

VERNINES

Carte Communale

Vu pour être annexé à notre
directeur de la commune pour
Clermont-Fd, le 21 JUIL. 2005
Le Préfet,
P/Le Préfet, et par délégation:
Le Chef de Bureau,
C. BERAUD
C. BERAUD

REÇU A LA PRÉFECTURE
DU PUY-DE-DÔME

LE 18 JUIL. 2005

ARRONDISSEMENT
DE CLERMONT-FERRAND

Rapport de Présentation

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du
10/12/2003

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du
11/02/2005

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du
16/06/2005

REVISIONS

- 1- _____
- 2- _____
- 3- _____
- 4- _____

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC COMMUNAL	p 3
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p 12
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	p 16
CHOIX RETENUS - PARTI D'AMÉNAGEMENT	p 18
EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	p 22



le bourg de Vernines

. INTRODUCTION

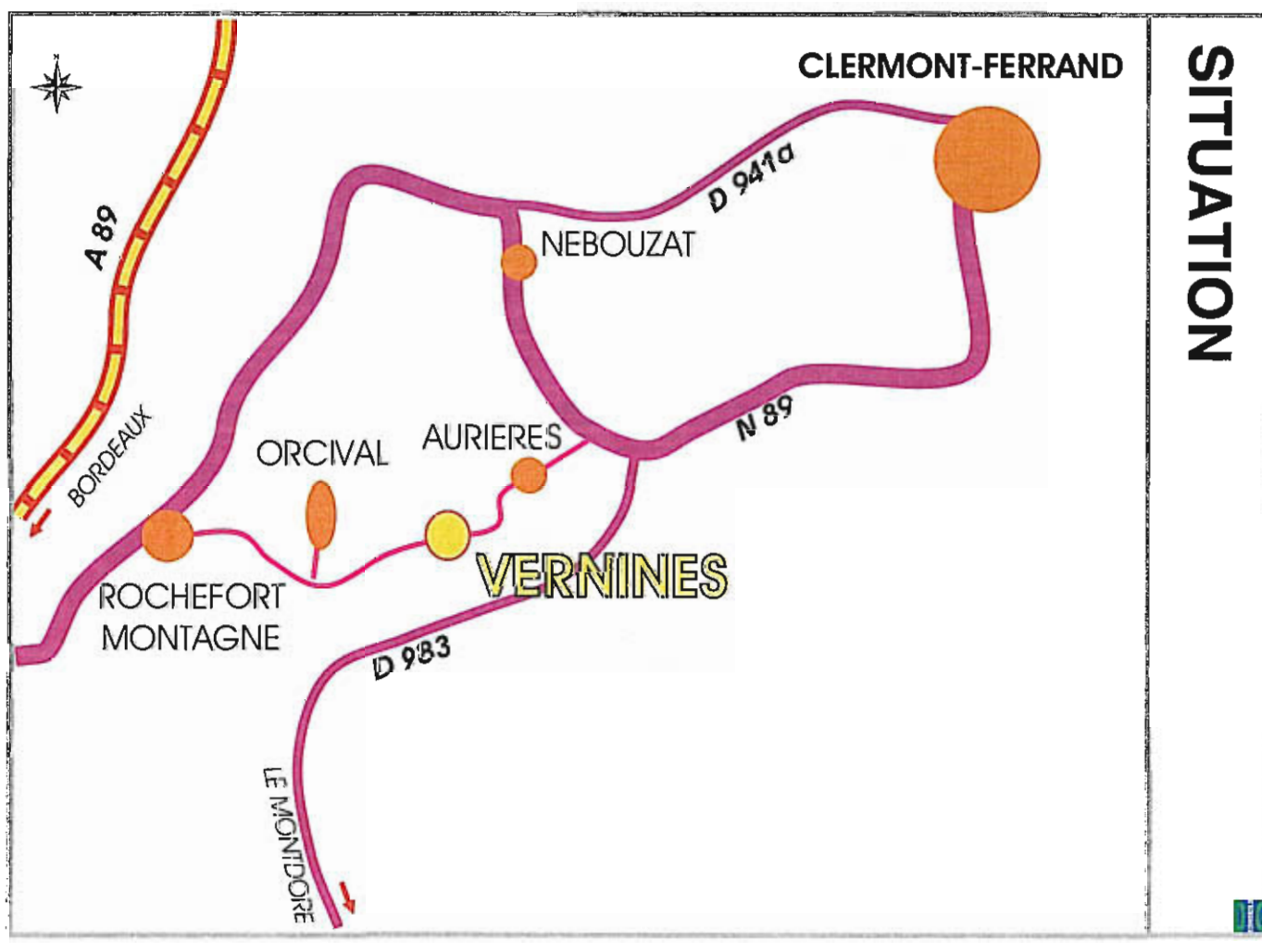
La commune de VERNINES dépend administrativement du Canton de Rochefort-Montagne et de l'Arrondissement de Clermont-Ferrand dans le Département du Puy de Dôme.

Elle est située sur la route départementale n°561 reliant la Route Nationale n°89 au niveau de Randanne à Rochefort Montagne. Vernines est donc située à environ 25 minutes du centre de Clermont-Ferrand en voiture particulière.

VERNINES est également membre de la Communauté de Communes du Canton de Rochefort. Son appartenance au Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne conforte son caractère d'espace naturel offrant des points de vue remarquables sur la Chaîne des Puys et notamment sur le Puy-de-Dôme.

La commune a choisi de prescrire l'élaboration d'une Carte Communale afin de déterminer les secteurs constructibles et les secteurs naturels de son territoire dans le but de maîtriser le développement de son urbanisation. Les différents aménagements prévus ou réalisés de la Nationale 89 ont tendance à rapprocher la commune de l'agglomération clermontoise et confirment ainsi son caractère résidentiel dans un cadre montagnard préservé.

