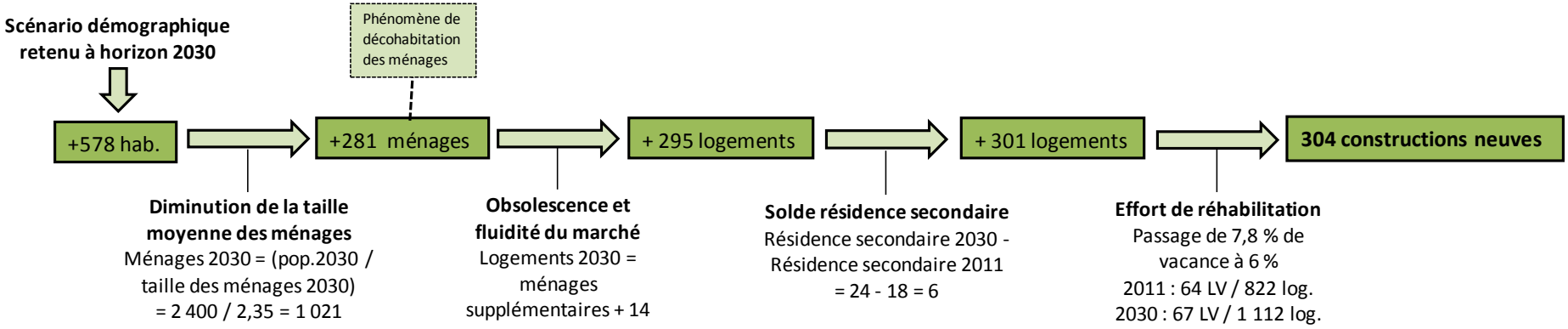
La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

La définition des zones

ZONE	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du bourg	
UB	Zone urbaine pavillonnaire d'extension plus récente	
UE	Zone urbaine à vocation économique (Z.A. des Combes et des Fonds Vilains)	
UL	Zone urbaine de loisirs (correspondant au terrain de football)	
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat (correspondant à l'OAP des Petits Près)	
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation économique (pour extension éventuelle de la Z.A. des Combes)	
A	Zone agricole	**Al** : zone agricole de loisirs (correspondant aux centres équestres)
		Ac : zone agricole strictement inconstructible (correspondant à des corridors écologiques)
N	Zone naturelle et forestière	

La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Une consommation modérée de foncier pour conserver le cadre de vie »

