

Partie 4: Synthèse des contraintes

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il convient de connaître les servitudes en vigueur sur le territoire de la commune afin de ne pas fixer dans le document des dispositions contradictoires avec les restrictions desdites servitudes.

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune du Vernet.

SERVITUDE	GESTIONNAIRE
<u>AS1-Conservation des eaux</u> Instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales. - protection des captages d'eau potable de Quinssat n°1 et des Evorests (DUP n°5703/2002) -périmètre de protection des eaux minérales du bassin de Vichy.	Agence Régionale de Santé d'Auvergne Délégation territoriale de l'Allier 20 rue Aristide Briand 03400 YZEURE
<u>I3-Gaz</u> Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz	GRT Gaz Direction Transport Agence Auvergne 11 Allée Mesdames 03 200 Vichy

La commune est impactée par l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression suivant :

Canalisation	DN	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
Thiers-Vichy	100	40	5	10	15
I4 - Electricité Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine. Ouvrage haute et très haute tension : - ligne aérienne 63kV LA FONT-SAINT-YORRE 1 Cf. plans et note d'information en annexe				RTE Réseau de Transport d'électricité 5 rue des Cuirassiers - TSA 61002 69501 Lyon Cedex 03	

Cette servitude permet la protection des canalisations électriques et concerne notamment leur ancrage et appui, les servitudes de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres. Cette servitude n'est pas compatible avec un espace boisé classé et, dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose. Les largeurs à déclasser sont les suivantes : 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV.

<u>PT1 - Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques</u>	France Telecom UPR-SE/Etudes FH 32, rue du Clos Notre Dame 63962 CLERMONT FERRAND Cedex 9
<u>PT2 - Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.</u>	France Telecom UPR-SE/Etudes FH 32, rue du Clos Notre Dame 63962 CLERMONT FERRAND Cedex 9
<u>INT1 - Servitudes instituée au voisinage des cimetières</u>	Code Général des collectivités locales Article 2223-5
<u>PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles.</u> - PPr retrait gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral n°3417/2008 du 22/08/2008.	Direction Départementale des Territoires Service Aménagement et Urbanisme Durable des Territoires 51, bd St Exupéry 03400 Yzeure

Un plan de prévention des risques naturels retrait-gonflement des argiles a été élaboré et approuvé par l'arrêté préfectoral n°3417/2008 du 22 août 2008 sur le territoire de la commune. Il régit les zones soumises aux aléas les plus forts. Pour les autres zones, et afin de réduire la vulnérabilité des constructions, des fiches de recommandations sont annexées à chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

4.2 Informations du porter à connaissance

Des sites archéologiques se trouvent sur la commune du Vernet. Les informations liées à ces sites se trouvent dans le porter à connaissance des services de l'Etat. Il convient toutefois de rappeler que :

- En application des dispositions du Livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.
- Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Un risque d'exposition au Plomb existe sur le département de l'Allier. Un classement en zone à risque d'exposition au plomb sur l'ensemble du département a été pris par l'arrêté préfectoral n°1200/02 du 5 mars 2002.

Partie 5 : Justifications des choix retenus

5.1 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD comporte 5 grands axes à l'intérieur desquels se déclinent au total 15 orientations :

1. Un scénario de développement urbain équilibré
<i>1.1. Vers une "continuité" démographique au Vernet</i>
<i>1.2. Une volonté de maîtriser l'urbanisation</i>
<i>1.3. Une consommation modérée du foncier pour conserver le cadre de vie de la commune</i>
<i>1.4. Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant, et faire preuve d'efficacité énergétique</i>
2. Un développement économique porté par la proximité avec Vichy et Cusset, et un potentiel touristique par le cadre naturel
<i>2.1. Valoriser le territoire pour attirer des visiteurs</i>
<i>2.2. Permettre le maintien voire le développement des commerces de proximité</i>
<i>2.3. Permettre l'installation de nouvelles activités artisanales</i>
3. Un espace agricole préservé
<i>3.1. Limiter la consommation de foncier agricole</i>
<i>3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit</i>
<i>3.3. Développer les circuits courts</i>
4. Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune
<i>4.1. Préserver les vues les plus remarquables</i>
<i>4.2. Porter une attention particulière à l'Environnement</i>
<i>4.5. Protéger les éléments patrimoniaux</i>
5. Faciliter l'émergence de projets d'intérêt communautaire
<i>5.1. Développer et moderniser les services et équipements publics</i>
<i>5.2. Améliorer les déplacements</i>

Les précisions suivantes peuvent être apportées sur les enjeux identifiés et objectifs poursuivis qui ont guidé la définition de ces orientations :

- « Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 28,25 hectares à horizon 2030. Cette estimation prend en compte une rétention foncière de 30 % et un objectif de densité moyenne de 14 logements neufs par hectare. »
- ⇒ Ce besoin estimé se traduit par une réduction de plus de 60% du foncier constructible par rapport au P.O.S en vigueur (69,25 hectares constructibles). Le SCoT en vigueur sur le territoire communautaire de Vichy Val d'Allier définit une densité minimale moyenne de 10 logements à l'hectare pour les communes identifiées comme « pôle de proximité » à l'échelle de l'agglomération, au nombre desquelles Le Vernet. La définition d'une densité de 14 logements à l'hectare vise donc à s'inscrire en cohérence avec le SCoT mais aussi de s'adapter à l'évolution de la demande (qui se porte sur des terrains de taille plus réduite).

- « *Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate. L'objectif est que les futurs habitants vivent sur la commune de façon à ce que Le Vernet ne devienne pas une ville-dortoir.* »
- ⇒ La commune a connu une très forte croissance démographique depuis 1968, ce qui s'est notamment traduit par le développement d'une urbanisation peu dense dans l'ouest du territoire, en lien avec le phénomène de périurbanisation de Vichy et Cusset. Consommatrice de foncier, cette tendance a généré de nombreuses « dents creuses » et impacte au-delà le cadre de vie rural qui fait la qualité de la commune. Elle impacte également la vitalité du bourg-centre, les habitants des hameaux (La Jonchère, Barantan...) s'orientant plus naturellement vers les communes du cœur urbain.
- ⇒ L'existence d'un secteur stratégique non bâti (Petits Près), à proximité immédiate du cœur de bourg et des équipements peut permettre d'apporter une réponse à cet enjeu.
- « *Le souhait des élus est également de maintenir des espaces de coupure entre les espaces bâtis.* »
- ⇒ Le développement urbain récent s'est traduit par une urbanisation diffuse dans le secteur des hameaux, notamment celui de Barantan. A terme, cette évolution pourrait se traduire par la disparition des entités urbaines distinctes que constituent aujourd'hui le bourg-centre et ces hameaux, rendant la structure urbaine illisible et générant des impacts paysagers, environnementaux et agricoles négatifs.
- « *Insuffler une stratégie de développement touristique locale en mettant en lien le site des Hurlevents, le bourg (commerces, restaurant), les centres équestres et le Sichon selon une logique intégrée.* »
- ⇒ De par sa localisation, la commune offre des vues plongeantes sur la vallée de l'Allier depuis le haut de la Côte Saint-Amand et le site des Hurlevents. Avec la présence du Sichon sur son territoire, elle dispose par ailleurs d'un patrimoine naturel à valoriser, d'autant que cet élément fait l'objet d'une réflexion à l'échelle supracommunale : la commune de Cusset, qui révisé actuellement son PLU, a ainsi fait une priorité de la revalorisation / redécouverte du Sichon en centre-ville. De même, la volonté de développer une stratégie touristique locale intégrée vise à renforcer l'attractivité du territoire à l'attention des visiteurs (développement d'une aire de camping-cars, valorisation et affirmation des itinéraires de découverte du territoire en lien avec la réflexion communautaire menée sur cet aspect...) mais également au bénéfice de la population locale (établissement de restauration en centre-ville...).

- « Ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation dans la zone d'activités des Combes » et « Maintenir la zone d'activités des Fonds Vilains dans ses limites actuelles. »
- ⇒ Le foncier d'activité disponible est très restreint à ce jour. Une hiérarchie claire est cependant établie entre la Z.A. des Combes – la plus attractive du point de vue des infrastructures et la plus excentrée par rapport aux zones résidentielles – pour laquelle une extension future est projetée, et celle des Fonds Vilains, enclavée dans une zone d'habitat où seul le renouvellement des activités existantes est prévu.

- « Préserver les continuités agricoles sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles. »
- ⇒ La préservation des continuités agricoles s'inscrit naturellement en cohérence avec la volonté de recentrer l'urbanisation future sur le bourg et de maintenir les coupures entre les espaces bâtis.

- « Affirmer le caractère naturel de la commune depuis l'extérieur, en préservant les coteaux de l'urbanisation. »
- ⇒ Le secteur des Hurlevents (et plus largement le haut de la Côte Saint-Amand) constitue un atout pour la commune de par les vues remarquables qu'il offre. Il constitue également une « vitrine » de la commune depuis la vallée de l'Allier et doit donc être préservé à double titre.

- « La commune souhaite faire un travail de préservation des corridors écologiques présents sur le territoire. »
- ⇒ L'approche adoptée pour la préservation des sites naturels d'intérêt répond à la volonté de la commune de s'inscrire dans une réflexion supracommunale. C'est notamment le cas au niveau de la préservation du Sichon et de ses berges (en lien avec le travail mené dans le cadre de la révision du PLU de Cusset), qui est assurée par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg. C'est également le cas en ce qui concerne les continuités qui existent entre Le Vernet et Abrest au niveau de l'Espace Naturel Sensible de la Côte Saint-Amand et qui ont été prises en compte dans la définition des zones constructibles dont le développement futur aurait pu constituer une menace.

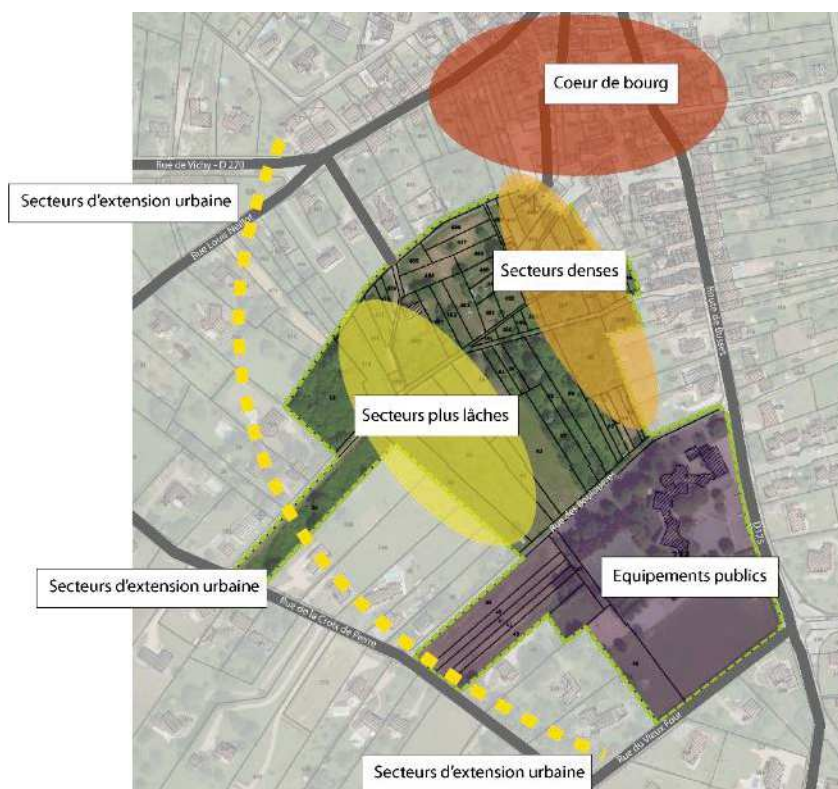
- « Améliorer les cheminements doux dans le cadre de futures opérations d'urbanisme. »
- ⇒ L'objectif est à la fois d'améliorer l'articulation entre les itinéraires sportifs, de promenade ou de randonnée du territoire dans une visée de développement touristique et dans le même

temps de favoriser un développement urbain sur le bourg qui valorise au quotidien le cadre de vie rural pour les habitants. Cet aspect a fait l'objet d'une attention particulière dans les secteurs stratégiques d'urbanisation future et notamment dans le secteur des petits Près.

5.2 Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

OAP des Petits Près : l'analyse du potentiel constructible pour l'habitat identifie un terrain particulièrement stratégique pour l'urbanisation future en raison de sa situation géographique et de la surface qu'il représente (**4,2 hectares, soit plus de 15% du potentiel identifié sur l'ensemble du territoire**) : le secteur des Petits Près.

- Situé à proximité immédiate du cœur de bourg (et en cela en cohérence avec le PADD qui prévoit « *une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate* »), la zone des Petits Près a vocation à constituer **un espace de transition** entre le tissu bâti dense de ce cœur de bourg et celui, plus lâche, des secteurs d'extension urbaine afin de favoriser la **préservation de la cohérence qui existe au niveau de la silhouette du bourg**. Dans cette perspective, la zone concernée a été divisée en 4 sous-secteurs avec des objectifs de densité distincts : une densité plus importante à proximité du cœur de bourg, une densité moindre à proximité des secteurs en extension (avec des règles d'implantation en conséquence).



Afin de **préserver la cohérence visuelle des formes urbaines pendant la période de transition** mais également de favoriser **l'échelonnement et/ou le partage des coûts liés à l'extension des réseaux avec l'initiative privée**, un nombre minimum de constructions devra être réalisé pour la première opération dans chaque secteur.

- Afin de **conserver l'identité rurale du secteur**, d'apporter une réponse à **l'enjeu du ruissellement des eaux de pluie** et de préserver des **masses végétales dans le tissu bâti**, la noue paysagère qui existe actuellement sur la partie nord sera étendue jusqu'au secteur accueillant des équipements publics. Cet élément constituant la colonne vertébrale du projet, en pleine cohérence avec la volonté des élus de préserver l'identité rurale de la commune exprimée dans le PADD, **un emplacement réservé est prévu** pour sécuriser le principe de cette extension.