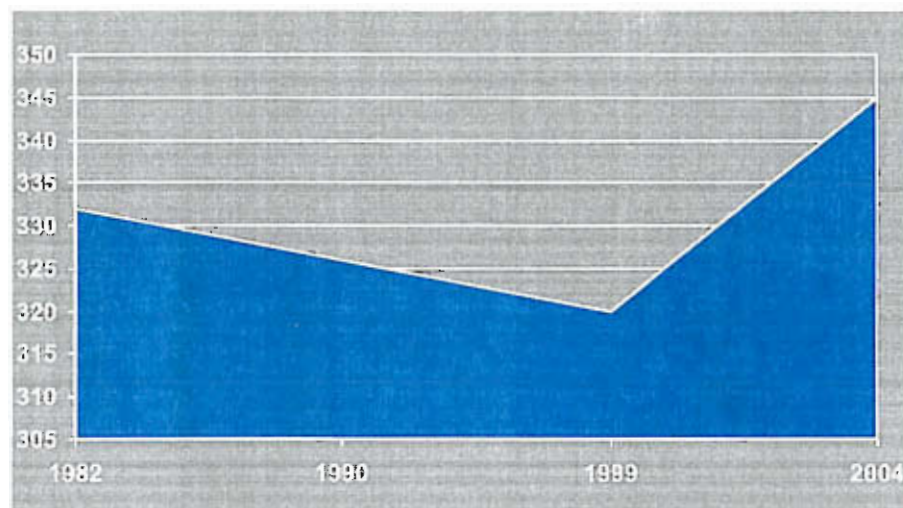
Le présent Rapport de Présentation décrit ce projet communal et son impact prévisible sur l'environnement.



DIAGNOSTIC COMMUNAL

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. Démographie



1. Dynamique démographique

L'évolution récente de la population communale montre une certaine stabilité entre 1982 et 1999 puisque la perte d'habitants est seulement d'une douzaine de personnes. Depuis 1999, l'évolution est à la hausse d'une manière assez significative de l'ordre de 8% en 5 ans.

2. Composition de la population

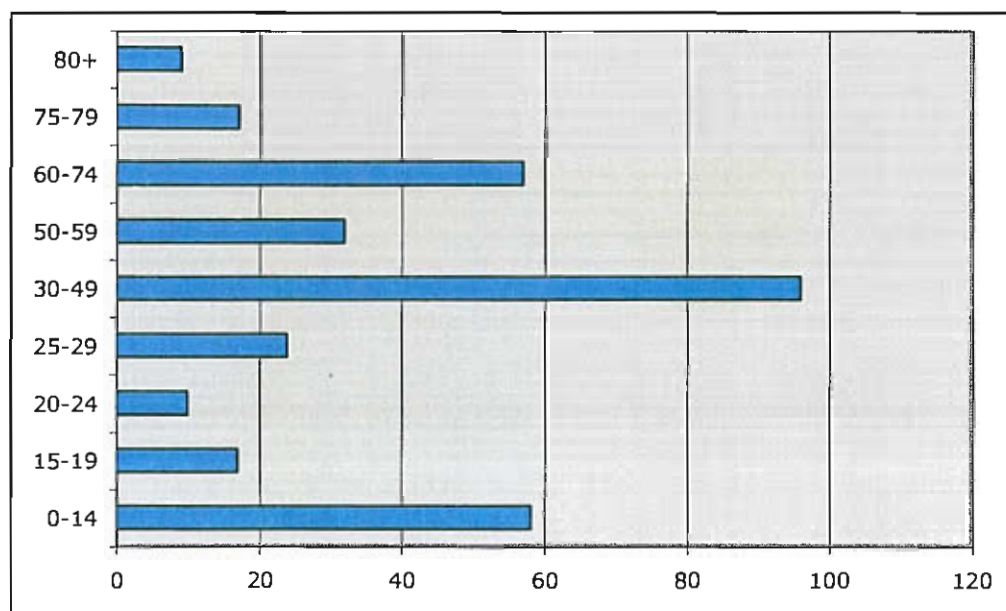
La population de la commune de Vernines a tendance à se rajeunir avec l'arrivée de jeunes couples avec enfants. En effet la proportion des moins de 14 ans et des 30 à 49 ans est la plus importante.

3. Répartition de la population par village

Le bourg de Vernines accueille la majorité de la population communale. Les différents villages tels que Bessat ou Neuville accueillent quant à eux une population mixte d'habitants et d'agriculteurs.

D'autres villages tels que Fonsalives ou La Pointézle ou Ribeyre ont quant à eux une

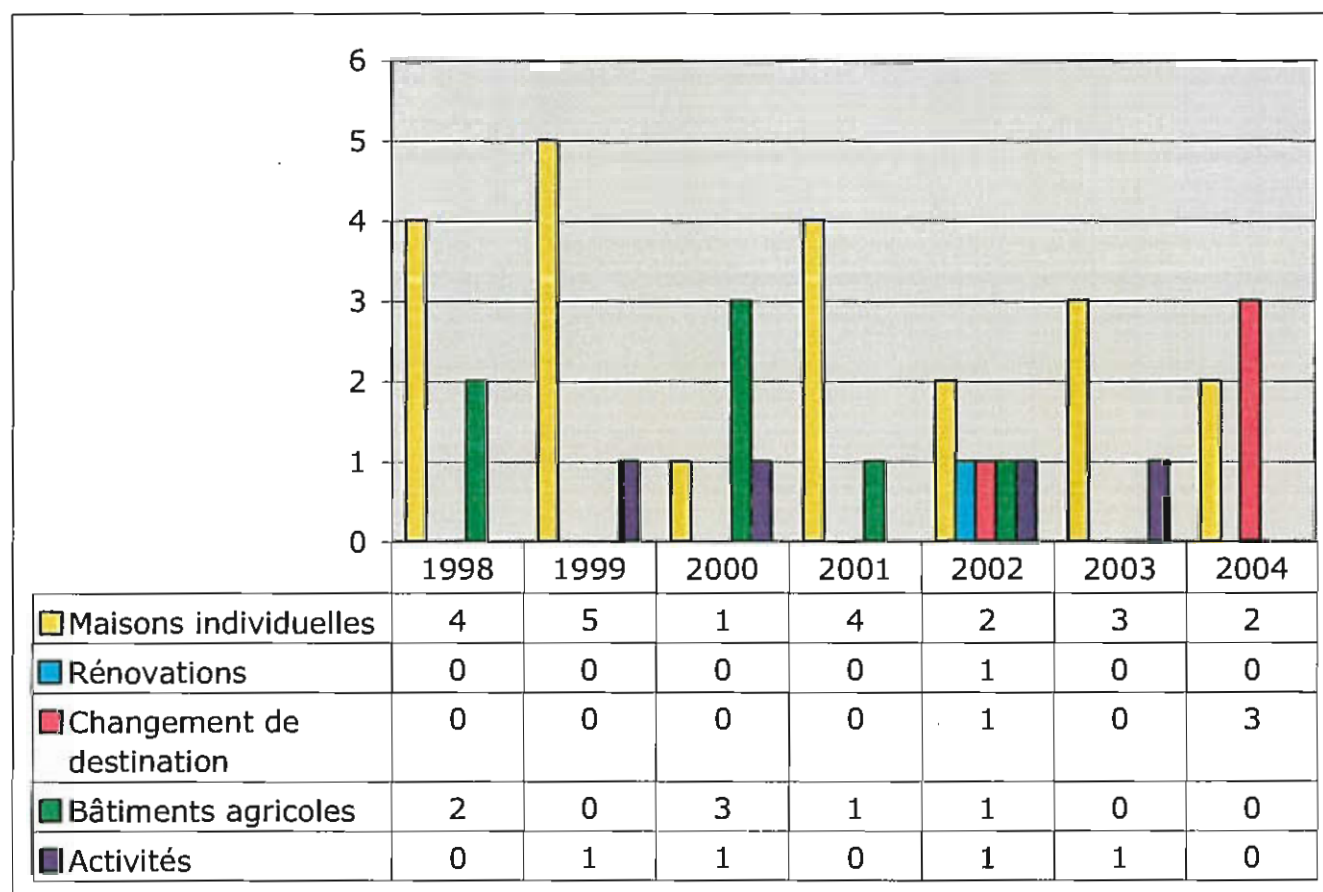
majorité de population agricole avec une interaction importante entre les divers types d'habitat rural, récent et bâtiments d'exploitation agricole.