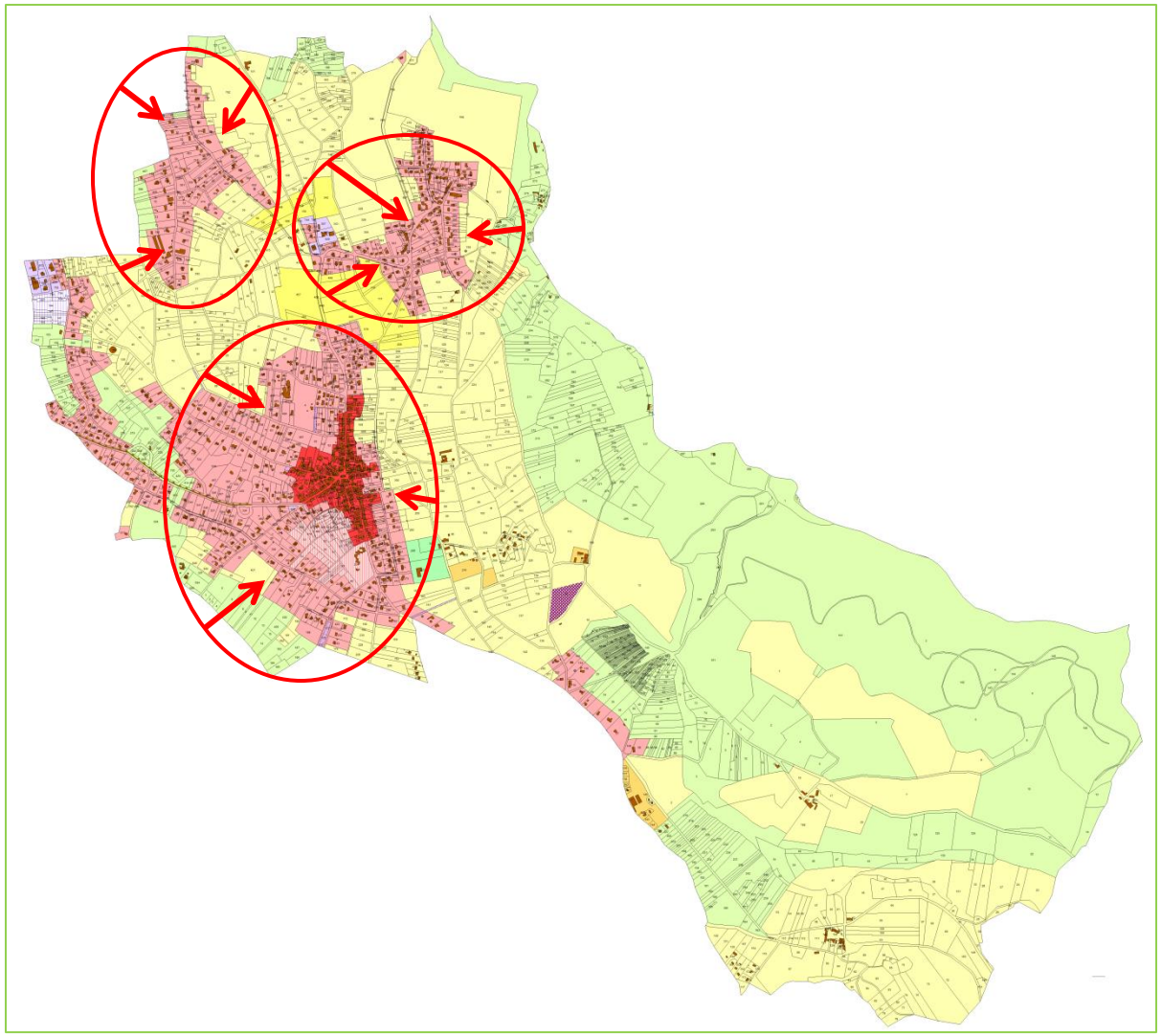


Constructions neuves à horizon 2030	Objectif de densité	Equivalent foncier (ha)	Taux de rétention foncière	Besoin en foncier constructible (ha)
304	14 log./ha	21,73	30%	**28,25**

- « Les ouvertures à l'urbanisation devront permettre une exploitation optimale des réseaux existants »

- « Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate » + « stopper le mitage urbain, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant »

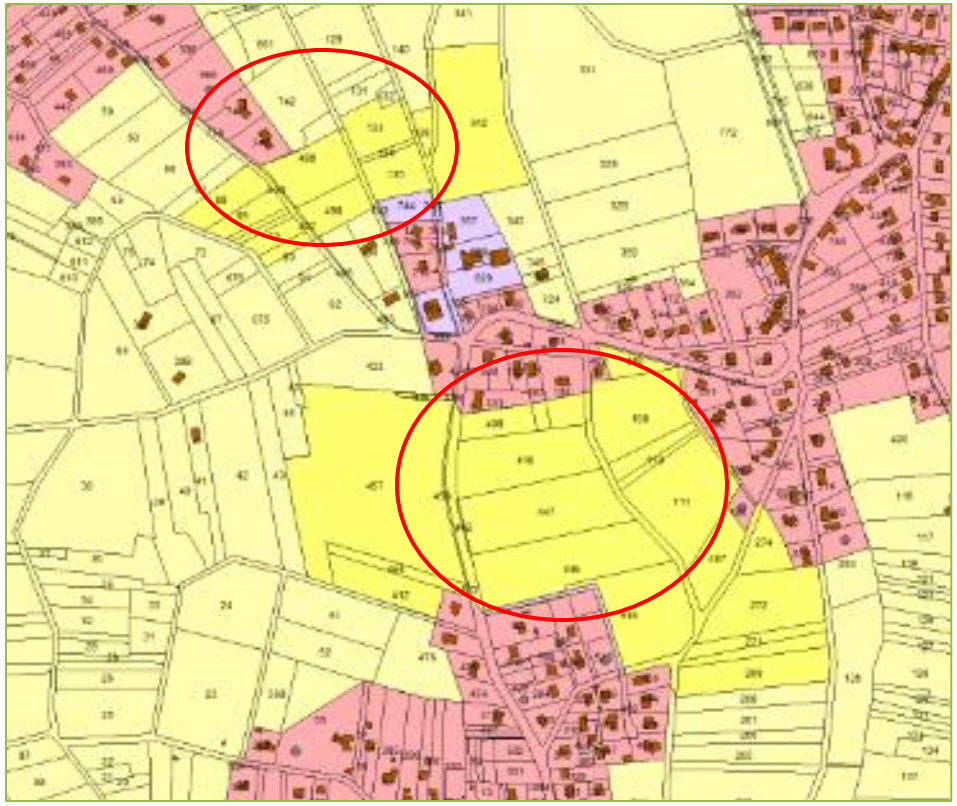
La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU