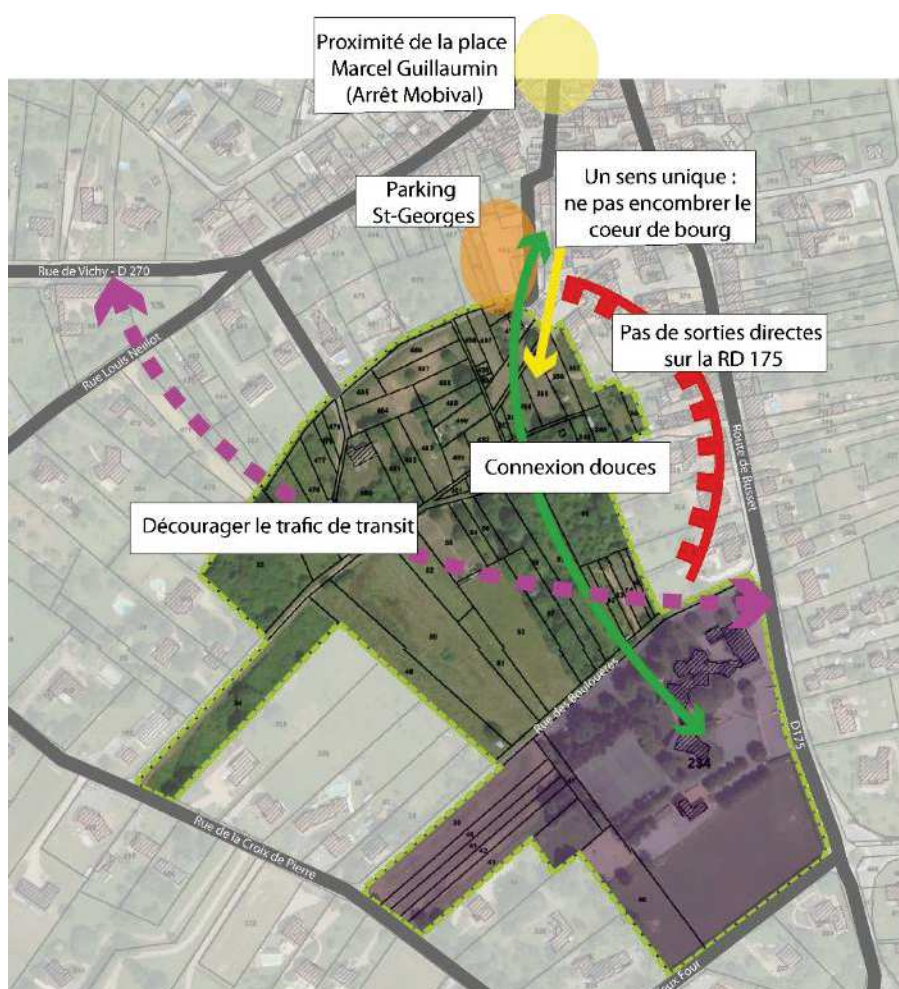


La préservation de cette **ambiance champêtre** sera également recherchée au niveau des **clôtures séparatives qui seront végétalisées** (mais également relativement basses, en lien avec l'objectif de promotion du vivre-ensemble sur cette zone) et au-travers des jardins communs qui seront créés sur les secteurs 1 et 2.

- Le périmètre de l'OAP englobe par ailleurs une partie consacrée à un équipement existant (école primaire) sur lequel une réflexion est en cours (rénovation, extension...) ou en devenir (projet de salle multi-activités). A ce titre, l'OAP prévoit de renforcer les cheminements doux, notamment pour permettre des **déplacements sécurisés entre l'école et le cœur de bourg**. Ces cheminements doux

seront développés indépendamment des voiries qui desserviront la zone : ils viseront également à assurer la **connexion/la perméabilité entre la zone considérée et le cœur de bourg**. En cela, l'OAP traduit directement l'orientation du PADD suivante : « *Développer une réflexion sur le devenir du quartier de l'école et des équipements s'y trouvant, en permettant la réhabilitation de certains équipements et la construction de nouveaux. Cela concerne l'école, le terrain de sport, une possible salle multi-activités mais également la liaison douce avec le cœur de bourg.* »

- Afin que le développement de cette zone ne se traduise pas par des nuisances ou risques accrus en termes de déplacements, aucun **accès direct sur la RD175** ne sera autorisé depuis la zone consacrée à de l'habitat. Par ailleurs, un **accès en sens unique depuis le cœur de bourg** (au nord-ouest de la zone) visera à **prévenir un encombrement** de ce dernier par le trafic que génèreront les nouveaux habitants. Globalement, le plan de circulation envisagé veille également à **ne pas générer de voiries en impasse**.



Au-delà, le **profil des voies secondaires** (partagées, végétalisées, à vitesse réduite, à sens unique) vise à **décourager l'éventuel trafic de transit** (identification de la zone comme un possible raccourci pour

accéder au cœur de bourg/rejoindre la route de Vichy depuis la RD175 et inversement) et à **préserver l'ambiance village** qui favorise les modes de déplacements doux.

- La préservation de la sécurité et d'un cadre favorisant les modes de déplacement doux vise également à **prendre en compte la proximité d'un arrêt Mobival** (service de transports à la demande de Vichy Val d'Allier) au niveau de place Marcel Guillaumin. Cette dimension est plus pertinente encore au vu de la **typologie de logements projetée sur le secteur 1** qui est le plus proche : des logements de petite et moyenne taille visant notamment à répondre aux besoins d'une population vieillissante (qui constitue le cœur de cible du service Mobival). En cela, l'OAP répond à l'objectif du PADD indiquant que « *le cœur de bourg se verra privilégier le locatif ainsi que des logements pour seniors* ».

Toujours dans l'esprit de **favoriser les modes de déplacements doux et la fonctionnalité des voies partagées**, le stationnement se fera en dehors des voies (exception faite de la rue de Boulouères en raison de la présence des équipements scolaires), sur la parcelle ou sur des parkings collectifs. Dans ce cadre, la **proximité immédiate du parking St-Georges**, préexistant, a été prise en compte pour dispenser le secteur 1 de l'obligation de réaliser un parking collectif (en lien également avec l'objectif de densité plus élevée affiché pour ce secteur).

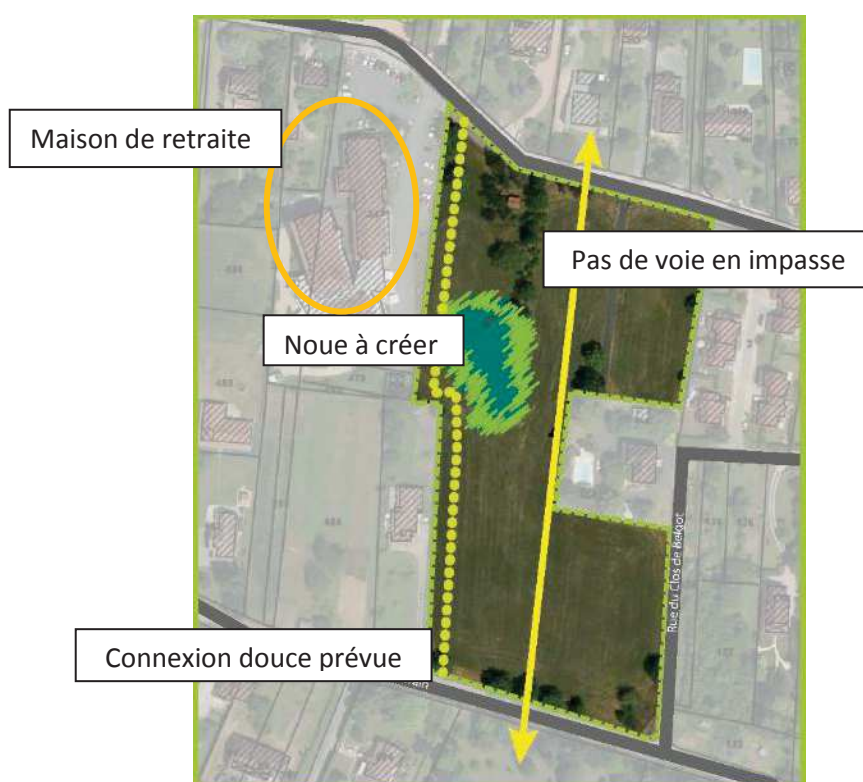
- Par ailleurs, prise dans sa globalité, la zone poursuit des objectifs de **mixité intergénérationnelle** en prévoyant des **logements adaptés aux besoins des différentes tranches d'âge de la population** selon les secteurs (petits et moyens logements adaptés aux personnes âgées mais également aux jeunes, logements de grande taille adaptés aux ménages avec des enfants). Elle vise également à favoriser la **mixité sociale** en permettant la construction de logements sur **des parcelles de différentes tailles, en fonction des moyens financiers des ménages concernés**.

OAP des Champs Longs : au-delà du secteur des Petits Près, l'analyse du potentiel constructible pour l'habitat identifie un second terrain stratégique pour l'urbanisation future en raison de sa situation géographique et de la **surface qu'il représente d'un seul tenant** : le secteur des Champs Longs.

- Situé au nord-ouest du cœur de bourg et sur le terrain limitrophe de la maison de retraite, le terrain concerné traduit pleinement le PADD en ce qui concerne « *une urbanisation à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate* ».

D'une surface d'1,8 hectare, l'OAP des Champs Longs ne concerne qu'une seule parcelle (et qu'un seul propriétaire), ce qui constitue un **avantage pour la mobilisation réelle du foncier**.

- Afin de préserver la **qualité paysagère** et l'**ambiance champêtre** du secteur mais également de répondre aux **enjeux de rétention des eaux pluviales**, un **aménagement végétalisé** (de type noue paysagère) est prévu sur le secteur ouest de la zone, en limite avec le terrain de la maison de retraite.
- En matière de déplacements, deux accès sont prévus depuis chacun des axes qui ceinturent le secteur concerné au nord (rue des Doyates) et au Sud (rue du Terrain). Un **axe traversant à double-sens** permettra de relier ces deux accès et ainsi **d'éviter de créer une voie en impasse**. En lien avec la volonté affichée dans le PADD « *d'améliorer les cheminements doux dans le cadre de futures opérations d'urbanismes* », le projet prévoit la création d'un cheminement doux qui passera à proximité de la noue paysagère, à l'ouest de la zone concernée par l'OAP.



La zone de promenade créée sur la frange ouest du secteur en articulation avec la noue paysagère projetée bénéficiera tant aux habitants de la zone qu'aux résidents de la maison de retraite limitrophe.

5.3 Choix retenus pour établir le règlement

5.3.1 La délimitation des zones

La conception du règlement a visé à ne pas multiplier inutilement les zones et sous-secteurs, la création de zones spécifiques devant à ce titre être justifiée par la nécessité de définir des règles distinctes.

Le tableau suivant synthétise les choix effectués :

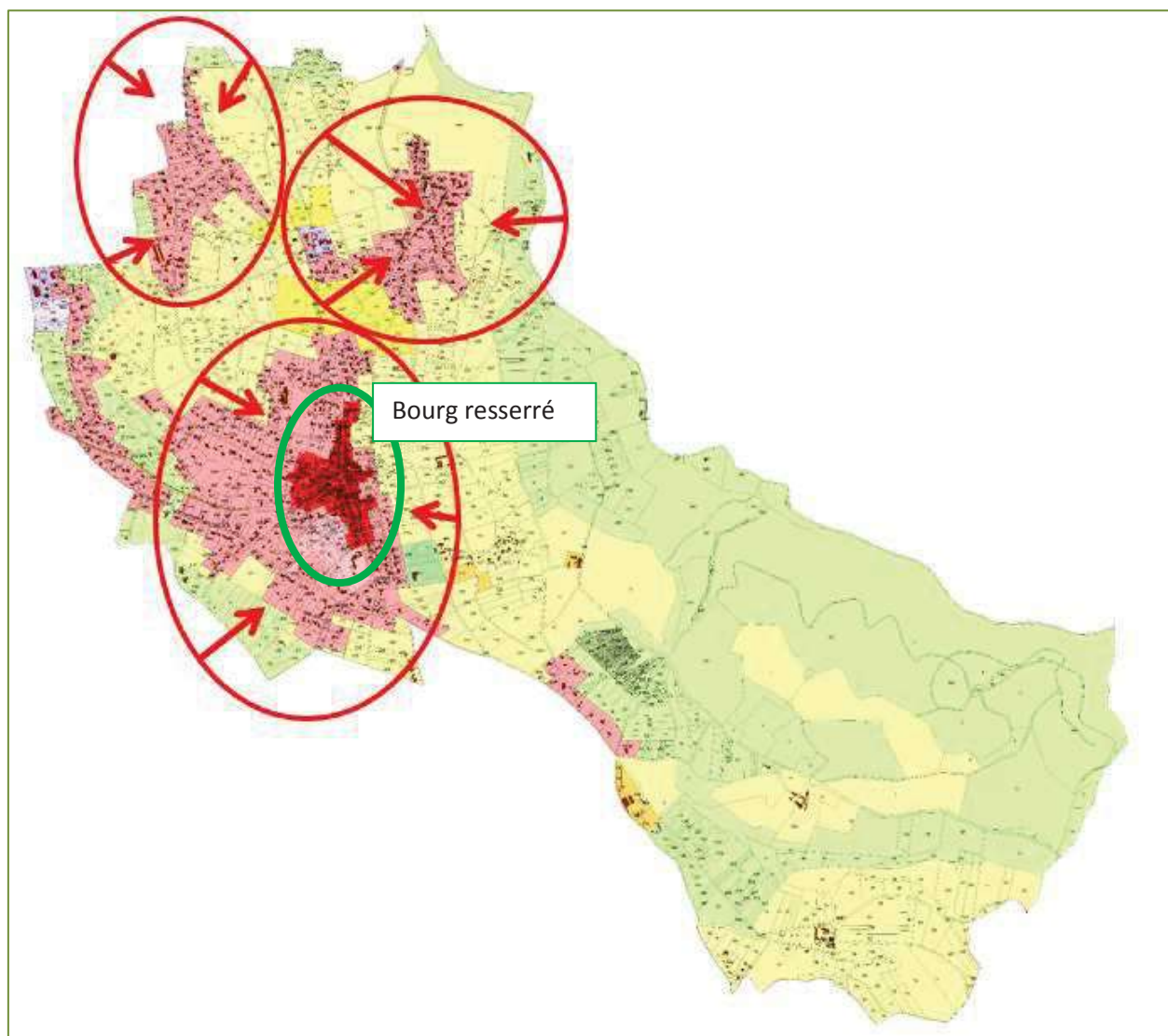
ZONE	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du bourg	
UB	Zone urbaine pavillonnaire d'extension plus récente	
UE	Zone urbaine à vocation économique (Z.A. des Combes et des Fonds Vilains)	
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat (correspondant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

5.3.2 Analyse du règlement graphique par secteur

La délimitation des zones du PLU a été pensée de façon à produire réduire au maximum l'impact potentiel du projet sur l'environnement, les paysages, l'activité agricole, la qualité urbaine et architecturale ou encore la vie sociale de la commune.

Les principes directeurs qui ont guidé la définition des différentes zones se sont par ailleurs inscrits en pleine cohérence avec les orientations définies dans le PADD, notamment en ce qui concerne « *une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate* ».