B. Logements

1. Dynamique de la construction

Une moyenne de 2 ou 3 constructions neuves à usage d'habitation est constatée sur les 5 dernières années. Il existe également une certaine activité concernant les bâtiments à usage d'atelier ou d'artisanat. Entre 2002 et 2004, la commune a fait l'objet de quelques rénovations d'anciens bâtiments agricoles en maisons d'habitation. Cette tendance semble se confirmer et



conforte l'analyse qui montre un attrait grandissant pour les habitants, en général nouveaux sur ce territoire, pour le caractère architectural de ce patrimoine local.

2. Structure et état du parc existant

Le parc de logement est composé en majeure partie par des constructions anciennes qui ont été rénovées au coeur même des différents villages de la commune. Des constructions récentes correspondant à l'urbanisation depuis les années 90 principalement sont implantées dans la structure interne des villages, mais également en périphérie de ceux-ci, mais d'une manière très limitée.

Cependant, de nombreux logements ayant été rénovés, et malgré l'intérêt que suscite ce type de constructions, ils sont devenus très rares voire exceptionnels.

C. Foncier

1. Habitat

L'évolution du prix des terrains constructibles équipés est significative :

En 1998 : prix moyen de 9 à 10 Euros le m²

En 2004 : prix moyen entre 13 et 15 Euros avec un maximum constaté de 18 Euros environ sur quelques dernières ventes.



village de Bessat

2. Agricole

Le prix des terrains agricoles est lui aussi en évolution avec un niveau actuel en 2004 :

terrains avec quotas laitiers ou références ==> 6000 Euros environ par hectare

terrains libres ==> 3800 Euros environ par hectare

3. Evolution prévue

En fonction de l'évolution du prix des terrains constructibles, la commune doit réaliser des travaux de viabilisation importants et appliquera peut-être la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

D. Activités

1. La situation de l'emploi

Sur l'ensemble de la population active, 50 à 60 personnes habitant la commune se rendent sur l'agglomération de Clermont chaque jour pour travailler.

80 personnes travaillent sur la commune ou dans le Canton de Rochefort.

Les entreprises de la commune drainent par ailleurs de nombreux habitants des communes environnantes.