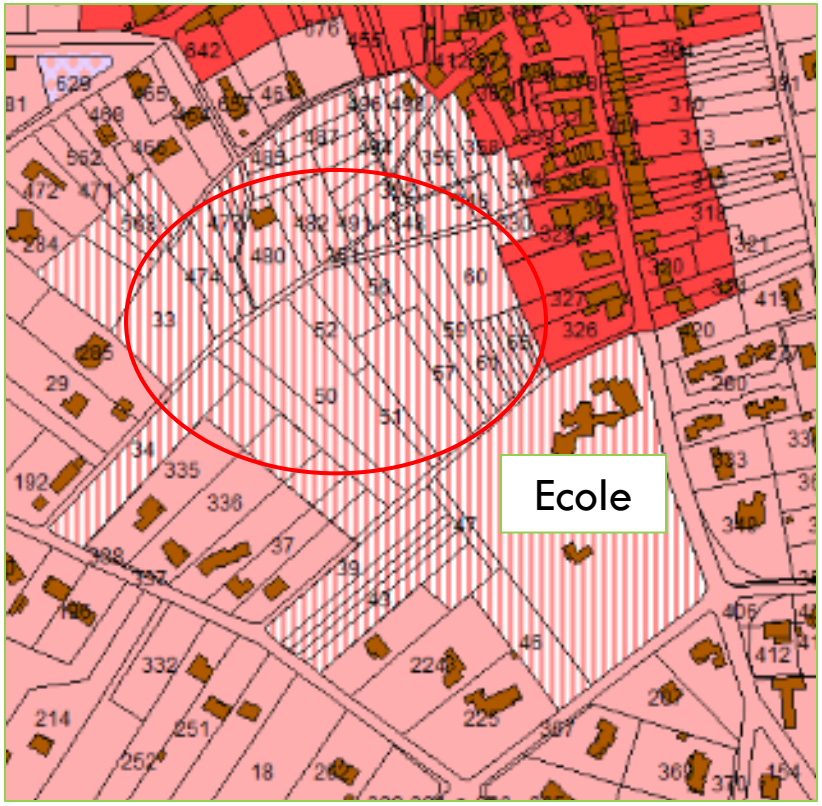
- Des terrains constructibles pour de l'habitat…
- …répartis en majorité dans le bourg et les hameaux de Barantan et de la Jonchère
- …là où les réseaux sont déjà existants

La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Le souhait des élus est de maintenir des espaces de coupure entre les espaces bâtis »
+ « Préserver les continuités agricoles »