La répartition du potentiel constructible dans le POS et dans le PLU apporte un éclairage particulièrement parlant sur ce point puisque **le potentiel identifié sur le bourg resserré représente environ 17% du potentiel total dans le POS, 54% dans le PLU.**

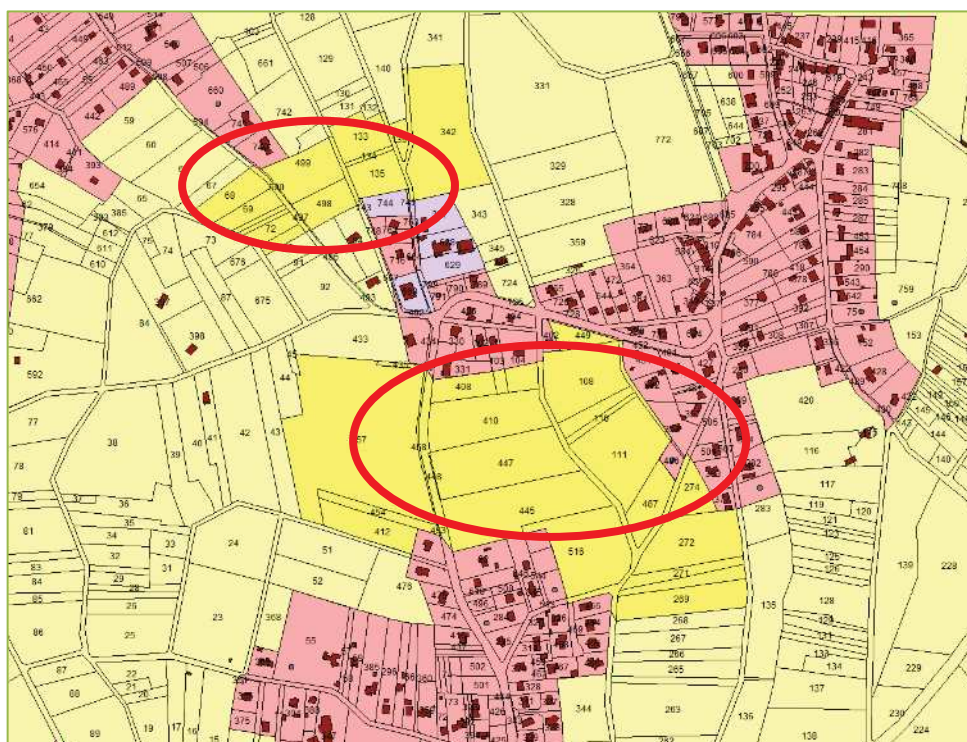


Au-delà, la délimitation des zones constructibles s'est attachée à **limiter l'évolution des zones bâties**, que ce soit sur le bourg, le secteur en extension du bourg ou dans les hameaux, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à « *stopper le mitage urbain, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant* ». Là-aussi, la comparaison avec le POS apporte des précisions utiles : **60% du potentiel constructible du POS se trouvait en extension du tissu bâti existant, cette part n'est plus que de 8% dans le PLU.**

Cette orientation s'articule également avec la volonté exprimée dans le PADD de « *préserver les continuités agricoles sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles* ». Elle est par ailleurs l'expression du fil rouge qui a guidé la définition

du PADD (et notamment celle du scénario démographique, avec un souhait de modération de la croissance observée ces dernières années en raison de la consommation de foncier qui en résulterait) de la commune : **la préservation de l'ambiance rurale et du cadre de vie qu'offre le Vernet**. Un zonage permettant la poursuite de l'urbanisation linéaire entre deux entités bâties aujourd'hui distinctes irait à l'encontre de cet objectif.

La volonté de **limiter l'évolution de la tâche bâtie** et de **préserver les continuités agricoles** a été le plus clairement traduite entre le hameau de la Jonchère et celui de Barantan et entre ce dernier et le nord du bourg.



Identifiés également comme des **corridors écologiques**, ces secteurs ont été classés en Agricole corridor (Ac) de façon à les préserver de toute urbanisation et, au-delà, de toute construction (y compris celles à en lien avec l'activité agricole).

Enfin, la coupure dans le bâti maintenue entre le nord du bourg et Barantan vise également à traduire l'orientation du PADD qui fixe comme objectif de « *soigner les entrées de bourg de façon à en faire des vitrines de la commune* ». L'urbanisation linéaire **impacte en effet la lisibilité des limites bâties du bourg-centre**.

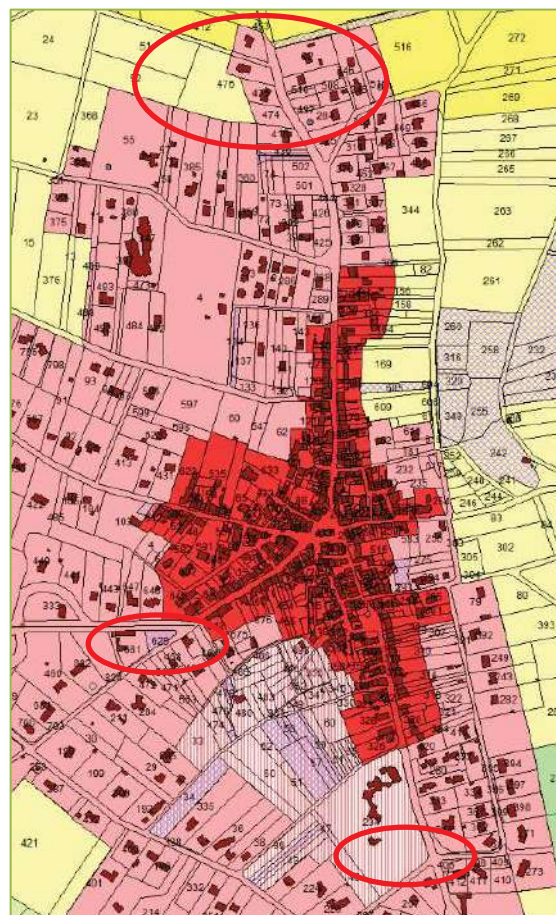
Au-delà de l'**impact paysager**, la poursuite de ce mode de développement pourrait à terme se traduire par l'émergence d'un ensemble bâti constitué du bourg et de Barantan, qui serait davantage orienté vers Cusset (du moins pour le secteur nord) que vers le cœur de bourg. Un zonage permettant cette

évolution enverrait **un message contradictoire par rapport au projet politique pour le territoire qui vise à refaire du bourg-centre le point d’ancrage/d’équilibre du développement de la commune.**

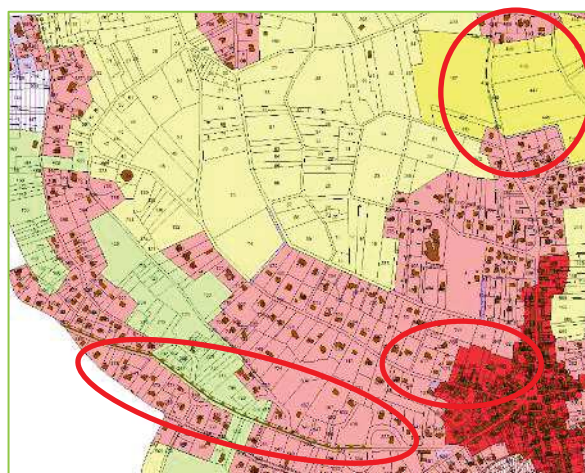
Cette volonté de soigner les entrées de bourg se traduit par ailleurs par un emplacement réservé au croisement de la rue de Vichy et de la rue Louis Neillot afin d’empêcher l’urbanisation d’une parcelle qui poserait des problèmes de sécurité routière (visibilité) mais aussi de permettre la réalisation d’aménagements paysagers.

Elle trouve également une traduction au sud du Bourg, dans le secteur concerné par l’OAP des Petits Près où la qualité paysagère des aménagements fera l’objet d’une attention particulière.

Enfin, le zonage vise à traduire la volonté de « *maîtriser l’urbanisation le long de la route de Cusset et de la route de Vichy* » qui est exprimée dans le PADD. Le classement des terrains entre le nord du bourg et le hameau de Barantan en Agricole corridor (Ac) apporte une réponse en ce sens.

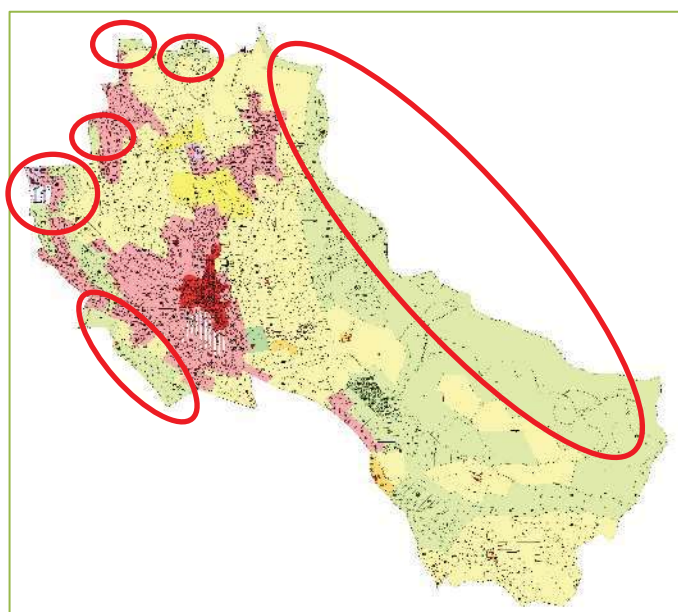


Une **prescription linéaire imposant un recul minimum de 50 mètres** de part et d’autre pour l’urbanisation à partir de l’axe de la voie apporte une traduction rue de Vichy. Cette disposition complète l’interdiction qui existe à l’attention de nouvelles constructions qui ne disposeraient que d’un accès direct sur la RD 270 (route de Vichy).



A l'échelle de la commune et en cohérence avec l'objectif central de préservation du cadre de vie champêtre, le zonage a également visé à soigner les franges du territoire, notamment en raison de l'importance qu'elles recouvrent au vu de leur impact sur les premières impressions qu'un visiteur aura en arrivant au Vernet.

Cette dimension vise par ailleurs à traduire l'orientation du PADD qui indique que dans le cadre du projet « [...] *une attention particulière sera portée aux franges du territoire commun* » et qu'il conviendra dans ce cadre « *de conserver les entrées champêtres de la commune.* »



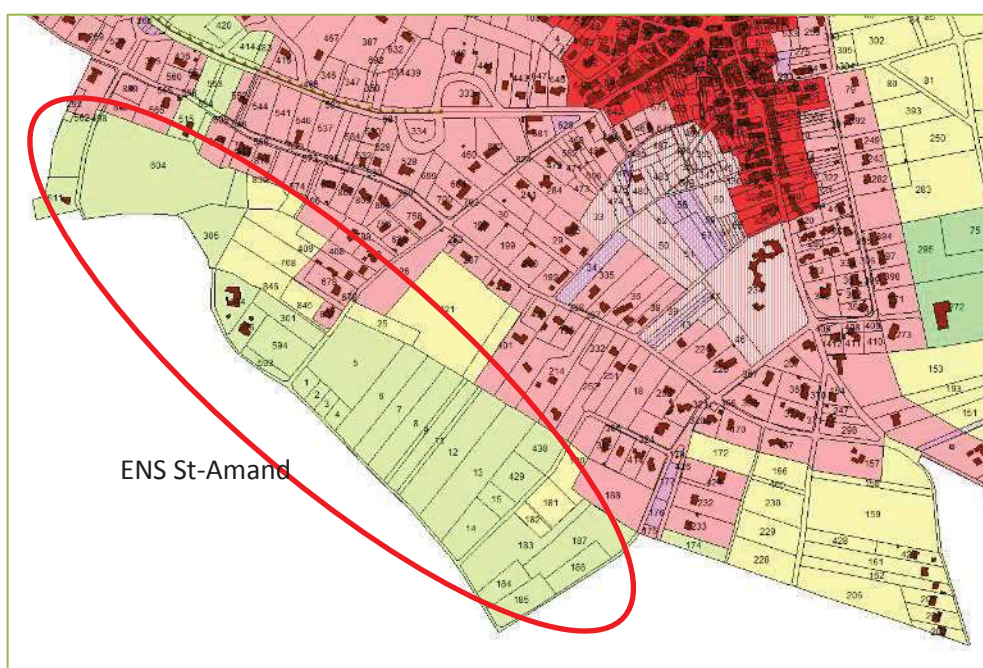
Le projet communal défini dans le cadre du PADD porte notamment sur la définition d'une stratégie touristique déclinée en plusieurs axes :

- « [...] *rendre plus visibles les activités équestres* [...] » : un zonage agricole loisirs (Al) spécifique a été défini pour les 2 centres équestres présents sur le territoire communal à l'est du bourg (Verduizant) et en limite communale avec Abrest, au niveau du chemin des Séjournins.

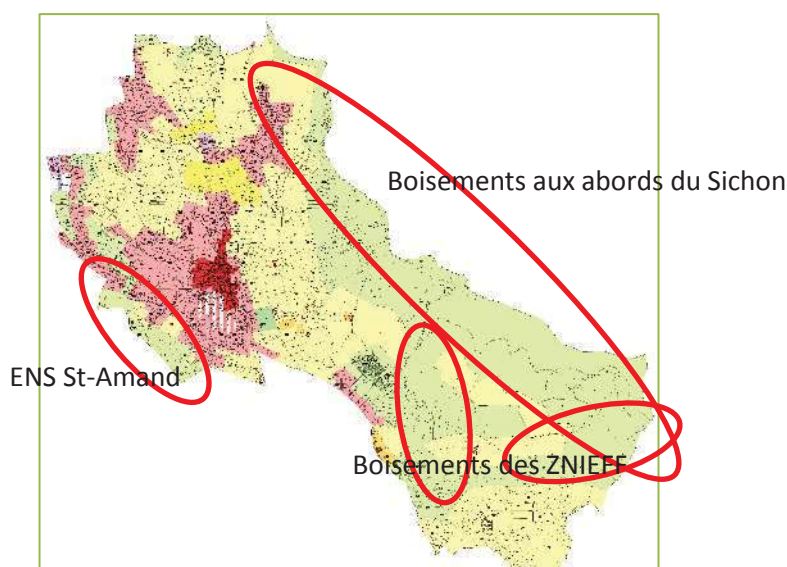


Ce zonage est également appliqué au pôle d'activité (circuit-courts) de Beaudechet.

- valoriser le patrimoine naturel en « *affirmant le caractère naturel de la commune depuis l'extérieur, en préservant les coteaux de l'urbanisation* ». Cette orientation est notamment traduite par le classement en zone N du site des Hurlevents, et plus largement du haut de la Côte Saint-Amand ;



- préserver le patrimoine naturel qui fait l'identité de la commune, en lien avec la volonté affichée dans le PADD d'apporter une attention particulière aux « [...] deux ZNIEFF ainsi que l'espace naturel sensible et les espaces boisés aux abords du Sichon ».