2. Structure et dynamisme de l'activité agricole

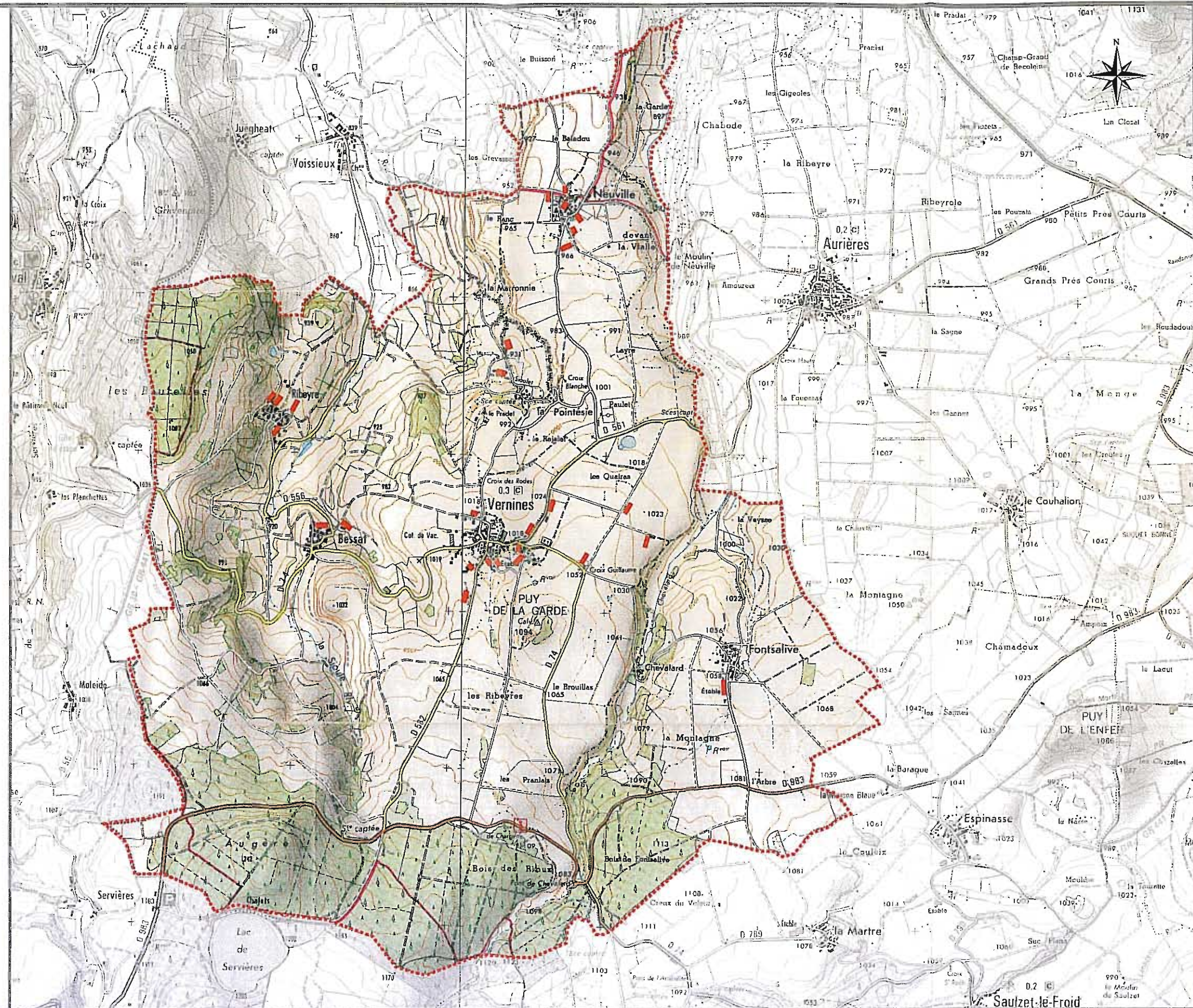
La question agricole est également l'un des enjeux importants lié au projet général d'aménagement de la commune. 24 agriculteurs se partagent cette activité qui est répartie sur l'ensemble du territoire communal et qui concerne en Immense majorité l'élevage bovin. Le développement de l'activité agricole paraît cependant complexe, plus particulièrement en ce qui concerne les constructions liées à l'exploitation agricole. La plupart des bâtiments d'exploitation agricole sont implantés en effet à proximité immédiate des villages ce qui occasionne certains problèmes de proximité entre les constructions à usage d'habitation et les agriculteurs. Sur les 24 agriculteurs recensés, environ 8 cesseront leur activité d'ici une dizaine d'années. == > voir Carte Espace Agricole

3. Les activités économiques industrielles et artisanales

La commune de Vernines accueille de nombreuses entreprises

Entreprise	Type	Salariés
Coudert	Travaux Publics	50
Beaudonnat RDM	Charpente	18
	Machines agricoles	3
Maison familiale		10
Traite services		5
Lafarge	Plombier	4
	Plâtrier	1
	Boulangerie	4
Auberge		2-3
HBB	Portes sectionnelles	2
Tech pro		3
Voute	Cars ramassage scolaire	4
Coudert J-Pierre	Matériel et Travaux agricoles	2
Pellissier Alain	Forestier, bois chauffage	2

**Localisation des
Bâtiments Agricoles**



ESPACE AGRICOLE

4. Les commerces et services

Différents services sont présents sur la commune :

- 1 boulangerie
- 1 auberge de pays avec gîtes

- 1 école en regroupement pédagogique avec Aurières et Saint Bonnet près Orcival
 - Maternelle : Saint Bonnet
 - CP au CE2 : Vernines
 - CM1-CM2 : Aurières

Environ 100 élèves au total avec un ramassage scolaire assuré. L'augmentation du nombre d'élèves est significative durant les dernières années et confirme l'analyse démographique précédente.

5. Tourisme

Le principal atout touristique de la commune est l'espace naturel lié au Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne. L'équipement d'hébergement touristique est à la mesure :

- 9 gîtes privés occupés 30 à 40 semaines par an en moyenne
- 1 chambre d'hôtes et 1 projet en cours
- La Maison Familiale : gîte de groupe de 80 places en été et les week-end

6. Associations

De nombreuses associations sont présentes sur la commune :

- club de foot - hand - basket
- 3° age
- pompiers
- comité des fêtes regroupant toutes les associations
- association des familles
- chasse-pêche
- parents d'élèves

. ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

Approche historique de la croissance - Forme urbaine

L'urbanisation de la commune s'est effectuée autour du bourg ancien, et des villages principaux. C'est une architecture traditionnelle de montagne qui domine sur le territoire communal.

Cet habitat est groupé sous forme de villages denses dans lesquels cohabitent bâtiments agricoles anciens, étables, granges, et bâtiments d'habitation traditionnels.

Le développement récent de l'urbanisation s'est fait sous forme de constructions individuelles souvent sur des parcelles familiales issues de partages successoraux, mais également sous forme d'une opération de lotissement communal au sein même du Bourg de Vernines qui a permis la construction de 8 maisons individuelles.

Récemment, la rénovation et la reconversion d'anciens bâtiments agricoles implantés dans le bourg ou dans le village a permis un renouveau de l'habitat ancien en connaissant un succès sans précédent.

Le patrimoine bâti

La commune de Vernines possède plusieurs constructions remarquables qui ne sont cependant pas classés à l'Inventaire des monuments historiques :

- l'église Saint Didier du 15^e siècle qui comporte une statue en bois de Saint Sébastien rénovée
- un ensemble de petit patrimoine : lavoirs, entraves, croix ...

Alimentation en eau potable

L'ensemble des parties urbanisées de la commune sont alimentées par le réseau d'eau potable public.

Les capacités de ce réseau correspondent aux besoins actuels et futurs de la commune.

Deux captages d'eau potable sont situés sur la commune : Maison Rouge et les Ribeyres. Ils ont fait l'objet des procédures de protection. Le captage de la commune de Nébouzat est situé quant à lui sur la commune d'Aurières, mais concerne Vernines dans la mesure où le périmètre rapproché s'étend en partie sur la commune.