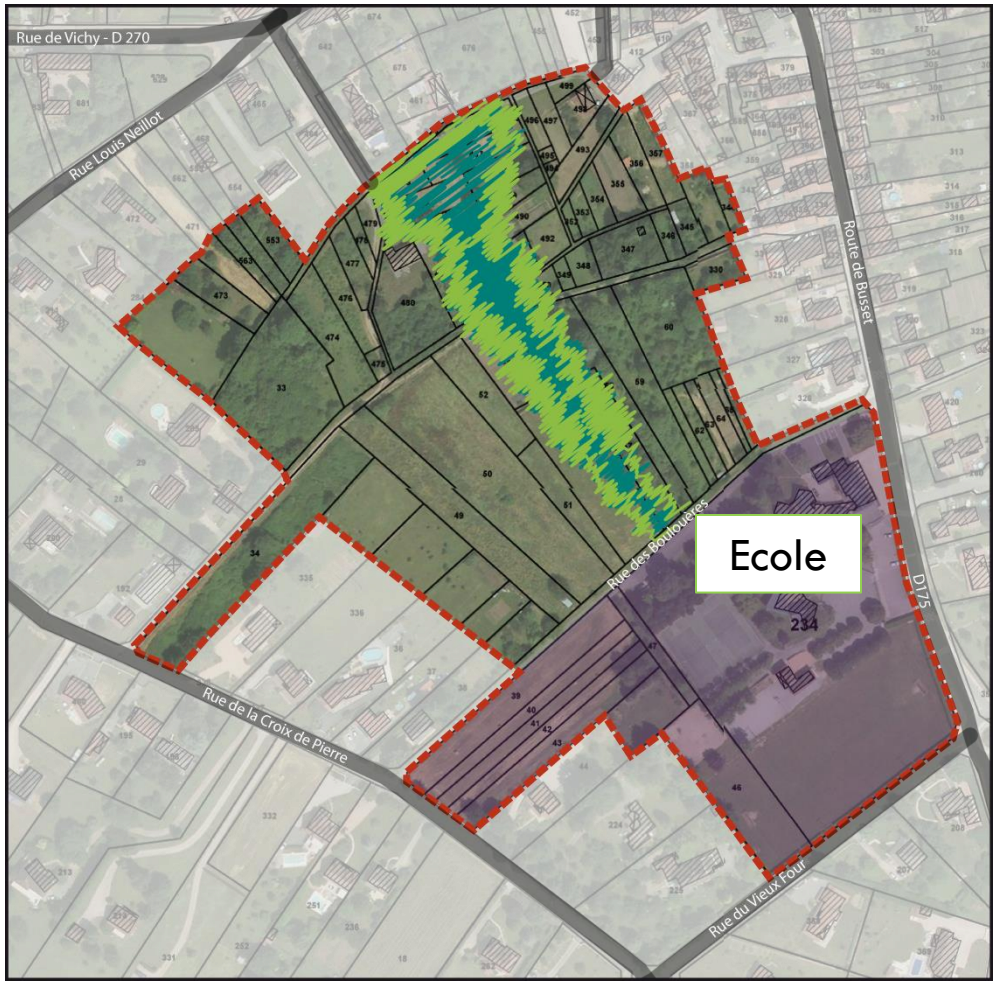


- « Il existe un secteur intéressant derrière l'école pour développer l'urbanisation »



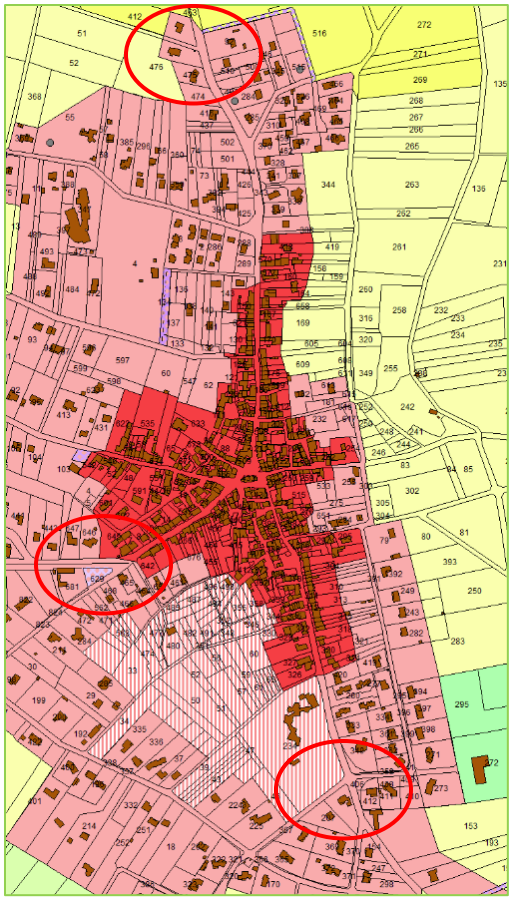
La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Il existe un secteur intéressant derrière l'école pour développer l'urbanisation »