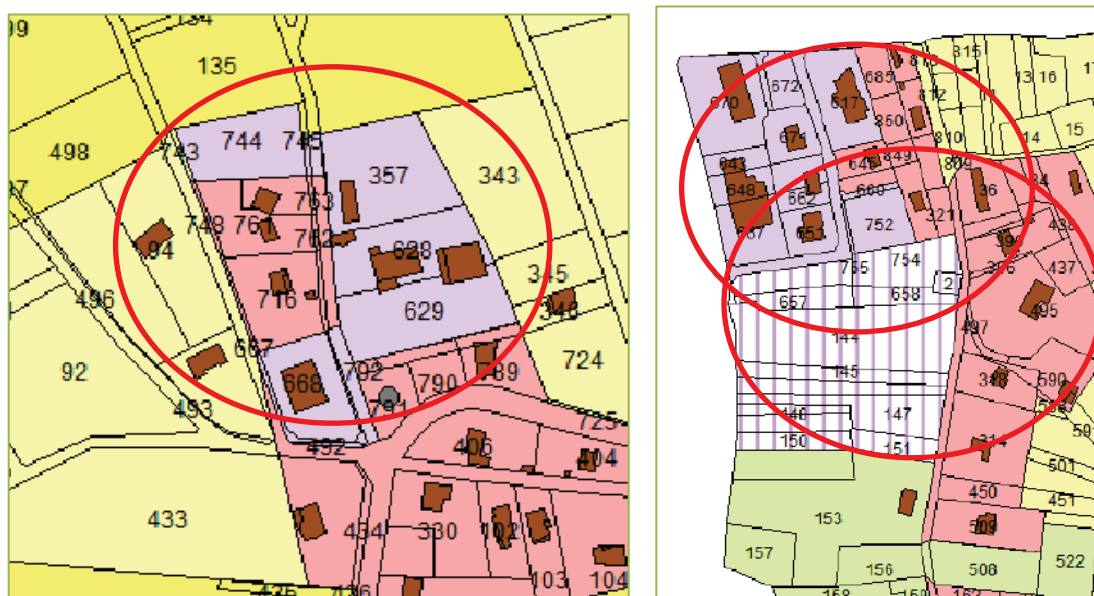


La préservation des continuités naturelles a fait l'objet d'une attention particulière à l'échelle du PLU (pause dans les espaces bâtis entre le Bourg et Barantan, entre Barantan et la Jonchère, préservation

des abords du Sichon, des boisements au sud-ouest de la commune...). L'ensemble de ces secteurs ont été classés en N (naturel) ou en Agricole corridor (Ac).

Cette dimension a également été prise en compte au niveau de la rue de Vichy avec le classement de parcelles en zone N pour préserver les continuités thermophiles depuis la Côte St-Amand.

Par ailleurs, la stratégie de développement économique précisée dans le PADD visant à « *maintenir la zone d'activités des Fonds Vilains dans ses limites actuelles* » et à « *ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation dans la zone d'activités des Combes* » se traduit par le classement en zone UE du périmètre actuel des deux zones d'activités existantes et par le classement en 2AUE des terrains situés à proximité immédiate de la zone des Combes (soumettant ainsi à une révision du PLU l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles).



5.3.2 Les motivations des règles applicables aux zones

Les objectifs du règlement écrit peuvent être synthétisés dans le tableau en page suivante.

	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Equipements et réseaux
UA	Le projet vise à redynamiser le cœur de bourg, en 1er lieu en confortant cette centralité en matière d'habitat (ce qui nécessite la présence de commerces de proximité) mais également dans le cadre d'une stratégie touristique intégrée. A ce titre, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore les bureaux sont autorisés, au-delà de la destination principale de la zone qui reste l'habitat.	Le projet vise à préserver la cohérence visuelle du tissu bâti du centre-bourg qui se distingue du reste du territoire par la hauteur du bâti et l'existence d'un front bâti continu. Les nouvelles constructions devront à cette fin avoir une hauteur maximum de 11 mètres au faîtage et respecter l'alignement de fait lorsqu'il existe. La préservation de la cohérence est également recherchée au niveau des couvertures qui doivent être de teinte rouge ou brun et des façades où c'est la recherche d'une "harmonie avec les constructions environnantes" qui prévaudra. En cohérence avec le projet communal de promotion du vivre-ensemble et de structuration des espaces publics, la hauteur des clôtures a été réglementée et limitée à 1,5 mètres. Afin de préserver la qualité des perceptions visuelles, les ouvrages techniques ont été interdits sur les façades donnant sur les rues du bourg centre. Dans l'ensemble des zones, les coffres des volets roulants en saillie sont interdits	Les objectifs suivants sont poursuivis dans l'ensemble des zones : - en termes d'accès et de voirie, le règlement vise à assurer la sécurité des usagers : sécurité routière (accès privilégié sur l'axe le moins dangereux lorsque le choix existe) et plus largement enjeux liés aux services publics (défense incendie, brancardage, sécurité civile...). - en cohérence avec l'enjeu que représente cet aspect à l'échelle communautaire et la politique volontariste menée en ce sens, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est encadrée.
UB	Afin de ne pas concurrencer le centre-bourg en matière de commerce de proximité, de concentrer par ailleurs les activités économiques dans les zones d'activités existantes et de préserver une relative flexibilité pour la mise en oeuvre de la stratégie touristique, le règlement n'autorise que les habitations sans conditions. L'hébergement hôtelier et touristique est ainsi autorisé exclusivement pour les gîtes. Enfin, les activités existantes et celles qui ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sont autorisées dans un cadre défini : les bureaux sont autorisés dans une certaine limite (100 m² d'emprise au sol maximum), l'artisanat et le commerce de détail uniquement pour les extensions.	En cohérence avec la structure du tissu bâti, les nouvelles constructions doivent s'implanter à un maximum de 5 mètres des voies et emprises publiques : au vu du tissu parcellaire dans la zone UB, cette limite maximum permet d'assurer une certaine densité. La hauteur, moindre que dans le coeur de bourg, est limitée à 9 mètres au faîtage afin de préserver la cohérence visuelle de la zone Au niveau des teintes, la recherche de "l'harmonie avec les constructions existantes" est précisée en ce qui concerne les façades. L'interdiction de l'emploi à nu de matériaux fait pour être enduits poursuit le même objectif. Au niveau des clôtures, au-delà des objectifs poursuivis dans la zone UA par la réglementation de la hauteur, l'obligation faite pour les haies d'être constituées d'essences locales concourt également à la préservation des qualités paysagères et de la cohérence visuelle. Afin de préserver la qualité du cadre de vie et la sécurité routière, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.	cf. UA

UE	Au-delà des activités, les habitations sont autorisées uniquement si elles sont en lien avec l'activité existante : cette disposition vise à prendre en compte une situation déjà existante, notamment dans la Z.A. des Fonds Vilains	Les règles d'implantation visent à permettre une certaine densité, compte tenu des surfaces limitées qui sont disponibles pour l'activité dans les Z.A. existantes. Afin de préserver la qualité du cadre de vie et la sécurité routière, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. La hauteur maximale des clôtures est légèrement plus haute, notamment à des fins de sécurité (2 mètres maximum). La préservation des qualités paysagères et de la cohérence visuelle est aussi recherchée au travers de l'obligation de recourir à des essences locales au niveau des clôtures, de la recherche d'une harmonie avec les constructions environnantes pour les façades.	cf. UA
2AUE	Afin de ne pas reproduire une situation qui n'est pas satisfaisante en matière à plusieurs égards (nuisance, accessibilité, lisibilité), seules les activités sont autorisées	cf. UE	cf. UA
A	La préservation de l'activité agricole préside aux dispositions de cette zone. Les habitations sont ainsi autorisées uniquement si elles sont justifiées au regard de l'activité Afin de préserver les qualités paysagères et de limiter la consommation de foncier, le nombre, la surface et l'implantation des annexes est précisément encadré Afin de permettre au bâti rural présentant un intérêt patrimonial ou architectural d'évoluer, le changement de destination est autorisé pour les seuls bâtiments identifiés sur le plan de zonage	La hauteur maximum autorisée est limitée à 13 mètres, en cohérence avec la nature du bâti agricole. La préservation de la qualité paysagère est recherchée en ce qui concerne les façades (au travers de l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits, de l'obligation d'une recherche d'harmonie avec l'existant), de l'inclinaison des toitures (30° minimum), des clôtures (obligation d'essences locales, hauteur limitée à 1,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation).	cf. UA
N	Le caractère naturel de la zone est préservé et renforcé : seules les exploitations forestières sont autorisées (et non les exploitations agricoles). Les mêmes dispositions que dans la zone A visent à permettre l'évolution du bâti rural d'intérêt. Il en va de même pour l'encadrement des annexes afin de préserver les qualités paysagères.	La préservation de la qualité paysagère est recherchée en ce qui concerne les façades (au travers de l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits, de l'obligation d'une recherche d'harmonie avec l'existant), de l'inclinaison des toitures (30° minimum), des clôtures (obligation d'essences locales, hauteur limitée à 1,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation).	cf. UA

AI	En lien avec l'objectif de préservation de l'activité agricole mais aussi de renforcement de la visibilité de l'activité des centres équestres, l'hébergement hôtelier est touristique est autorisé dans ce sous-secteur	cf. A	
Ac	La préservation des continuités naturelles est une priorité du projet communal en elle-même. La localisation des zones classées en Ac poursuit d'autres objectifs exposés dans les justifications du règlement graphique (qualité de entrées de bourg, visibilité des limites du bourg centre...). L'insconstructibilité stricte vise à permettre l'atteinte de ces objectifs tout en prenant en compte la nature agricole des terres concernées		
NI	Ce secteur vise à permettre l'accueil d'équipements sportifs (en lien avec le stade de football)		

5.3.3 Les motivations des sous-secteurs qui se superposent au zonage

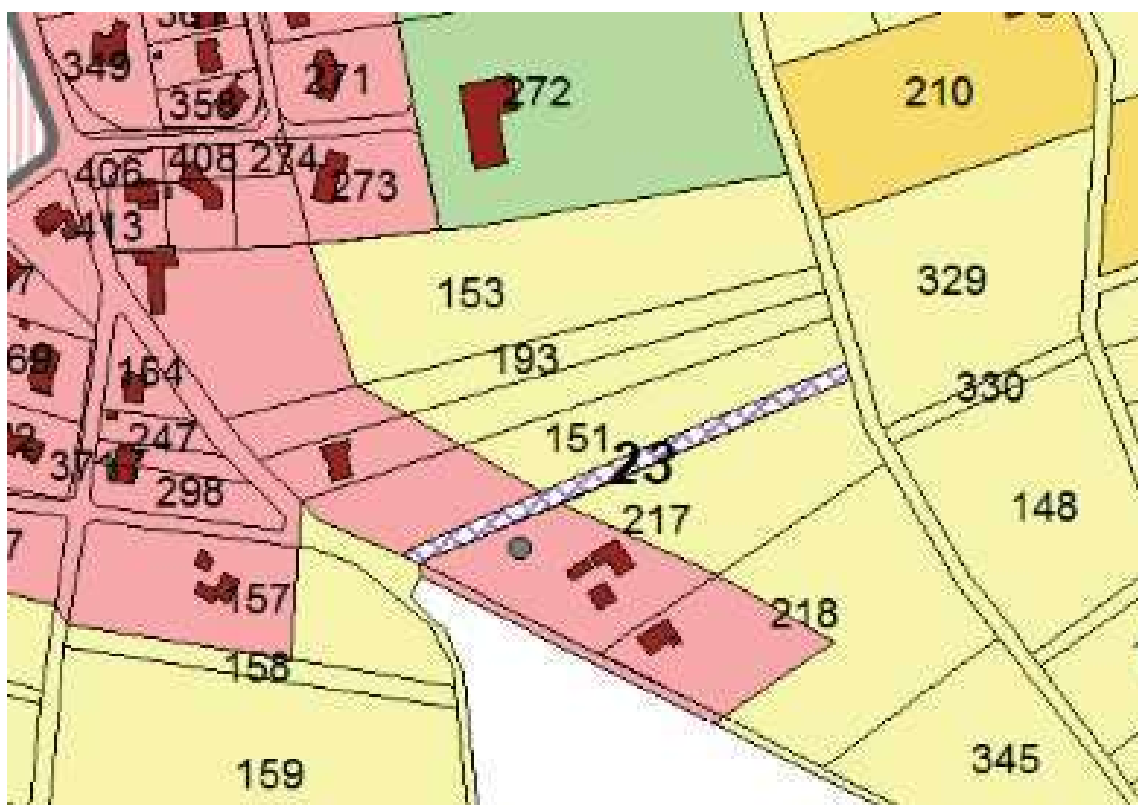
Les emplacements réservés

Le projet prévoit un total de 24 emplacements réservés.