Cependant, ces captages sont tous situés dans des secteurs naturels. Leur emplacement ne pose donc pas de problème particulier quant au développement de l'urbanisation.

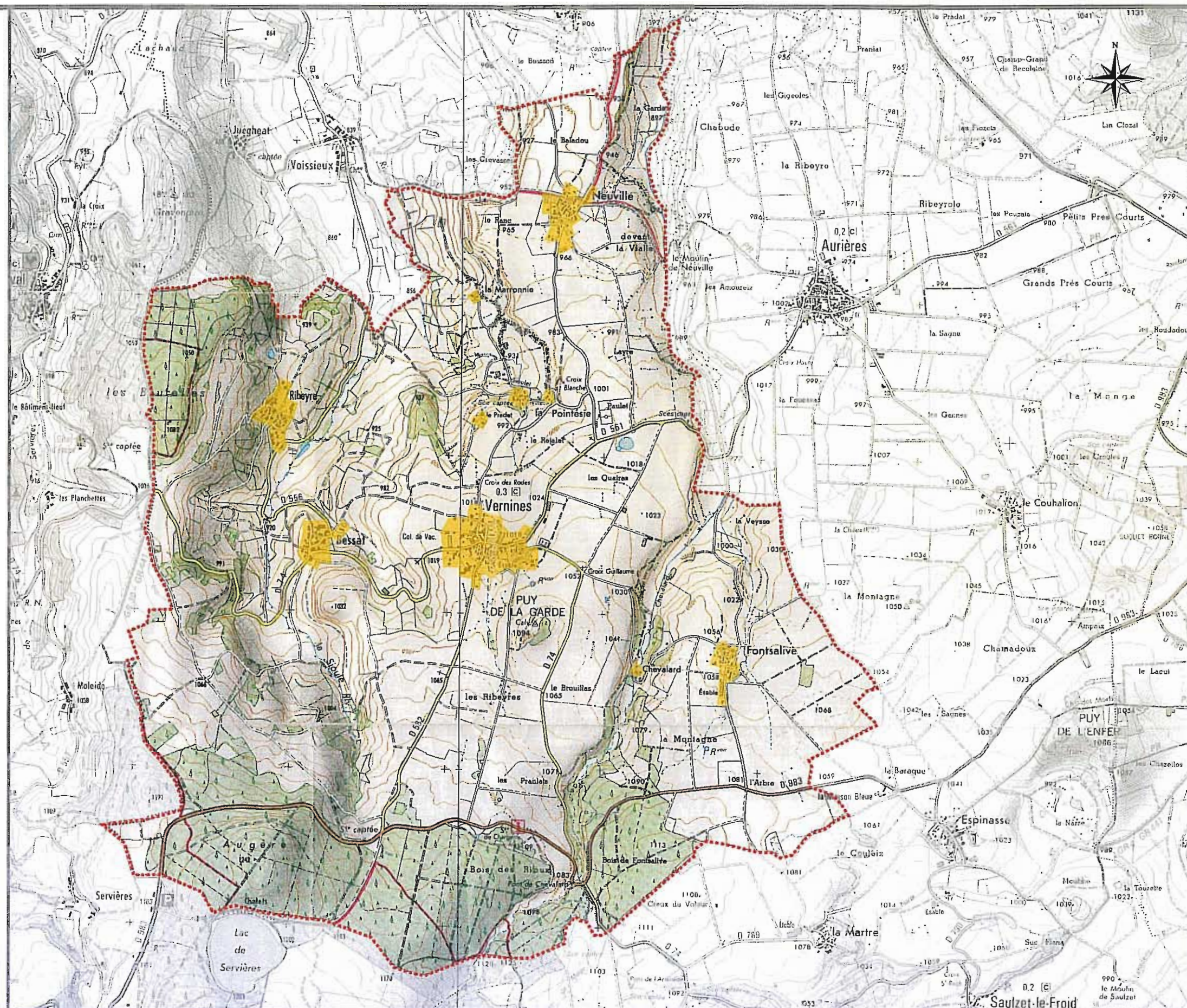
==> voir Carte Captages d'Eau Potable

Assainissement Collectif

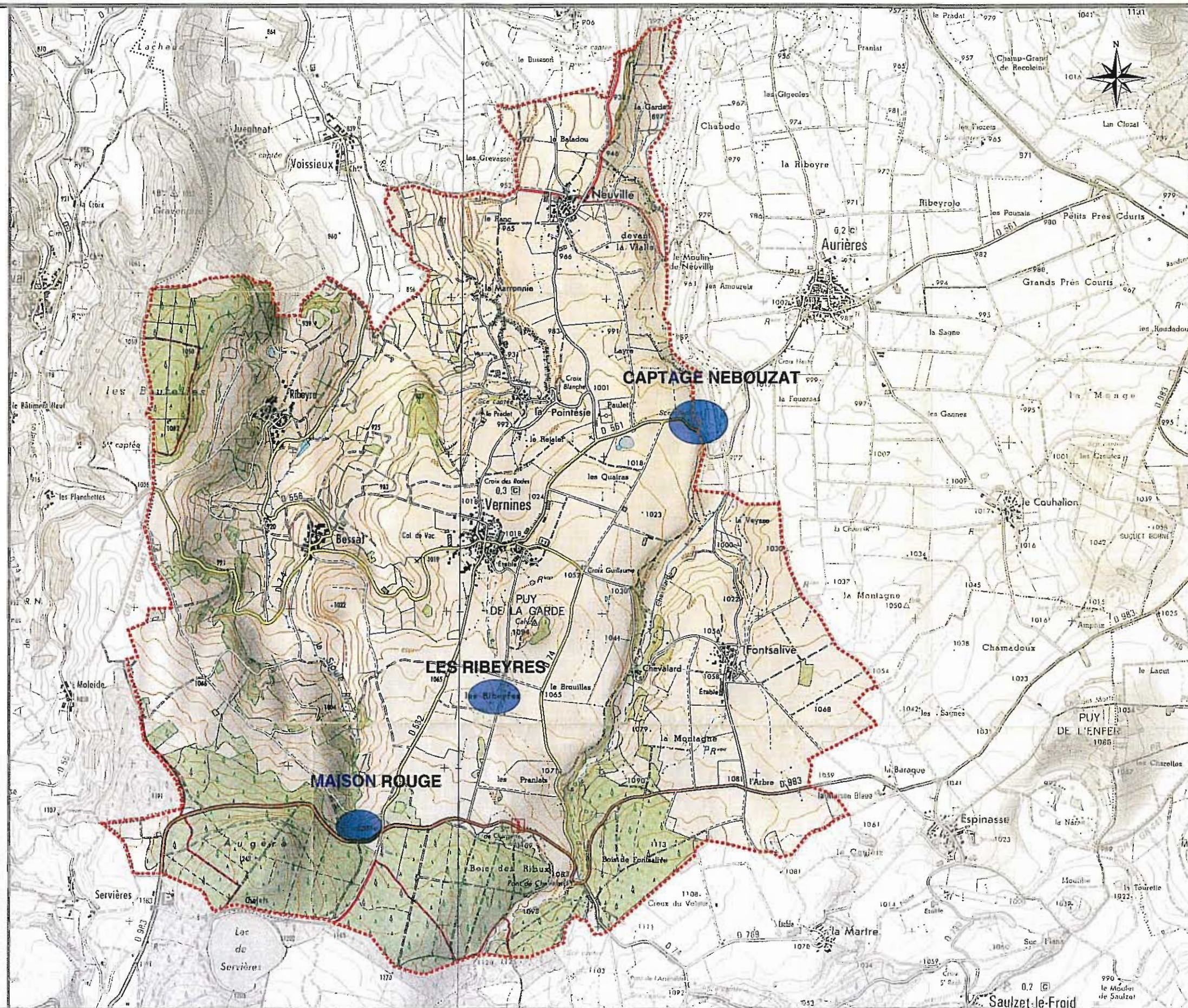
Le bourg de Vernines est équipé d'une station de traitement située au Nord du village. Les autres villages de la commune ne sont pas actuellement équipés par le réseau d'assainissement collectif. Il n'existe pas aujourd'hui de projet de création de réseau d'assainissement collectif pour les autres villages.