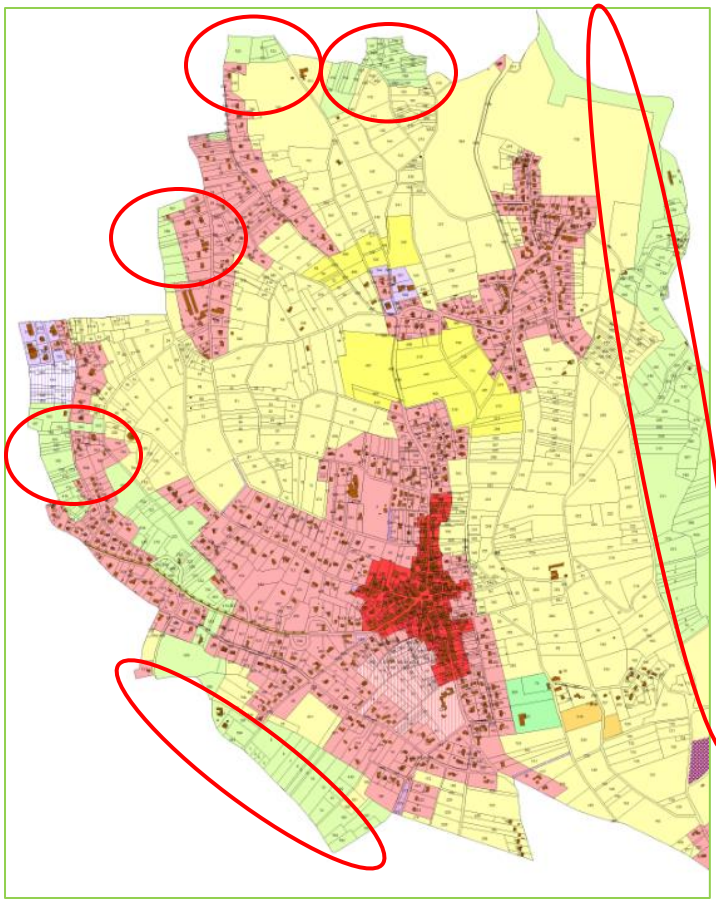


La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Soigner les entrées de bourg de façon à en faire des vitrines de la commune »



- « […] une attention particulière sera portée aux franges du territoire communal »

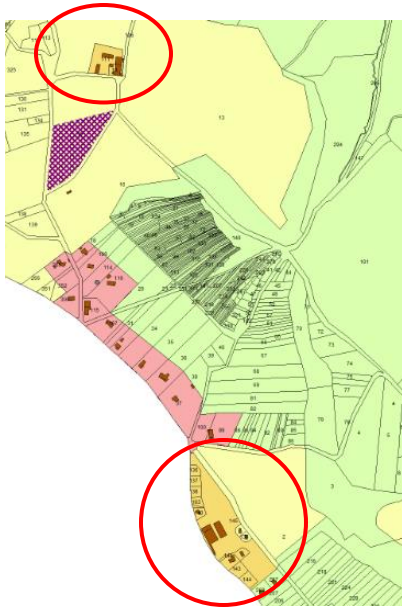


La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

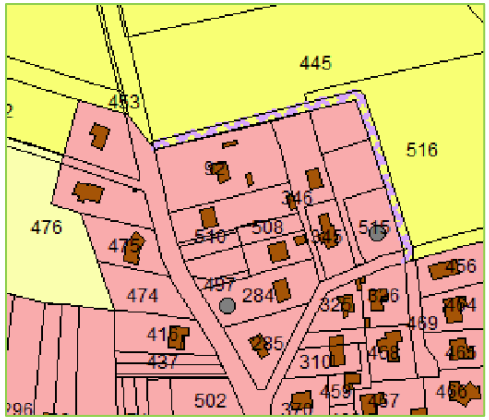
- Dans le cadre de la stratégie de développement touristique, « maintenir au moins un établissement de restauration » dans le bourg

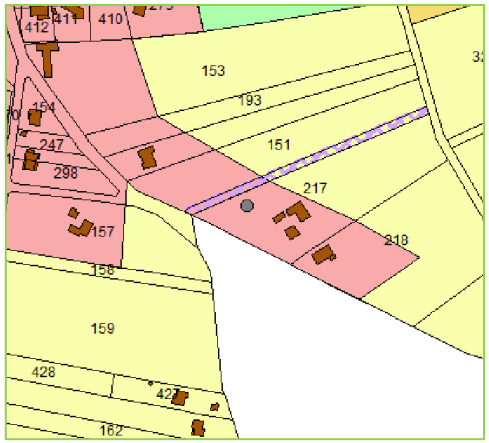
⇒ *Le règlement autorise la sous-destination « restauration » en zone Ua*

- « Rendre plus visibles les activités équestres »