N°	Références cadastrales	Superficie	Projet correspondant	Bénéficiaire
1	ZH 15 c	14 080 m ²	Développement d'un pôle d'activités en circuit court s'appuyant sur le Verger conservatoire de Beaudeschet	Commune du Vernet
2	ZE 176	900 m ²	Aménagement d'un aire de camping-car	Commune du Vernet
3	ZD 629	769,8 m ²	Aménagement d'un jardin en entrée de bourg	Commune du Vernet
4	ZD 542-ZA103	390 m ²	Aménagement d'un parking en entrée de bourg	Commune du Vernet
5	ZD 604 - 605	1 176 m ²	Agrandissement du cimetière	Commune du Vernet
6	ZE 41	743 m ²	Aménagement zone scolaire et sportive	Commune du Vernet
7	ZB 22	1 336 m ²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
8	ZA 74	1 952 m ²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
9	ZC 445 - ZC 548 - ZC 549	2 410 m ²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
10	ZA 275 (en partie) - ZA 651 (en partie)	687 m ²	Extension du dépôt	Commune du Vernet
11	ZC 505 (en partie)	313 m ²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
12	ZB 306	220 m ²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
13	ZA 157 - ZA 153 a	2 823 m ²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
14	ZA 201	361 m ²	Réseau d'assainissement	Commune du Vernet

15	ZA 187 - ZA 188	601 m ²	Réseau d'assainissement	Commune du Vernet
16	ZA 266 - ZA 358 - ZA 362 - ZA 335	603 m ²	Aménagement d'un espace vert	Commune du Vernet
17	ZE 53 - ZE 54 - ZE 55 - ZE 56	6 492 m ²	Création d'une noue paysagère	Commune du Vernet
18	ZC 242 - ZC 350 - ZC 255 - ZC 349 - ZC 320 - ZC 315 - ZC 316 - ZC 317 - ZC 318 - ZC 260 - ZC 258 - ZC 136 - ZC 137 - ZC 138 - ZC 231 - ZC 232 - ZC 233 - ZC 234 - ZC 235 - ZC 319 - ZC 322	87 960 m ²	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune du Vernet
19	ZC 503 - ZC 498 - ZC 499 (en partie) - ZC 502 (en partie) - ZC 73 (en partie) ZC 74 (en partie) - ZC 71 (en partie) - ZC 439 (en partie)	488 m ²	Elargissement voirie	Commune du Vernet
20	ZE 34 (en partie)	1 413 m ²	Elargissement voirie	Commune du Vernet
21	ZD 478 - ZD 479	377 m ²	Elargissement de la voirie Saint-Amand	Commune du Vernet
22	ZD 475	119 m ²	Elargissement de la voirie Saint-Amand	Commune du Vernet
23	ZE 151	1 841 m ²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
24	ZD 133 - ZD 134 - ZD 137	779 m ²	Elargissement voirie	Commune du Vernet

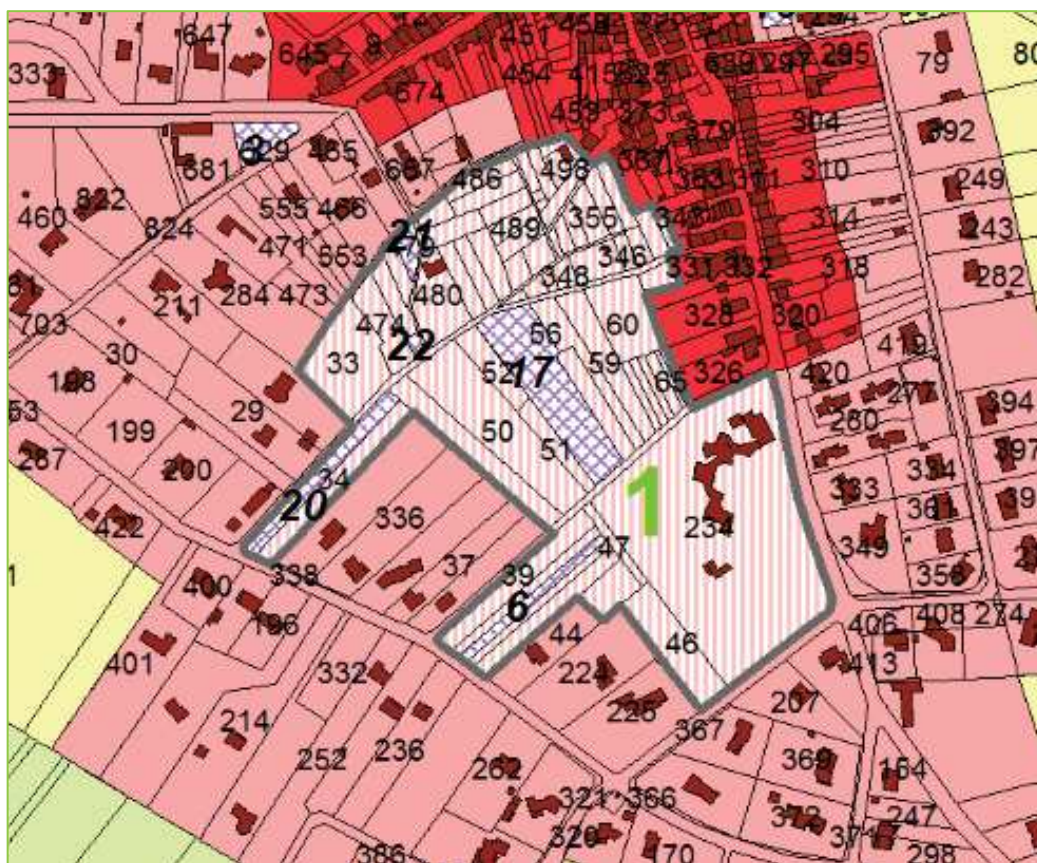
- On compte trois emplacements réservés visant à renforcer les connexions douces. L'emplacement réservé n°23 répond également à un impératif de sécurité puisqu'il permet aux promeneurs du GR de ne plus cheminer le long de la RD 175.



- On compte par ailleurs 5 emplacements réservés visant à améliorer la gestion des eaux pluviales et 1 emplacement réservé (n°17) qui répond à la fois à cet objectif de gestion des eaux de pluie et à celui d'un aménagement paysager.

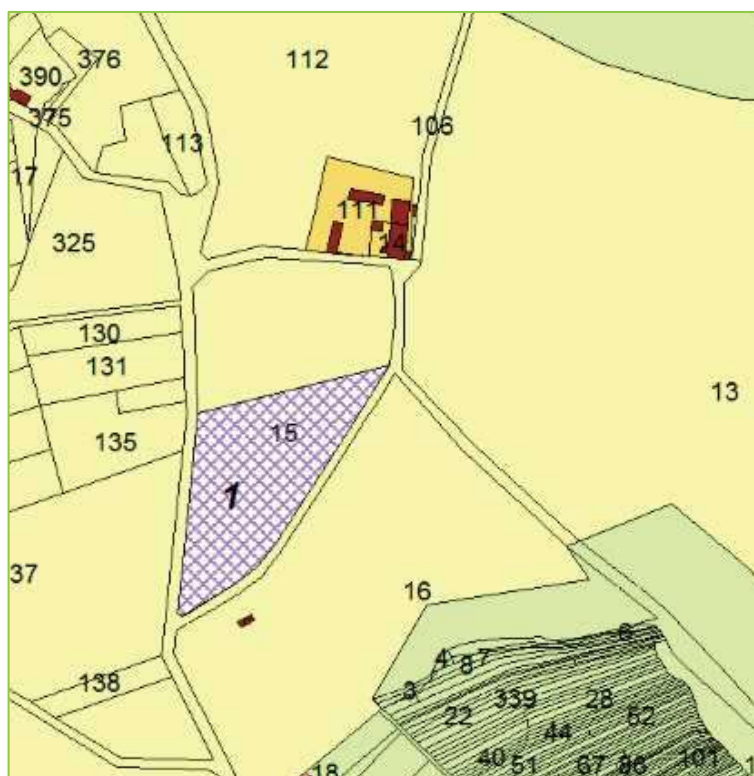
Situé dans le périmètre de l'OAP n°1 (les Petits Prés), elle constitue la colonne vertébrale de la trame verte et bleue secteur.

Les cheminements doux qui permettront de connecter le cœur de bourg au nord aux équipements publics au sud seront développés le long de cette noue qui a également vocation à préserver l'ambiance champêtre qui fait la qualité du cadre de vie de la zone concernée par l'OAP.

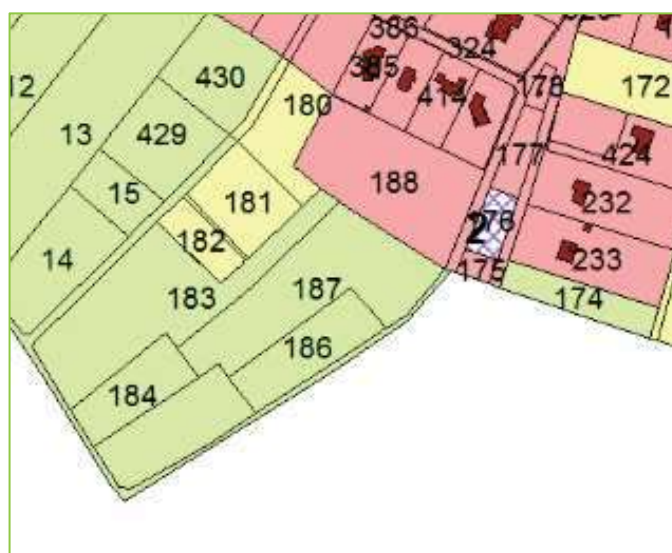


- En lien avec la volonté de mettre en œuvre une stratégie touristique intégrée, de valoriser la production des agriculteurs sur le territoire et de développer les retombées économiques pour le territoire, la commune envisage le développement d'un « pôle d'activités » en circuit court s'appuyant éventuellement sur la présence des jardins de Cocagnes.

L'emplacement réservé n°1 situé dans le secteur de Beaudechet s'inscrit dans cette perspective.



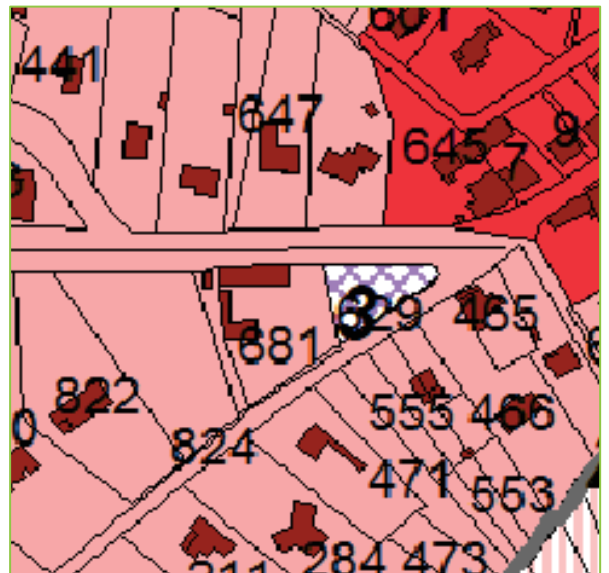
Egalement en lien avec cette stratégie touristique et en cohérence avec le PADD, l'emplacement réservé n°2 vise à permettre l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-car à proximité du site des Hurlevents et du point de vue qu'il offre et du cœur de bourg.



- On compte par ailleurs 5 emplacements réservés pour permettre l'élargissement de voiries qui sont trop étroites, notamment au vu des perspectives de développement envisagées dans leur voisinage

• On compte également trois emplacements réservés en lien avec l'aménagement d'équipements publics : réseau d'assainissement, espace vert, extension du cimetière et de l'entrepôt.

On soulignera notamment l'objectif double de l'emplacement réservé n°3 (« aménagement d'un jardin en entrée de bourg ») qui vise à répondre à un impératif de sécurité routière en prévenant toute urbanisation d'un croisement potentiellement accidentogène et qui contribue à améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg.



On peut enfin rappeler que l'emplacement réservé n°6 vise à permettre la concrétisation du projet de renforcement des équipements publics dans le secteur sud de l'OAP n°1 (« les Petits Près »), en complément des terrains sur lesquels la commune dispose déjà de la maîtrise foncière.

Prescription linéaire

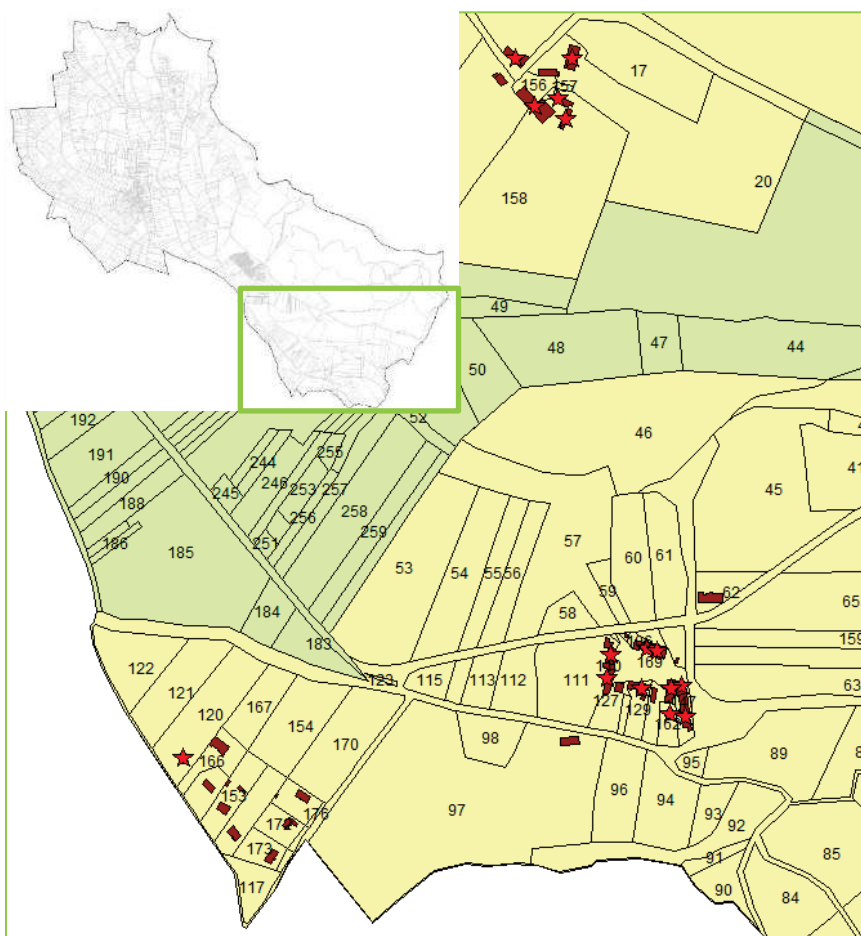
En lien avec l'objectif de concentrer l'urbanisation sur le bourg et ses environs immédiats, de stopper les extensions linéaires notamment en direction de Vichy de part et d'autre de la RD270 mais également pour répondre à des impératifs de sécurité routière, une bande de recul de 50 mètres de part et d'autre de cet axe routier a été instaurée.

En lien avec l'interdiction d'accès direct sur la RD depuis d'éventuelles nouvelles constructions, cette bande permet de prévenir de toute densification ce secteur, répondant ainsi à des objectifs paysagers (éviter un front visuel bâti) mais également de biodiversité en permettant de préserver les continuités thermophiles depuis la Côte Saint-Amand.

Changement de destination

Le projet de PLU permet également le changement de destination de 15 bâtiments agricoles répartis dans les différents hameaux et écarts classés en zone A.

Les bâtiments concernés (représentés par un étoile rouge) sont aujourd'hui agricoles (soit en activité, soit le plus souvent désaffectés) et présentent une architecture traditionnelle (les hangars ou autres stabulations ont été exclus).