 Espace bâti

ESPACE BATI



 Localisation des
Captages d'Eau Potable



CAPTAGES D'EAU POTABLE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. Morphologie et dynamique du site

La commune de Vernines est assez nettement marquée par le relief. En effet, 3 vallées principales drainent le territoire communal :

- la vallée de la Sioule : elle prend sa source sur le territoire communal de Vernines en aval du lac de Servières situé à proximité de la limite communale au Sud du territoire
- la vallée du Sloulet : elle prend naissance sur la commune et se situe d'Est en Ouest



- la vallée du Chevalard : orientée Sud-Nord, elle constitue un accident de relief assez important entre deux plateaux

Le bourg de Vernines est quant à lui implanté sur le plateau central de la commune au pied du puy de la Garde qui domine le village et offre des points de vue remarquables sur le bourg et la chaîne des puy.

B. Risques naturels

La commune est concernée par un faible risque de glissement de terrains dans la vallée naissante de la Sioule. Toutefois, ce

secteur ne concerne pas des zones habitées ni des zones de développement futur.

C. Occupation du sol

Le territoire communal de Vernines est consacré principalement à l'agriculture. C'est en effet un paysage de terres vouées à l'élevage qui constitue la quasi totalité de l'espace communal.

Quelques espaces forestiers (environ 300 hectares au total) ponctuent le paysage :

- au Sud de la commune, en limite avec Saulzet, les bois sectionaux de Servières
- au Sud-Est, les bois de Fontsalive gérés par l'ONF
- au Nord-Ouest, les bois de Bourelles

Ces espaces sont toutefois limités en superficie.

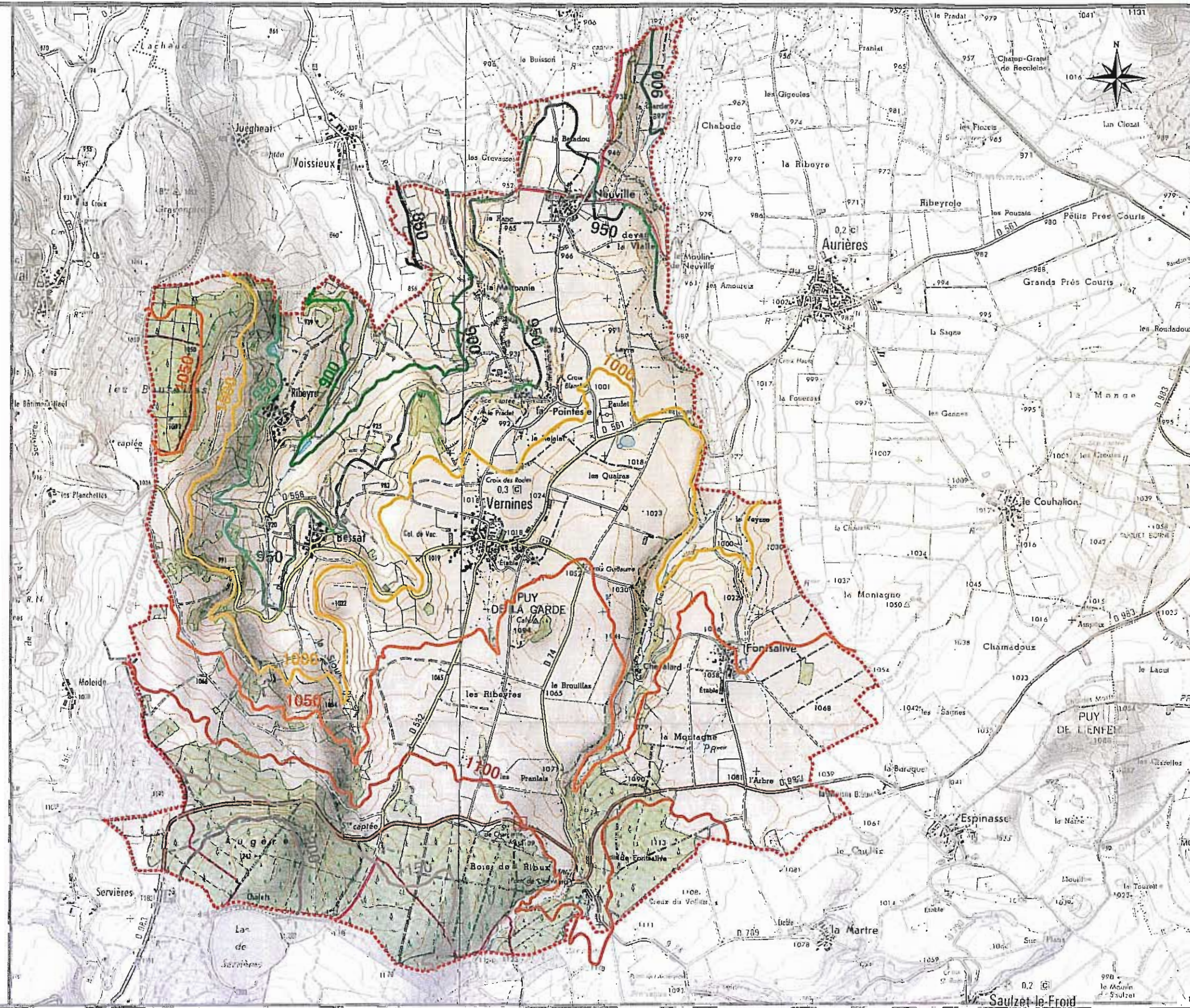
Les espaces bâtis sont clairement définis en cinq villages principaux : le Bourg de Vernines, les villages de Bessat, Ribeyre, Neuville et Fontsalive. Cependant, on compte trois hameaux qui sont en général des fermes ou