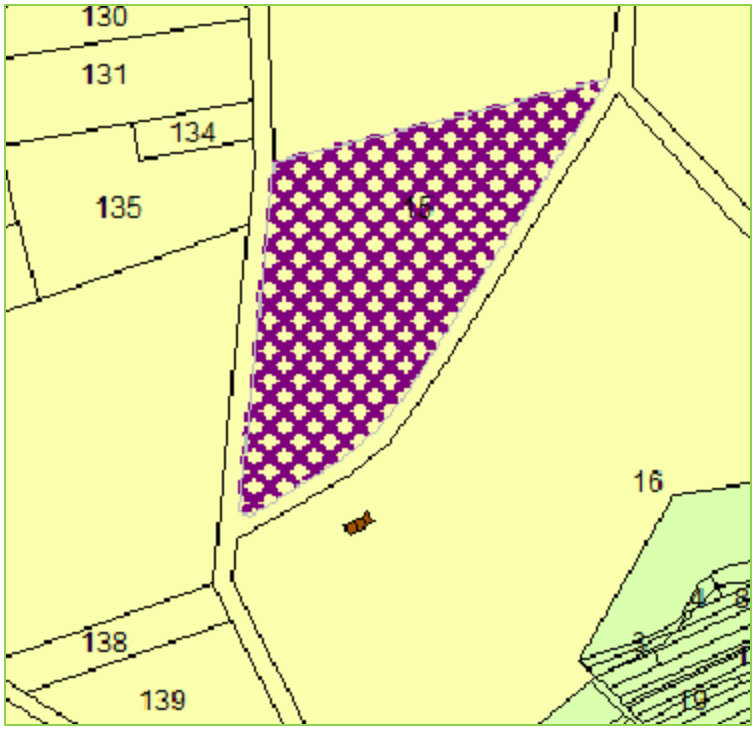
- « Reconnaître et affirmer la vocation des chemins ruraux pour la randonnée »



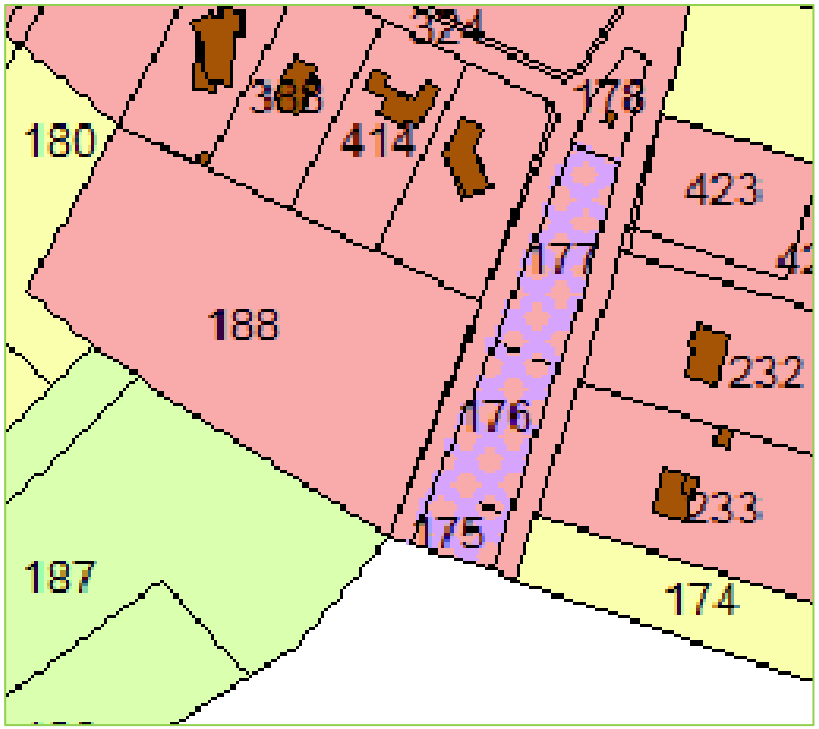


La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Permettre l'aménagement d'une zone pédagogique et touristique de production de fruits en lien avec les activités des jardins de Cocagne »



- « […] possibilité de créer une zone utilisée par le camping-cars »