Partie 6 : Les impacts du projet

6.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

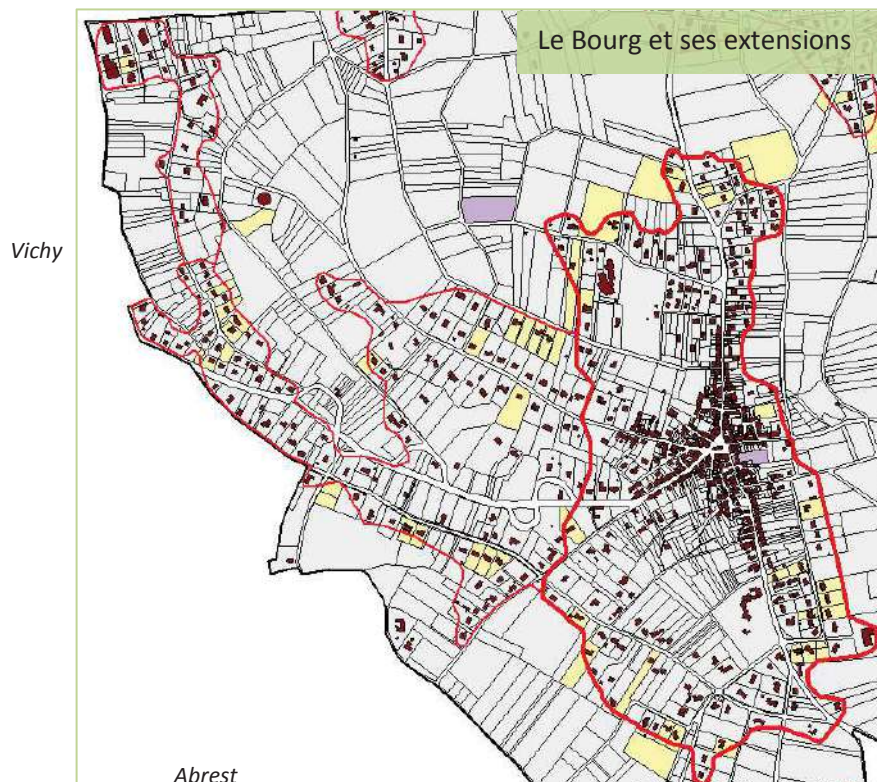
Rappel de la consommation des 10 dernières années

La consommation de foncier des dix dernières années est répartie entre habitat (19,47 ha) et activité (3,36). Les constructions se localisent dans plusieurs secteurs du territoire communal mais principalement en périphérie du bourg et de ses extensions.

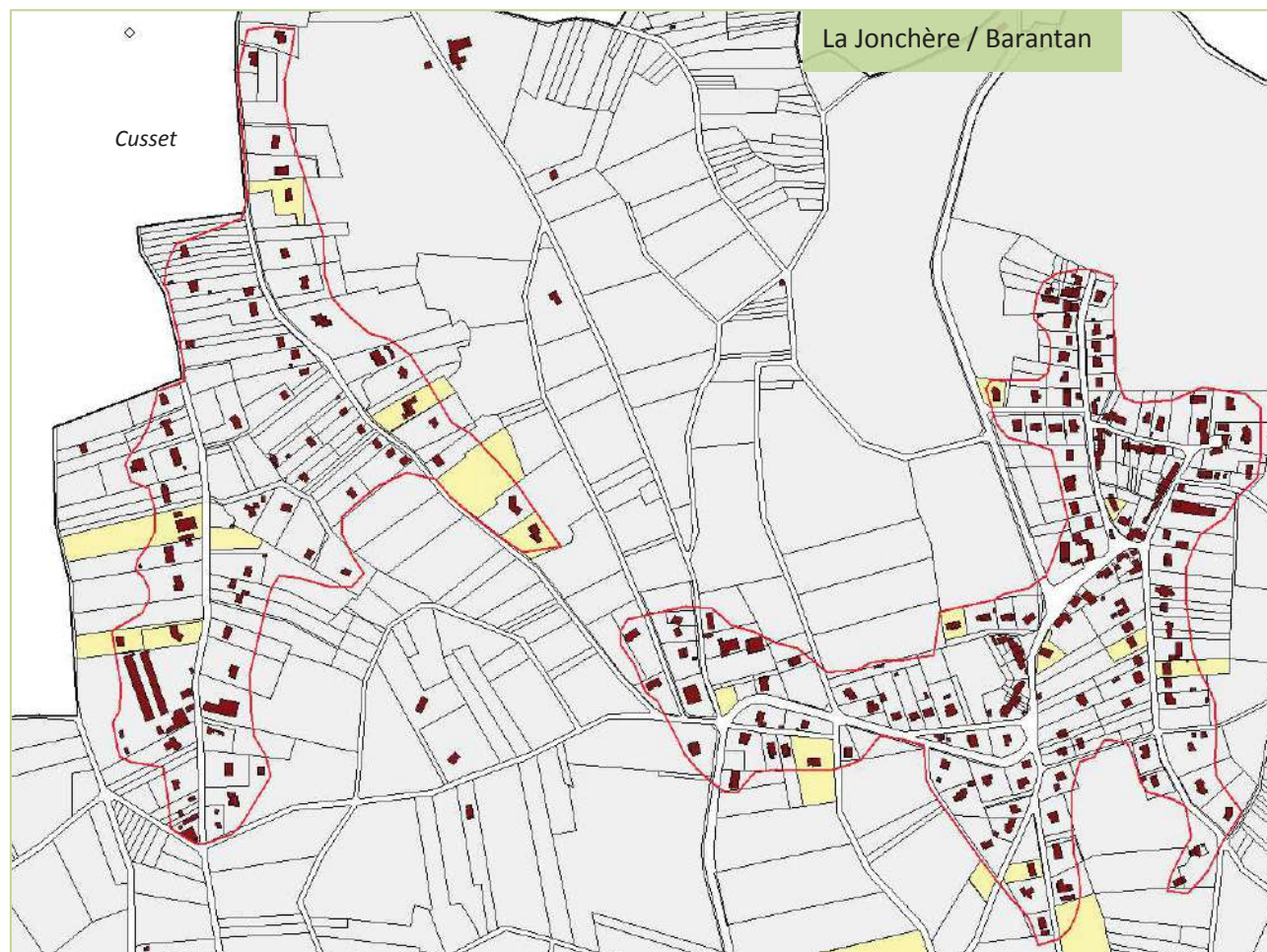
La consommation des 10 dernières années

La consommation de foncier au Vernet est répartie entre habitat qui représente 19,47 ha (en jaune) et l'activité (en mauve) avec une surface consommée de 3,36 ha. Concernant l'habitat, la consommation de foncier entre 2006 et 2016 s'est faite sur l'ensemble du territoire communal, généralement en périphérie des enveloppes bâties.

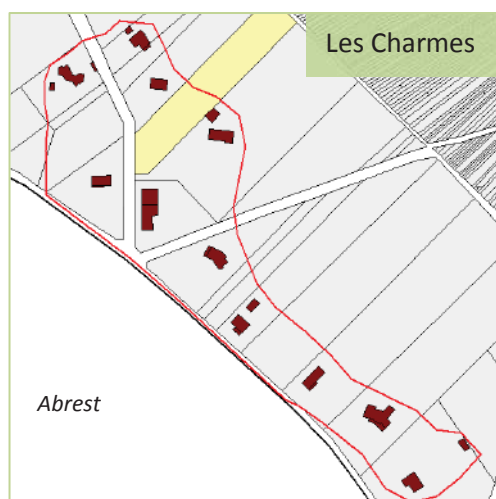
La consommation en foncier du bourg est la plus importante du territoire, elle représente 46% de l'ensemble de la commune. Cette consommation s'est faite en périphérie de l'enveloppe du bourg voire en extension de la tâche urbaine. Concernant le secteur en extension du bourg en direction de Vichy, la superficie consommée est de 4,49 ha. Ainsi, la consommation totale de foncier pour l'habitat sur le bourg au sens large s'élève à 13,45 ha, soit plus des deux tiers de la consommation du territoire communal.



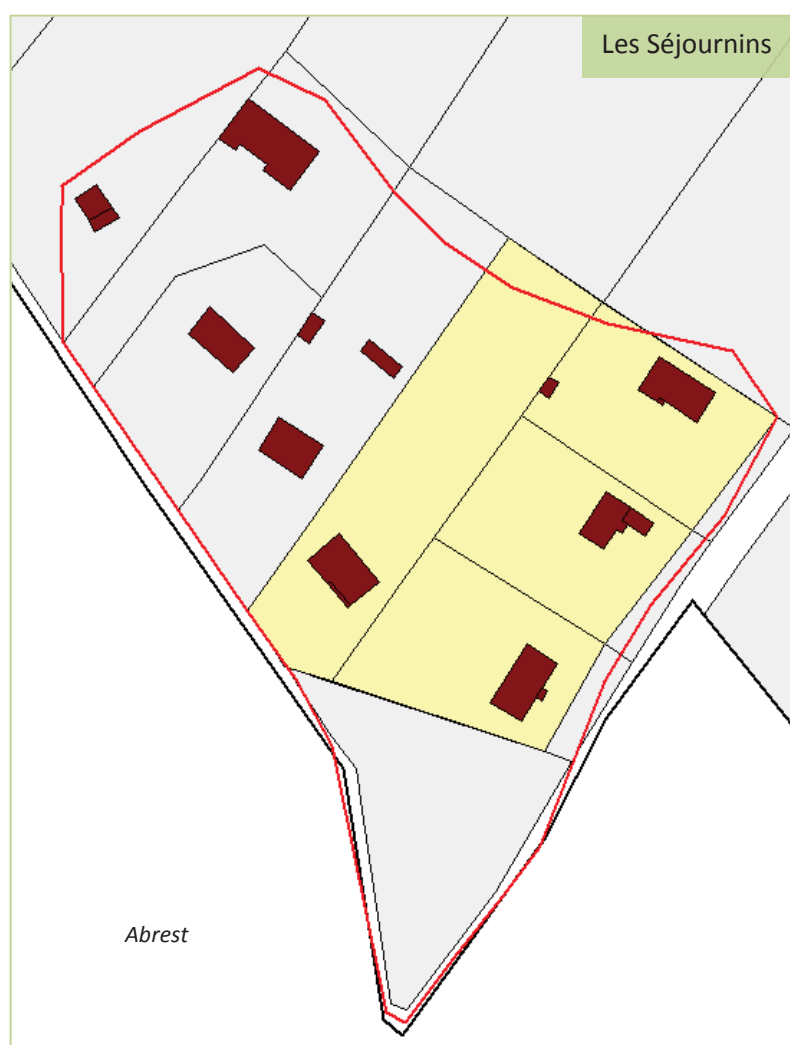
Aux hameaux de La Jonchère et de Barantan, la consommation de foncier représente respectivement 2,89 ha et 1,95 ha. Ces surfaces sont les plus importantes, après celles consommées au niveau du bourg et du secteur en extension en direction de Vichy.



Sur le hameau des Charmes, seule une parcelle de 4 900 m² a été identifiée en consommation foncière au cours des dix dernières années.



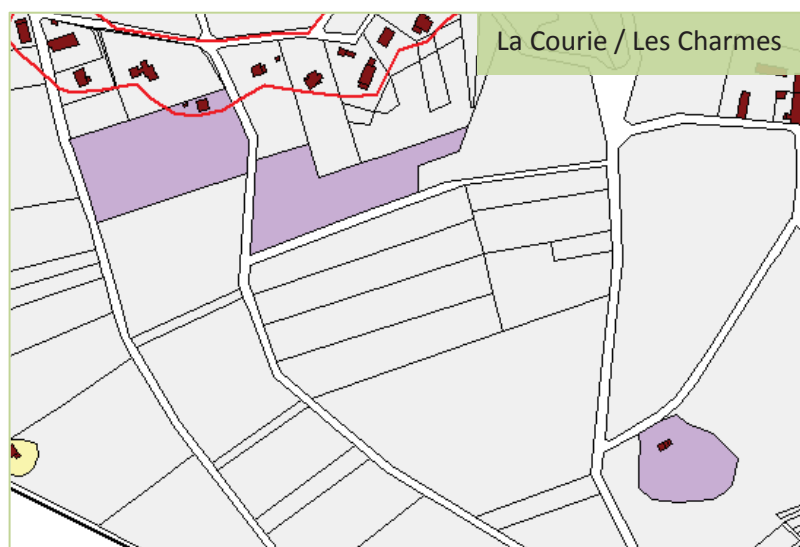
La consommation de foncier au hameau des Séjournins est de 0,69 ha. Cette urbanisation a eu pour effet de doubler la taille du secteur qui s'inscrit en continuité du hameau éponyme à Abrest.



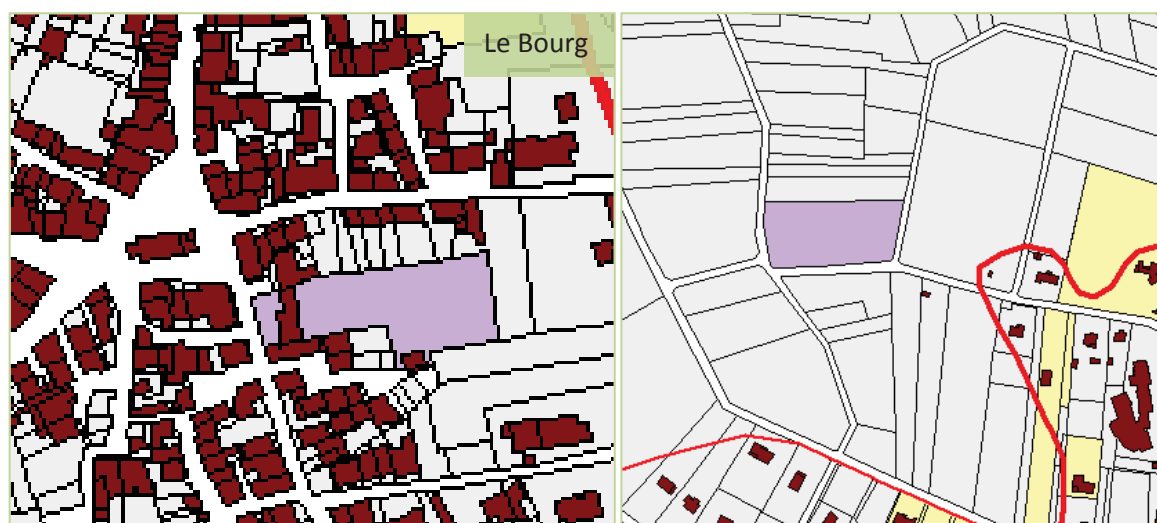
Au total, le territoire communal a connu une consommation de foncier liée au développement de l'habitat de **19,47 ha**.

- Concernant l'activité, la consommation totale de foncier s'élève à 3,36 ha.

Entre le hameau de La Courie et celui des Charmes, il y a eu une consommation de 1,94 ha pour l'implantation de centres équestres. Plus au sud, l'emprise foncière correspond à la construction d'un hangar de stockage pour les besoins des activités agricoles.