des anciens bâtiments agricoles reconvertis en habitation : la Pointézle, la Marronnie et Chevalard.

D. Sites et milieux sensibles

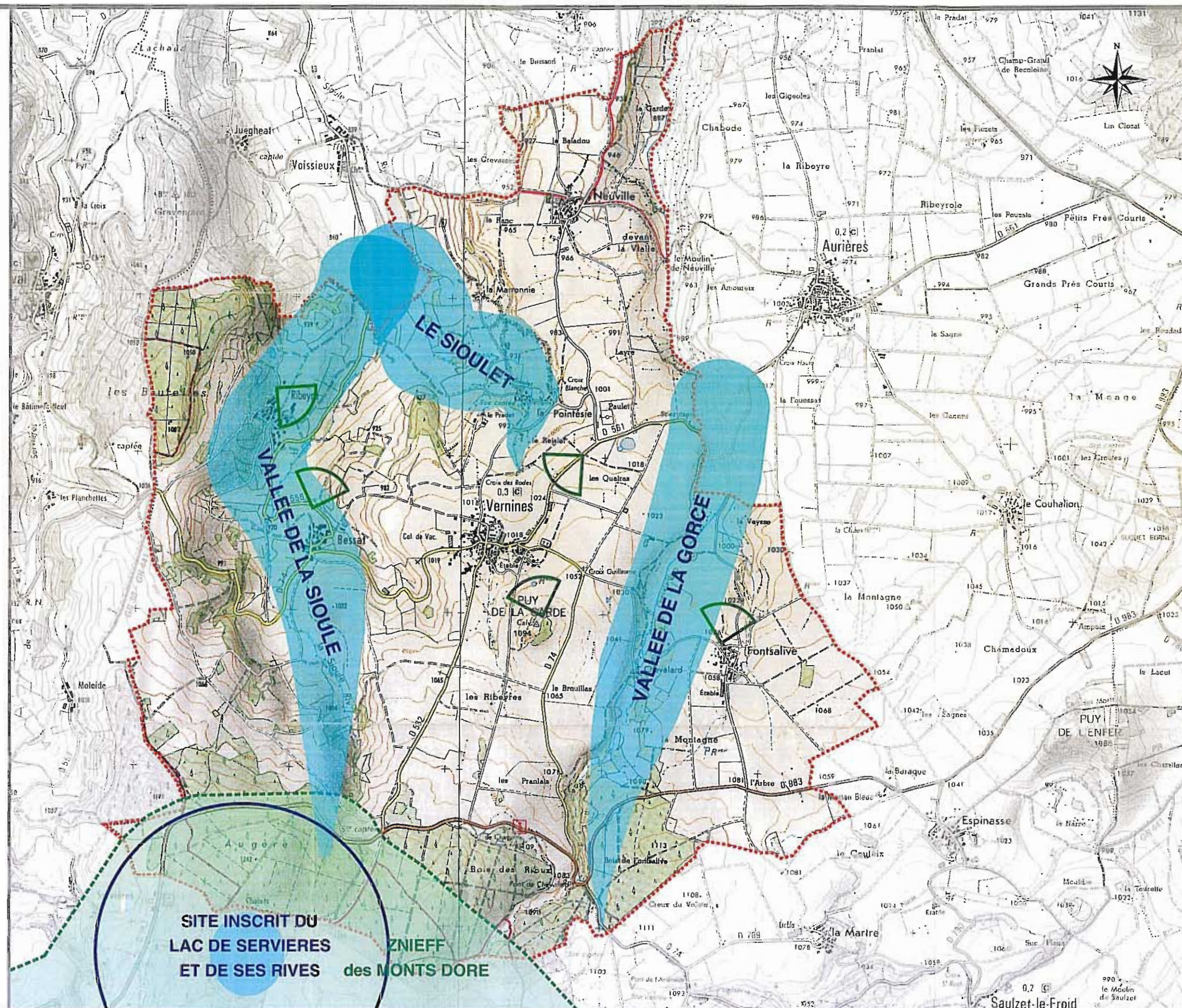
Le territoire communal est marqué par la présence d'une ZNIEFF et d'un site inscrit (par arrêté du 27 janvier 1932) qui concernent le Lac de Servières situé sur la commune voisine de Saulzet. Ces périmètres ne concernent qu'une partie limitée de Vernines dans un secteur naturel non occupé par l'urbanisation.

CARTE DU RELIEF



ESPACE NATUREL

-  Vallée caractéristique
-  Point de vue remarquable
-  ZNIEFF
-  Site inscrit



0 250 500 1000m

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Attractivité de la commune

La situation privilégiée de la commune de Vernines au sein du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne et sa proximité de l'agglomération clermontoise sont des atouts à mettre en valeur.