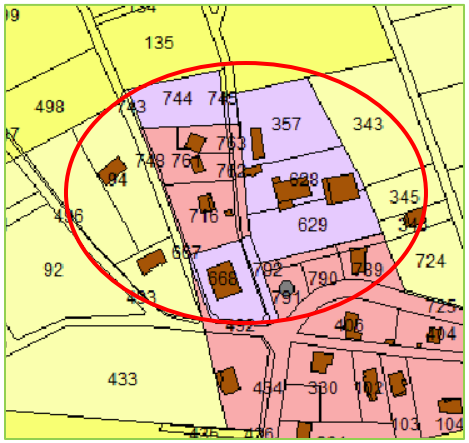


La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

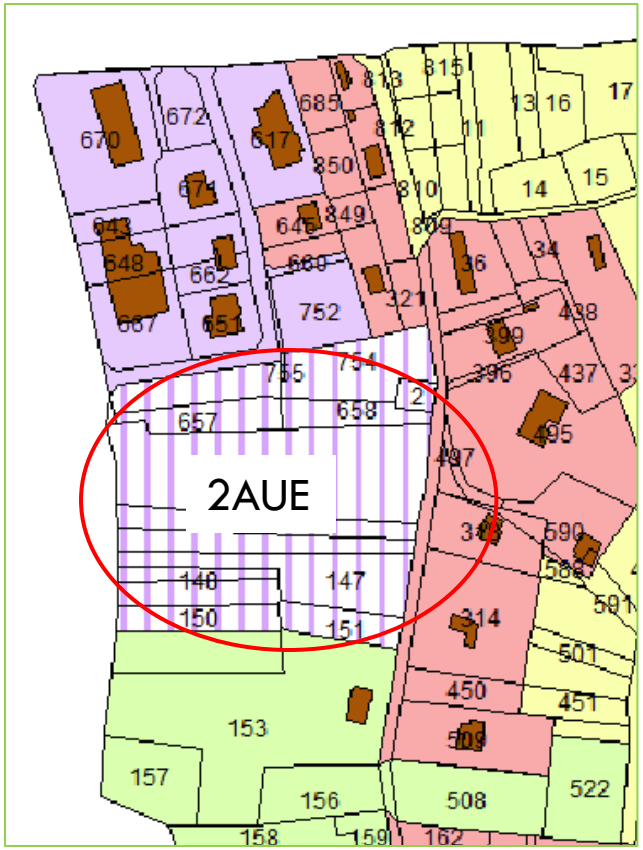
- « La commune souhaite pérenniser les commerces de proximité dans le bourg »

⇒*Le règlement autorise, dans la zone A, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition d'être limitée au commerce de détail*

- « Maintenir la zone d'activités des Fonds Vilains dans ses limites actuelles »

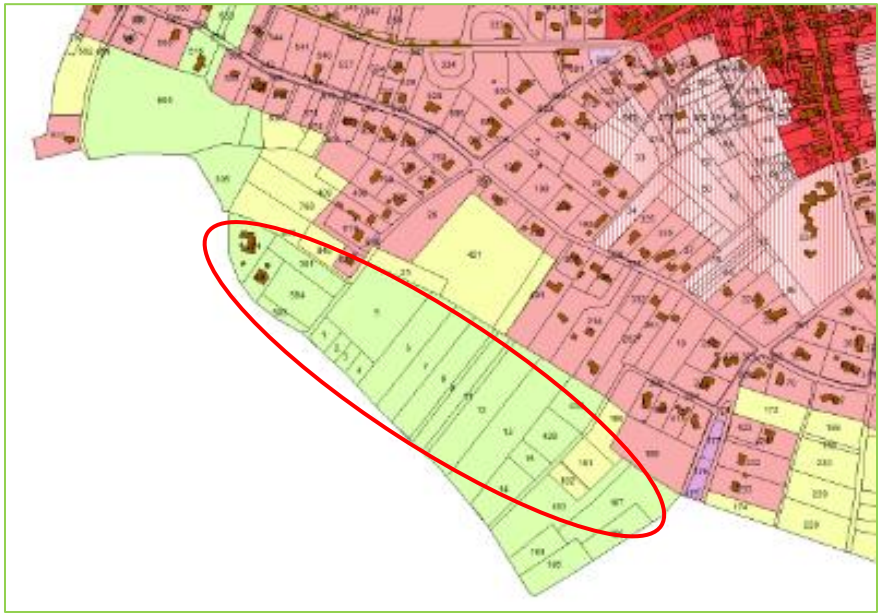


- « Ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation dans la zone d'activités des Combes »