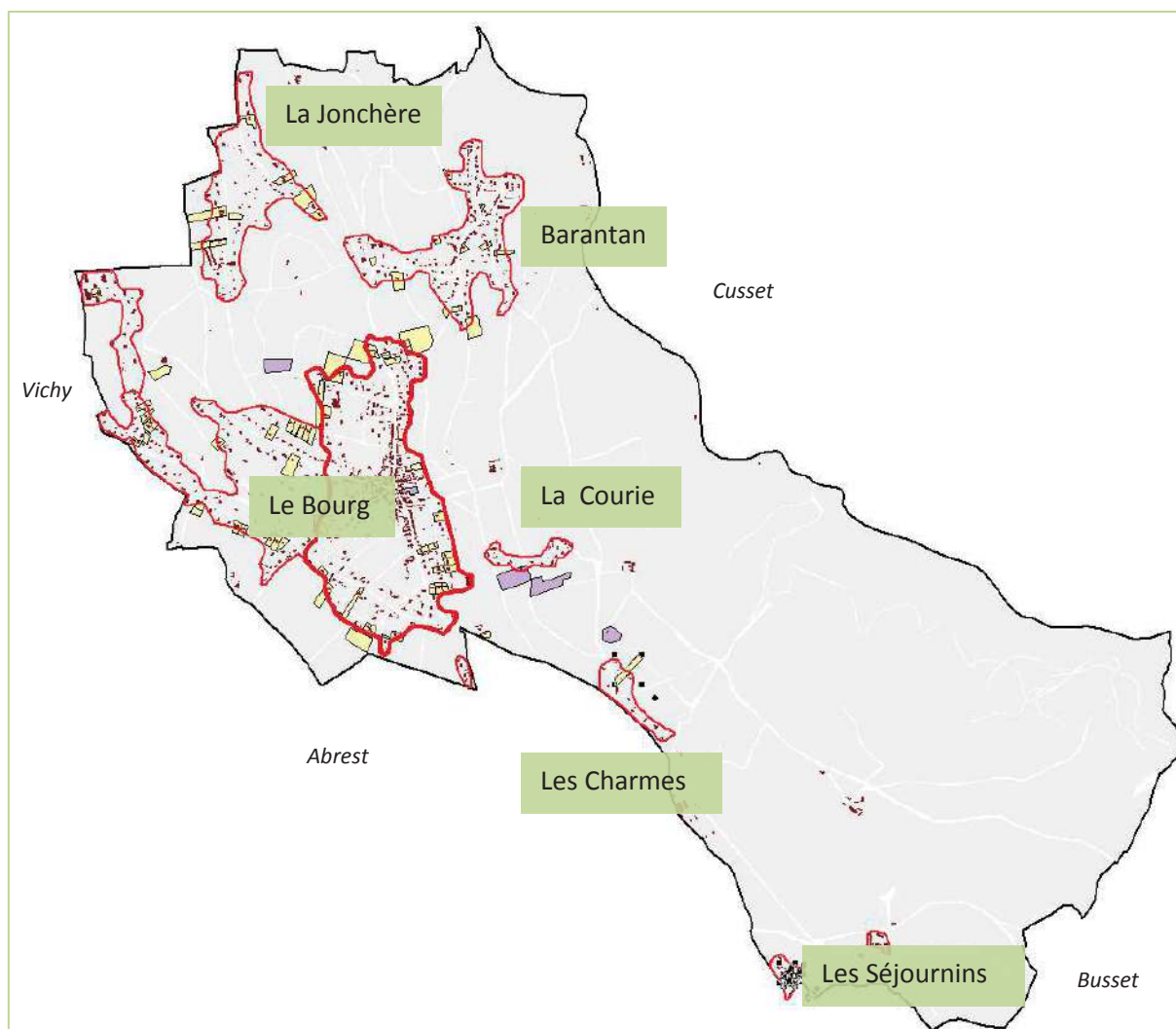


Le reste de la consommation liée au développement des activités se localise dans le bourg (ateliers municipaux) et au nord du bourg (hangar de stockage pour l'activité agricole).



- La surface consommée pour l'activité et l'habitat au cours des dix dernières années est de **22,83 ha**.

La carte ci-dessous synthétise les informations relatives à cette consommation de foncier.



Carte de localisation de la consommation de foncier au cours des dix dernières années

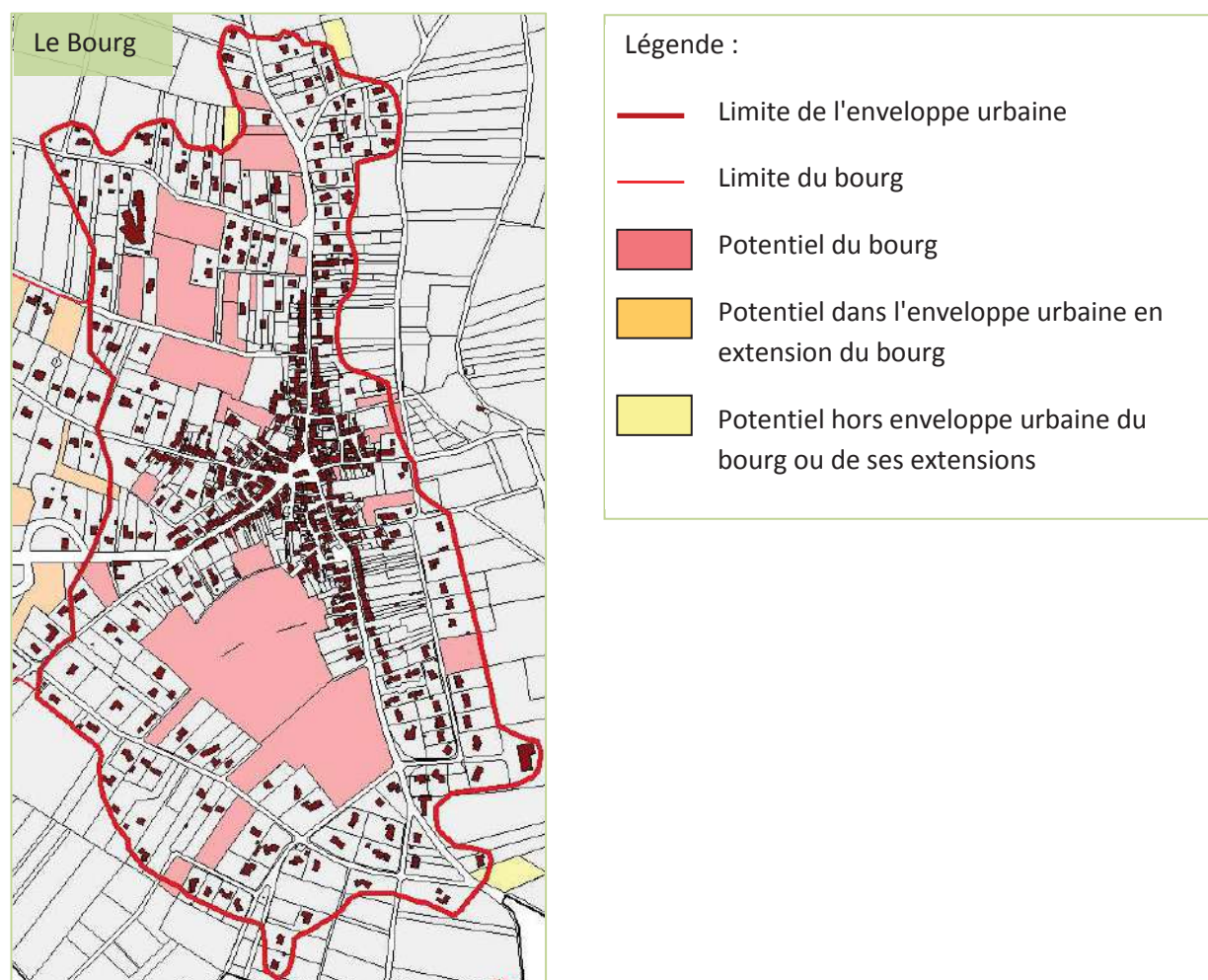
Tableau synoptique de la consommation de foncier des dix dernières années			
Consommation foncière	Superficie (ha)	Part	Total
Habitat	19,47	85,3%	22,83
Activités	3,36	14,7%	
Bourg élargi (avec extension vers Vichy)	13,45	58,9%	22,83
<i>dont Bourg resserré</i>	8,96	39,2%	
Hameaux (dont activités)	9,38	41,1%	

La consommation de foncier liée au développement de l'habitat

Le projet de PLU prévoit un **potentiel constructible pour le développement de l'habitat** estimé à **27,01 ha**. Ce chiffre est **en cohérence avec le PADD** qui avait estimé à **28,25 ha** le **besoin en foncier constructible** de la commune pour la durée du PLU.

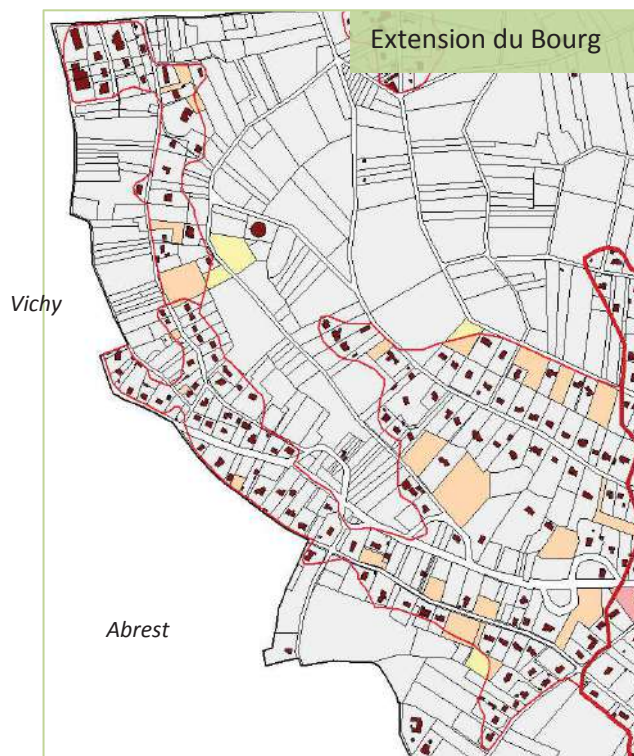
Concernant la localisation de ce potentiel, il convient en premier lieu de noter qu'à l'échelle du territoire, 92% du potentiel constructible se trouve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

- Plus spécifiquement, 54% de ce potentiel (représentant 14,59 ha) est situé sur le bourg au sens strict (trait rouge épais) : ces chiffres témoignent d'un projet reposant sur une exploitation optimale des dents creuses, notamment au niveau du bourg.



Concernant le secteur en extension du bourg en direction de Vichy, la superficie située dans l'enveloppe urbaine s'élève à 7,35 ha. A titre de comparaison, les terrains situés hors enveloppe pour ce même secteur représentent une surface cumulée de 0,97 ha.

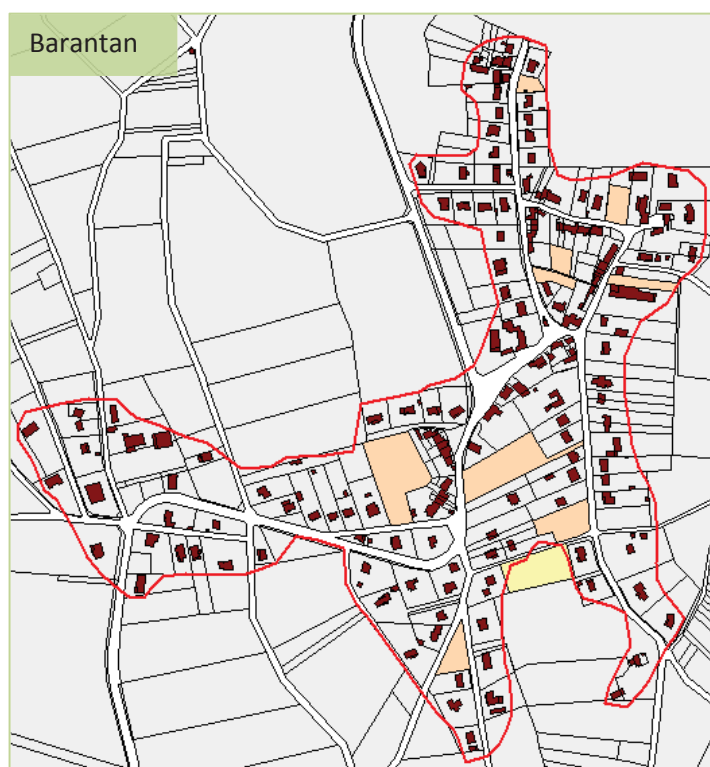
Ainsi, si l'on envisage le bourg dans sa globalité (secteur en extension compris), on notera que les 22 hectares (21,94) de potentiel constructible sont situés à plus de 66% dans l'enveloppe du bourg au sens strict. Ce constat traduit la volonté du projet de concentrer l'urbanisation future à proximité du cœur de bourg du Vernet.



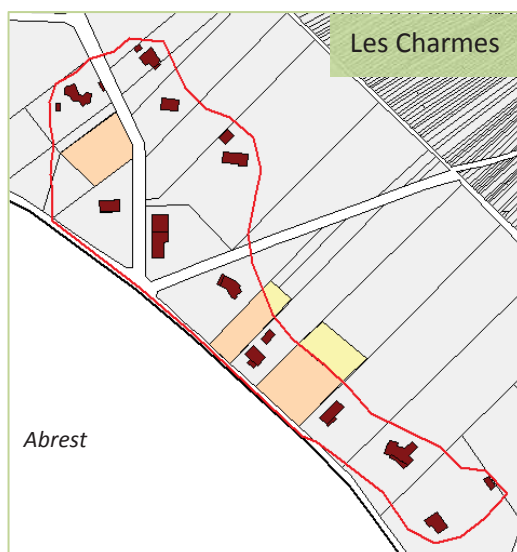
- L'intégralité du potentiel constructible identifié au hameau de la Jonchère est concentrée dans l'enveloppe urbaine. Il s'élève à 2,34 ha et représente 8,7% du potentiel total de la commune (soit le deuxième potentiel le plus important du territoire communal hors du bourg-centre et du secteur en extension route de Vichy).