La demande de constructions neuves et de réhabilitations d'anciens bâtiments de caractère à destination d'habitation est en augmentation significative.

C'est la raison pour laquelle la commune met en place une Carte Communale afin de maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire.

Par ailleurs, la commune souhaite permettre le développement économique de l'artisanat local au sein même de la structure urbanisée du Bourg dans deux espaces privilégiés.

Activité agricole

Le territoire de la commune est voué à l'activité agricole qui se destine en immense majorité à l'élevage bovin et ovin.

Les exploitations agricoles sont en général situées en périphérie des villages ou à l'intérieur de ceux-ci, ce qui peut entraîner quelques conflits d'usage.

Les projets de développement des constructions agricoles correspondent en général à des extensions des bâtiments d'exploitation existants. La commune souhaite permettre le développement des exploitations agricoles en préservant les terres agricoles de l'urbanisation, en particulier au pourtour des villages.

le bourg depuis le puy de la garde



CHOIX RETENUS PARTI D'AMÉNAGEMENT

Objectifs de la commune

La commune définit ses objectifs d'aménagement dans sa Carte Communale :

Délimiter des secteurs constructibles avec un outil simple

définition des secteurs constructibles dans les pièces graphiques de la Carte Communale suivant l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale délimite "les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Gérer au mieux le développement de l'activité agricole

gérer au mieux l'activité agricole en évitant les conflits d'usage des sols et les problèmes liés à la cohabitation entre les différents utilisateurs du sol.

Mise en place d'un zonage permettant de limiter ces difficultés dans les documents graphiques de la Carte Communale.

Définir clairement des zones constructibles

vouées à l'habitat et à l'activité économique, y compris agricole.

Mise en place d'une zone constructible et d'un zonage spécifique voué aux activités économiques ainsi qu'une zone naturelle vouées à l'activité agricole principalement.

Gérer les réseaux

les secteurs de développement de l'urbanisation sont déterminés en fonction de la présence des réseaux afin d'optimiser leur utilisation et les investissements réalisés par la commune.

Développement prioritaire du bourg de Vernines équipé d'une station de traitement de l'assainissement collectif, mais également pourvu de l'ensemble des réseaux nécessaires.

Développement limité des villages et hameaux afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation et de limiter les coûts induits par la création de réseaux.

fontaine



Choix d'aménagement retenus

Le Bourg de VERNINES

Secteur Nord

Le secteur situé au Nord du Bourg fait l'objet d'un projet de développement de l'habitat. Malgré la présence relativement proche d'une exploitation agricole, la commune souhaite développer une zone constructible afin de renforcer le bourg.

Secteurs Sud Ouest

La présence d'une activité agricole dans ce secteur ne permet pas un développement important de l'urbanisation. Cependant la Carte Communale offre quelques possibilités de constructions à usage d'habitation afin de conforter l'urbanisation du bourg.

Zones d'Activités

La zone d'activités existante à l'Ouest du bourg avec un atelier de menuiserie et un projet de transfert de hangar pour l'autocariste actuellement installé dans le Bourg permettra à la commune de maintenir et de développer l'artisanat local sur place.

Village de RIBEYRE

Le caractère principal de ce village est la présence d'exploitations agricoles, uniquement deux ou trois extensions de l'habitat sont prévues.

Village de NEUVILLE

Un bâtiment agricole à l'Ouest de ce village sera a priori abandonné à l'activité agricole. Par contre à l'entrée Sud du village, la présence de deux exploitations agricoles fait que le développement de l'urbanisation sera limité dans ce secteur.

Village de FONTSALIVE

Afin de permettre le développement limité de l'urbanisation du village de Fontsalive, la zone constructible est délimitée à l'aspect Ouest. Elle permet ainsi la réalisation de quelques constructions dans un secteur intéressant d'un point de vue paysager. L'activité agricole existante n'est donc pas affectée par ce zonage.

Village de BESSAT

Le caractère principal de ce village est à dominante agricole. Sa situation géographique en bordure d'une pente assez marquée ne permet pas de réaliser un développement de l'urbanisation, en particulier au Nord. C'est pourquoi quelques terrains sont classés en zone constructible à l'aspect Sud de Bessat.

Hameau de LA POINTEZIE

Quelques constructions possibles ont été déterminées dans la carte communale afin de permettre un développement limité de ce hameau.

Hameau de CHEVALARD

La situation géographique de ce hameau en fond de vallée et le relief marqué du secteur autorise uniquement une ou deux possibilités de constructions nouvelles. Le développement sera donc limité.

Zones constructibles et activité agricole

Le choix de classer en secteurs constructibles les zones situées dans les rayons d'influence de certains bâtiments agricoles à proximité ou au cœur des villages est justifié :

✂ Par le fait que l'activité agricole n'est pas systématiquement présente pour une durée importante

✂ Par les dérogations sont possibles avec autorisation de la chambre d'agriculture

La carte de localisation des bâtiments d'exploitation agricoles permet de repérer ces différents secteurs.

le village de bessat



EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Impact de la Carte Communale sur les espaces naturels

Les choix de développement de l'urbanisation de la Carte Communale ont été faits dans des secteurs déjà urbanisés ou partiellement urbanisés et en continuité des parties actuellement urbanisées de la commune.

Les secteurs déterminés n'ont donc pas un impact sur les espaces naturels du territoire communal. Cependant, ces terrains sont aujourd'hui occupés par l'activité agricole d'élevage, plus particulièrement aux abords des villages.

La majeure partie du développement de l'urbanisation décrite dans la Carte Communale est située dans le bourg de Vernines afin d'optimiser l'utilisation du réseau d'assainissement collectif et ainsi limiter les problèmes liés aux rejets sauvages d'effluents dans des espaces naturels.

Les choix de développement des terrains constructibles à l'intérieur des espaces urbanisés et en périphérie immédiate des villages correspondent par ailleurs à une volonté d'impact limité sur le paysage environnant, en particulier en raison de la perception paysagère propre à un territoire de moyenne montagne avec de nombreux points de vues remarquables.

le bourg et au loin ribeyre