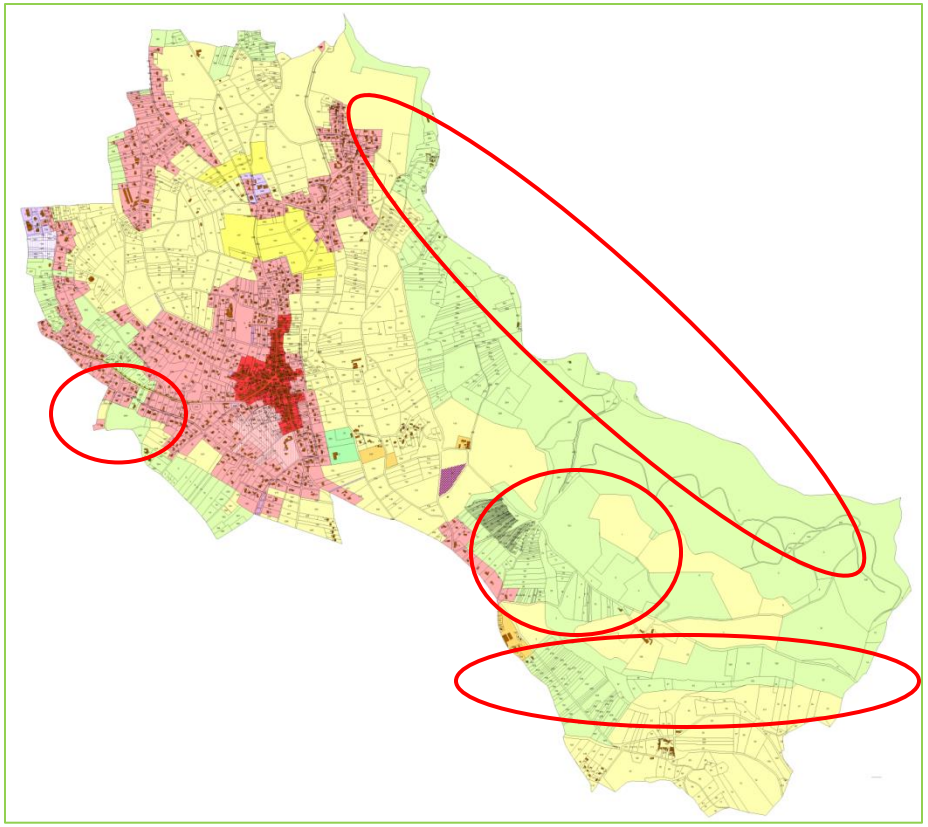


La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

- « Affirmer le caractère naturel de la commune depuis l'extérieur, en préservant les coteaux de l'urbanisation »



- « L'urbanisation au niveau des sites naturels doit faire preuve d'une attention particulière » + « […] préservation des corridors écologiques »



La traduction des orientations du PADD dans les autres pièces du PLU

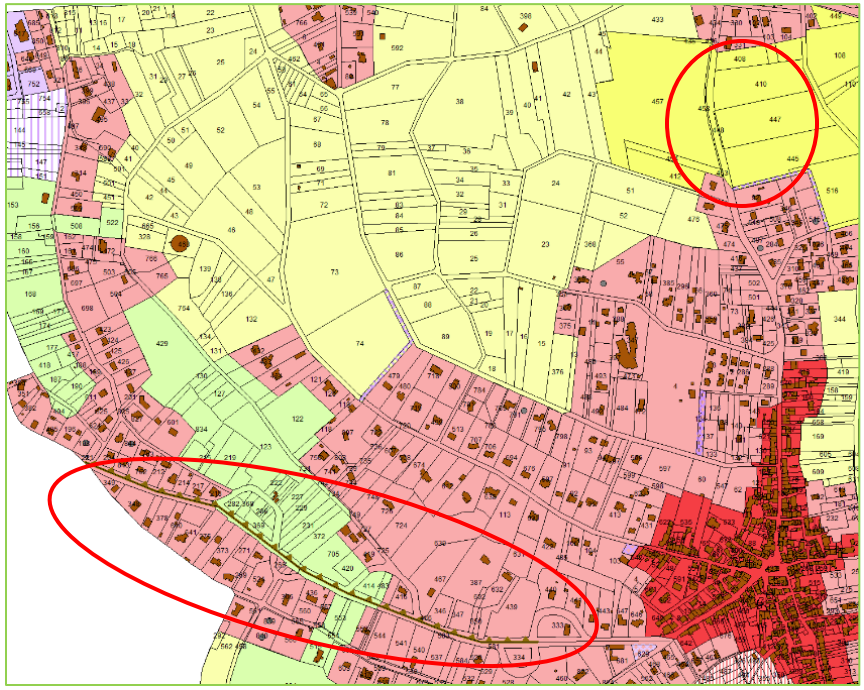
- « Favoriser l'implantation de nouveaux services de proximité »

=> *Le règlement des zones UA autorise la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*

- « Permettre des architectures innovantes, tout en maintenant la cohérence d'ensemble du bâti »

=> Le règlement indique qu'une *« architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site »*

- « Maîtriser l'urbanisation le long de la route de Cusset et de la route de Vichy »



Déroulement de la réunion

- Rappels sur la démarche d'élaboration du P.L.U.
- Retour sur quelques éléments principaux de diagnostic
- La traduction des orientations du P.A.D.D. dans les autres pièces du P.L.U.
- **Echanges des élus avec la salle**

Echanges avec les partenaires

Quelles remarques et suggestions sur ce projet ?

Les élus / le bureau d'études sont à votre écoute…