- La superficie du potentiel constructible identifié à Barantan s'élève à 2,10 ha. Seule une parcelle est située en extension de la tâche bâtie, ce qui signifie que 84,3% du potentiel est situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

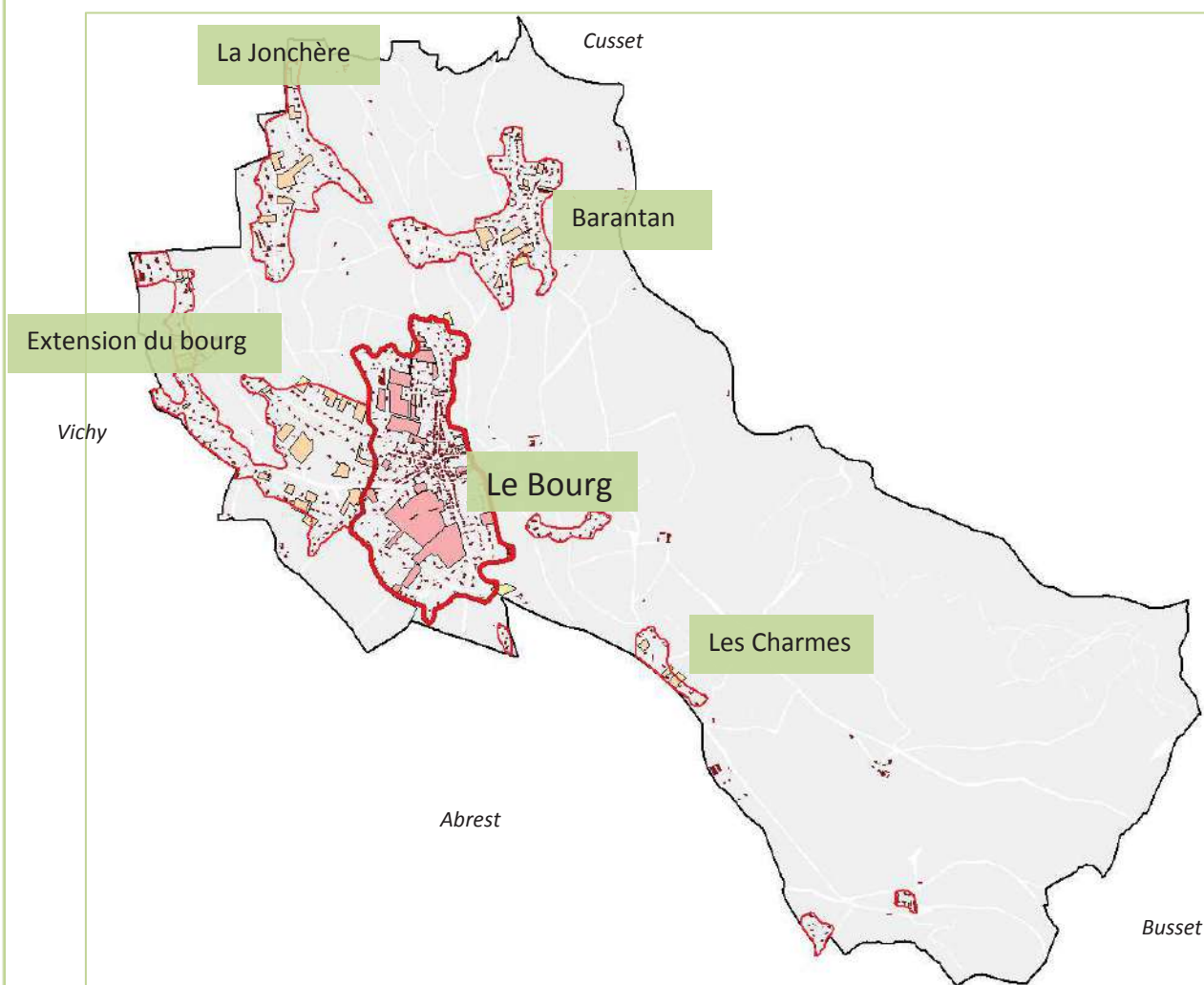


- Le hameau des Charmes comporte trois parcelles intégrées intégralement ou partiellement situées dans l'enveloppe urbaine. La répartition est de 77,8% à l'intérieur de l'enveloppe et 22,2% à l'extérieur pour une surface totale de 0,63 ha.



- Le tableau ci-dessous synthétise la répartition du potentiel constructible identifié dans le projet de PLU en fonction des différents secteurs. On soulignera à ce niveau que certains hameaux ne disposent d'aucun potentiel et que le bourg au sens strict concentre 54% du potentiel.

Potentiel constructible du projet de PLU						
Secteur	Dans l'enveloppe		Hors enveloppe		Total	
	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)	Part (%)
Bourg et ses extensions	20,25	92,3	1,69	7,7	21,94	81,2
<i>Dont Bourg</i>	/	/	/	/	14,59	54,0
La Jonchère	2,34	100,0	0,00	0,0	2,34	8,7
Barantan	1,77	84,3	0,33	15,7	2,10	7,8
La Courie	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
Les Charmes	0,49	77,8	0,14	22,2	0,63	2,3
Les Baillons	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
Les Séjournins	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
Total	24,85	92,0	2,16	8,0	27,01	100,0

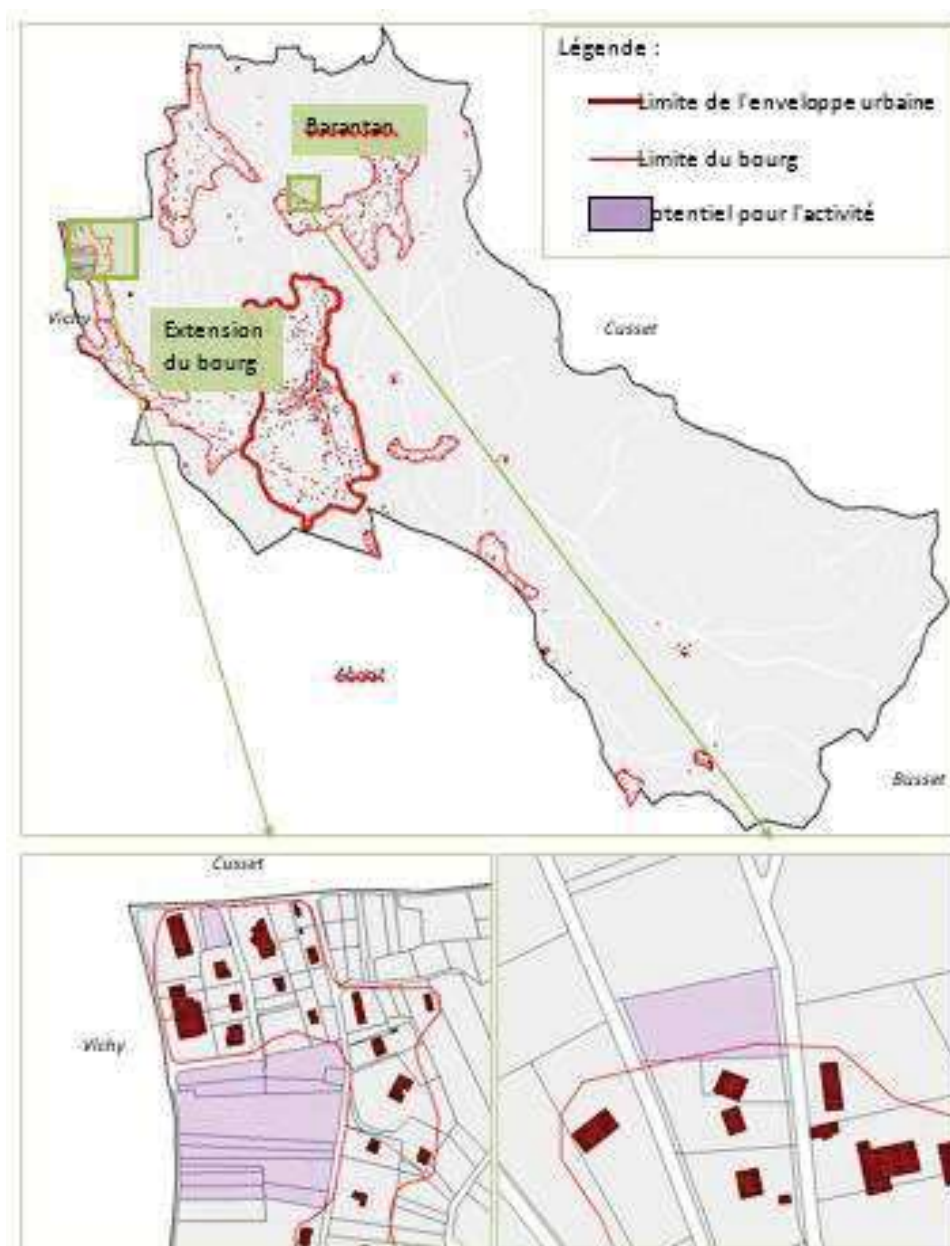


Carte de localisation du potentiel constructible pour l'habitat du projet de PLU

La consommation de foncier liée au développement des activités économiques

La consommation de foncier liée au développement des activités économiques pour le projet de PLU représente une superficie de **2,57 ha**. Ce chiffre comprend le potentiel restant dans les deux zones d'activités de la commune ainsi que la zone 2AUe à proximité de Vichy et à l'ouest de la commune qui a vocation à accueillir des activités économiques dans quelques années.

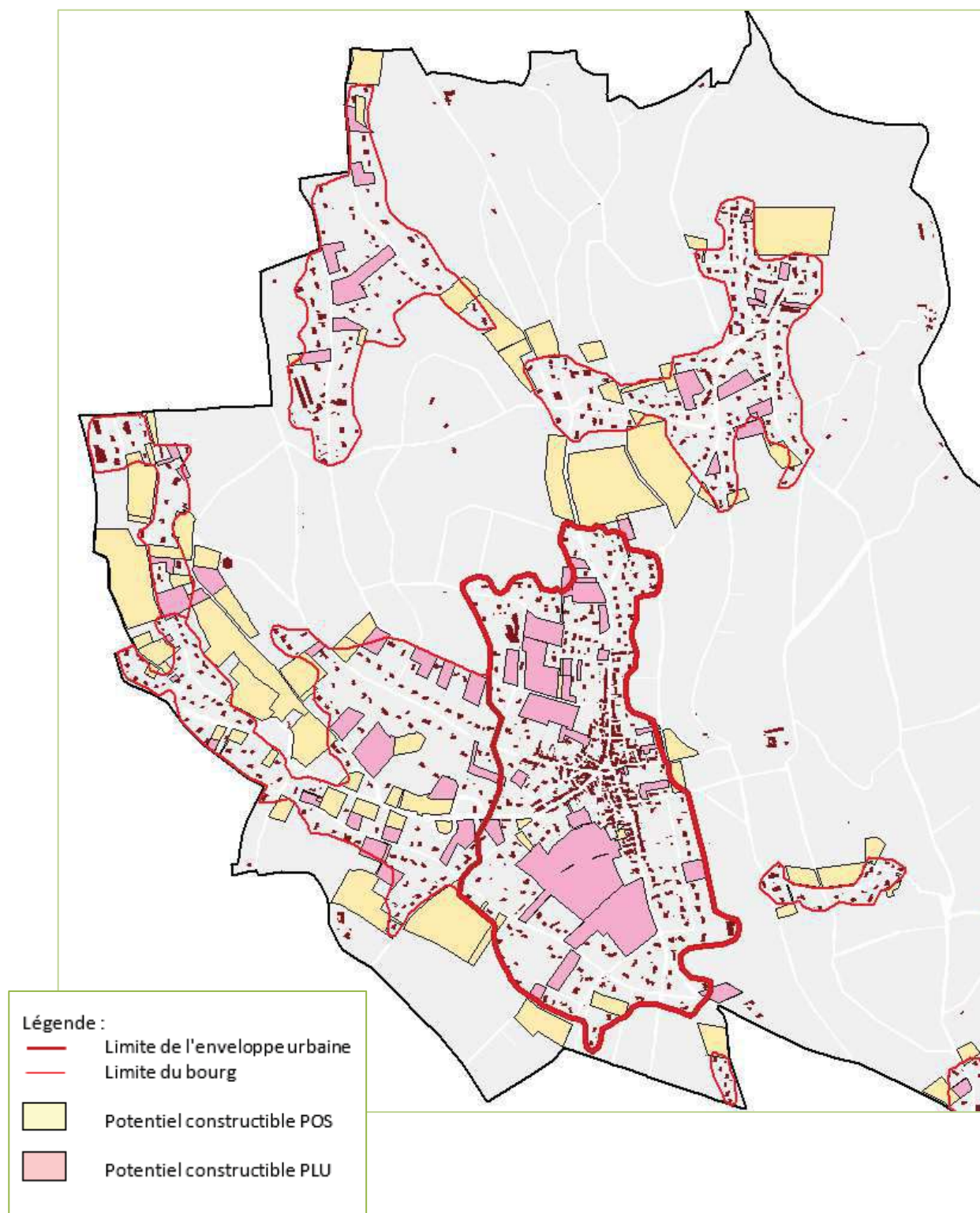
Cette zone en extension de la tâche bâtie a une superficie de 2,28 ha soit près de 89% du potentiel destiné aux activités. A l'intérieur de l'enveloppe, une parcelle de 908m² est disponible pour densifier la zone existante. Dans la zone des Fonds Vilains (Barantan), le potentiel est constitué d'une parcelle de 2 031 m² située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.



Carte de localisation du potentiel constructible pour l'activité économique du projet de PLU

L'évolution par rapport au POS existant

Le document précédent comportait un potentiel constructible de 69,25 ha. Or 19,47 ha ont été consommés au cours des dix dernières années. Le projet de PLU prévoit un potentiel de 27,01 ha. Cette forte réduction des surfaces constructibles traduit ainsi une volonté claire de limiter l'urbanisation.



Les éléments de comparaison suivants permettent, au-delà de la représentation cartographique ci-dessus, d'évaluer les efforts qui ont été faits pour concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, en premier lieu dans le bourg et ses environs immédiats.

La part du potentiel constructible située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine s'élève à :

- **40,5 % du potentiel total dans le POS ;**
- **92 % du potentiel total dans le PLU.**

La part du potentiel constructible située sur le bourg (au sens strict) s'élève à :

- **17,3 % du potentiel dans le POS ;**
- **54 % dans le PLU.**

6.2 Analyse des résultats de l'application du plan

Rappel réglementaire

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme indique que 9 ans après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

Proposition d'indicateurs

L'obligation pour la commune de dresser le bilan de son projet suppose la définition d'indicateurs à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au cours de l'application du document d'urbanisme.

Les indicateurs et outils suivants ont donc été définis dans le cadre du projet du Vernet :

a) Un bilan de la consommation de foncier pour l'habitat (grâce aux permis de construire), pour anticiper de nouveaux besoins en matière de développement urbain et éventuellement ajuster les secteurs constructibles (en fonction de la localisation de la demande).

Il s'agira également de déterminer, parmi le potentiel constructible proposé par le PLU, quelle surface est encore disponible.

b) La part des nouvelles constructions réalisées dans le bourg.

c) La part des nouvelles constructions réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

d) La densité de logements construits sur le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation du bourg.

e) Un bilan de la consommation de foncier pour les activités économiques (grâce aux permis de construire), pour anticiper de nouveaux besoins de la part des entreprises locales.

h) Un suivi de la surface agricole utile (grâce au recensement agricole et aux éventuels indicateurs complémentaires de la Chambre d'Agriculture) et du nombre d'exploitations.