



COMMUNE DU VERNET (03)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Dossier d'enquête publique :

Note de présentation



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

Coordonnées du responsable du plan

Monsieur le Maire de Le Vernet
22 rue de Cusset
03200 Le Vernet
Tél. : 04 70 98 51 00
Mel. : contact@levernet.fr

Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Vernet.

Principales caractéristiques du plan et raisons pour lesquelles le plan a été retenu

Aujourd'hui, la commune est attractive d'un point de vue résidentiel. Pour autant, elle ne souhaite pas subir cette attractivité et voir profondément évoluer ses limites bâties. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de la population doivent se poursuivre à un rythme modéré, en prenant en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire et les capacités des équipements publics présents sur la commune.

La commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté afin d'organiser, de planifier et d'anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, et de mixité urbaine.

A cette fin, elle a défini un scénario de développement urbain équilibré reposant sur des besoins en foncier constructible estimés à 28,25 hectares à horizon 2030, cette estimation prenant 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), la densité retenue étant pour sa part supérieure à la densité minimale définie pour les « pôles de proximité » tels que Le Vernet par le ScoT en vigueur sur le territoire de l'agglomération.

Le projet communal repose sur une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate, l'objectif étant que les futurs habitants vivent sur la commune de façon à ce que Le Vernet ne devienne pas une ville-dortoir :

- La commune a en effet 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 projet vise par ailleurs à maintenir des espaces de coupure entre les espaces bâtis. Le développement urbain récent s'est en effet 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.

La valorisation du potentiel touristique de la commune constitue un autre axe majeur du projet communal. Elle repose notamment sur l'appréhension du site des Hurlevents, du bourg (commerces, restaurant), des centres équestres et du Sichon selon une logique intégrée. Cette volonté se traduit par la protection de son patrimoine et identité naturels, des perspectives paysagères qu'elle offre et du renforcement des cheminements doux :

- 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...) ;
- 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 ;
- 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 Prés.

En cohérence avec la préservation du patrimoine naturel de la commune, le projet vise à préserver les 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.

Enfin, en matière de développement économique, le projet vise à préserver les continuités agricoles et à définir une hiérarchie claire entre les deux zones d'activités présentes sur le territoire : une extension est projetée pour la Z.A. des Combes – la plus attractive du point de vue des infrastructures et la plus excentrée par rapport aux zones résidentielles – tandis que seul un renouvellement des activités existantes est prévu dans celle des Fonds Vilains, qui est enclavée dans une zone d'habitat.

Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Le secteur des Petits Près a été identifié comme 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). Situé à proximité immédiate du cœur de bourg, 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.

Les orientations d'aménagement visent par ailleurs à permettre 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 ;
- favoriser les modes de déplacement doux permettre des déplacements sécurisés entre l'école et le cœur de bourg ;
- favoriser une mixité intergénérationnelle et sociale.

- La zone des Champs Longs constitue un second secteur stratégique pour l'urbanisation future en raison de sa situation géographique (au nord-ouest du cœur de bourg et sur le terrain limitrophe de la maison de retraite) et de la surface qu'il représente d'un seul tenant (1,8 hectare appartenant à un seul propriétaire), ce qui constitue un avantage pour la mobilisation réelle du foncier.

Les orientations d'aménagement visent par ailleurs à permettre de :

- préserver la qualité paysagère et l'ambiance champêtre du secteur et aux enjeux de rétention des eaux pluviales ;
- favoriser les modes de déplacement doux ;
- créer une zone de promenade bénéficiant tant aux habitants de la zone qu'aux résidents de la maison de retraite limitrophe.

Justifications des choix retenus pour établir le règlement

- 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, notamment en concentrant l'urbanisation future en priorité dans le bourg et à proximité immédiate. 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 : 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.

Le projet est également traduit au niveau de la préservation du patrimoine et de l'identité naturels de la commune (préservation des coteaux et des entrées sur la commune) en lien avec la volonté de développement d'une stratégie touristique intégrée (zonage spécifique renforçant la visibilité des centres équestres...).

Enfin, les possibilités de développement futur de la ZA des Combes sont préservées, sous réserve d'une révision du PLU (puisque les terrains concernés sont classés en 2AUe). Cette traduction vise à répondre à la hiérarchie définie dans le projet communal entre les 2 ZA et à prendre en compte la vision communautaire qui intègre les surfaces déjà aménagées et disponibles sur d'autres communes du territoire.

- Le règlement écrit vise notamment à traduire les priorités définies pour les différentes zones en matière de densité et de préservation de l'identité visuelle des différents secteurs bâtis. Il conforte également la volonté de redynamiser le cœur de bourg et celle de préserver les espaces agricoles et naturels (tout en permettant une évolution du bâti présentant un intérêt architectural et /ou patrimonial). Il vise enfin à s'inscrire en cohérence avec la politique menée au niveau communautaire en matière de gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement.

Les motivations des sous-secteurs qui se superposent au zonage

- Les emplacements réservés visent à permettre de renforcer les connexions douces, d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de préserver ou améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg, de réaliser les aménagements projetés dans les secteurs à enjeux (cf. secteur des Petits Près) ou de mettre en œuvre la stratégie de développement touristique définie (cf. aménagement d'une aire de camping-car).

- Ils visent également à accompagner l'objectif de concentration de l'urbanisation sur le bourg et ses environs immédiats et de préservation des continuités écologiques, notamment en interdisant toute densification dans le secteur de la RD 270 (cf. bande de recul de 50 mètres de part et d'autre de cet axe routier).

Les impacts du projet

- La consommation de foncier au Vernet est répartie entre habitat qui représente 19,47 ha et l'activité 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.

- 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 de noter qu'à l'échelle du territoire, 92% du potentiel constructible se trouve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Afin de favoriser une meilleure perception des évolutions intervenues entre le POS et le PLU, on pourra rappeler que :

- 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.