Cébazat
une ville, une vallée

REVISION DU PLU

Présentation du Projet d'Aménagement de Développement Durable

Réunion publique du 19 avril 2017

Qu’est ce qu’un PLU

Qu'est ce qu'un PLU?

- Le P.L.U, document de planification à la fois stratégique et réglementaire.
  - Il définit le projet de développement communal pour les dix années à venir dans le respect de l'intérêt général et des objectifs du développement durable,
  - Il gère le droit du sol en définissant à la parcelle, les autorisations d'occupation des sols

- Il est élaboré en concertation avec la population et des personnes publiques associées (PPA)

Le contenu du PLU

Les pièces constitutives du dossier de PLU

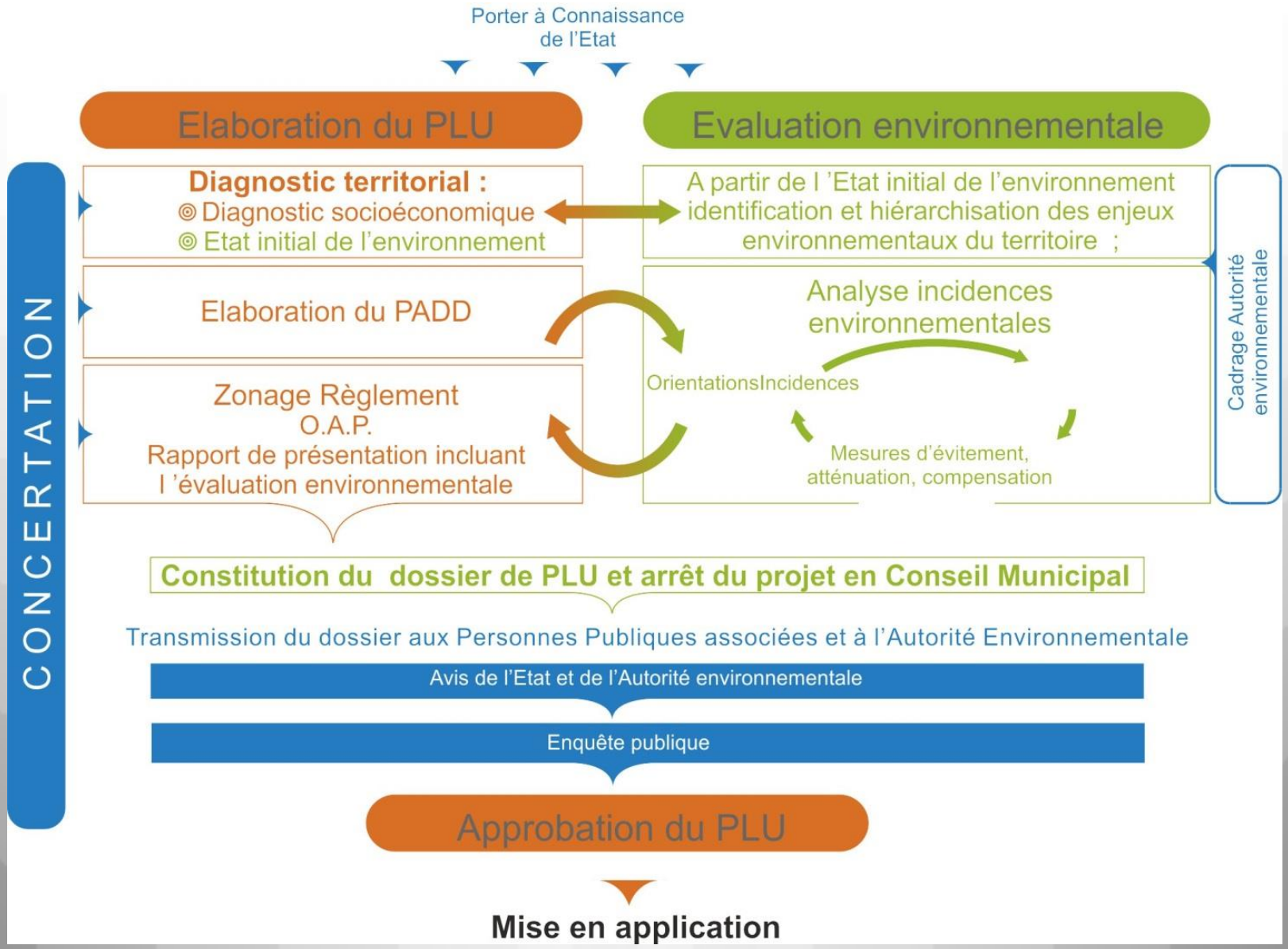
Le PADD	LES OAP	LES PIECES REGLEMENTAIRES REGLEMENT ET PLAN DE ZONAGE	LE RAPPORT DE PRESENTATION	LES ANNEXES

Compatibilité

Opposabilité

AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS

Les grandes étapes de la démarche

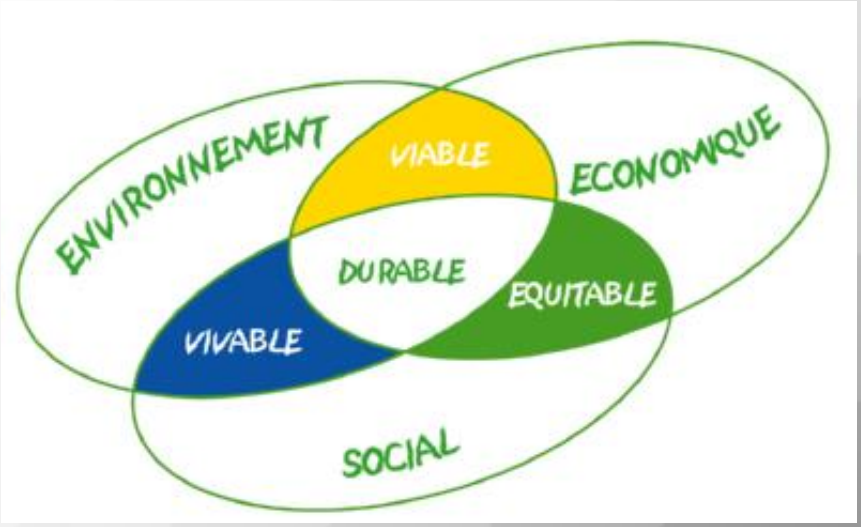


Qu'est ce qu'un PADD?

- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document clé du PLU qui définit les orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement pour les dix à quinze ans à venir.
- ✓ Il traite de l'ensemble des domaines de la vie communale: habitat, de développement économique et touristique, d'équipement, de commerces et de services, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Qu'est-ce que le développement durable ?

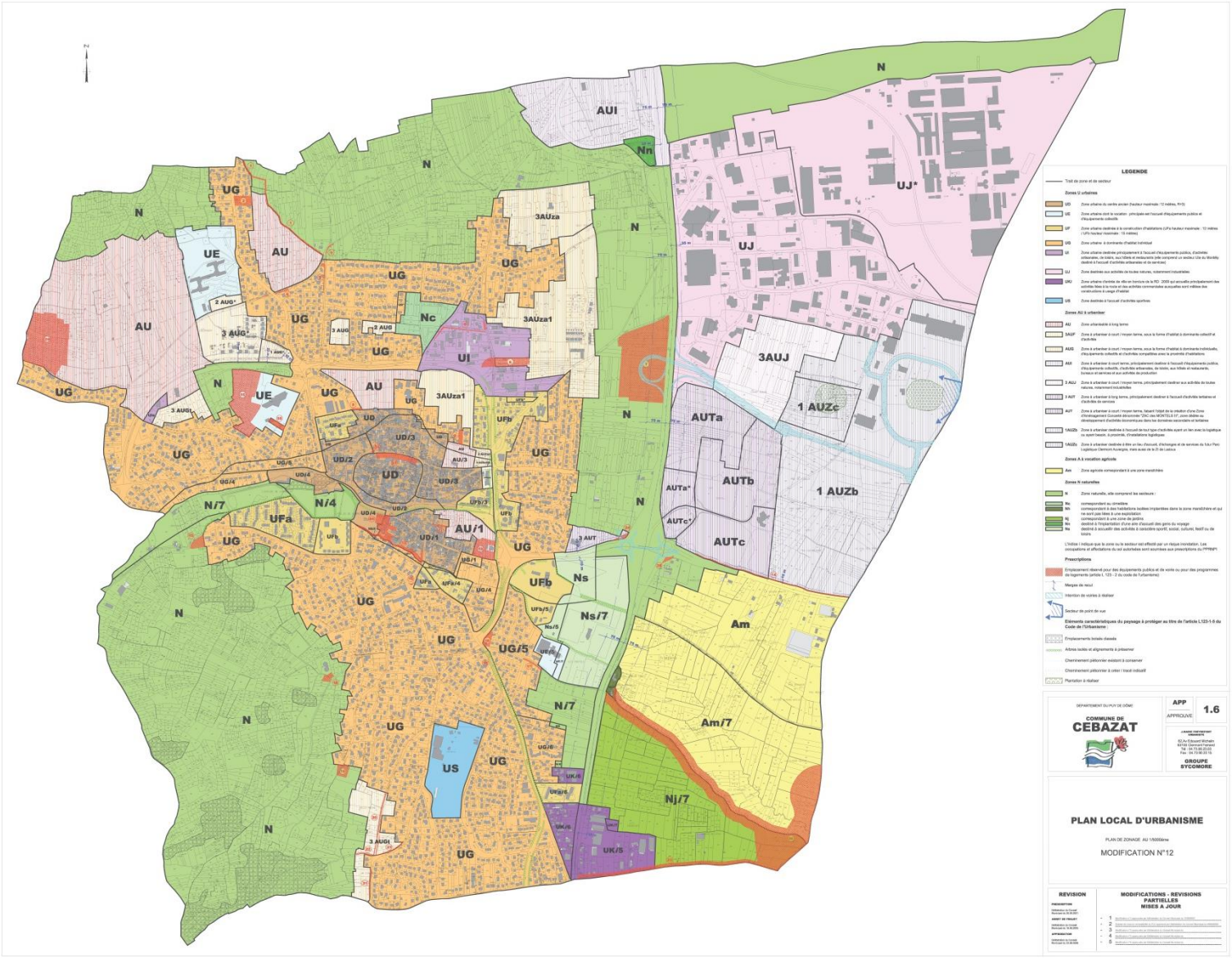
La recherche d'un équilibre entre progrès social et économique et protection de l'environnement. Il vise à concevoir un développement préservant un cadre de vie équilibré pour nous et les générations futures.



La démarche d'élaboration du PADD

- 4 Ateliers thématiques: Habitat/équipement et vie sociale, Développement économique et mobilités, Paysage et Environnement, Agriculture réalisés en 2016.
- Séminaires élus réalisés en Novembre et Décembre 2016….. :
  - Débat sur les principaux enjeux identifiés et choix des grandes orientations.
- Restitution de l'étude agricole
- Présentation aux PPA le 06/04/2016.
- Réunion publique le 19/04/2017.
- Présentation au conseil municipal le 20/04/2017

Le PLU en vigueur



Pourquoi réviser le PLU

- Prendre en compte les évolutions législatives

- Se mettre en comptabilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat.

- Construire un projet de ville et définir les conditions de sa mise en œuvre.

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le contexte règlementaire

Le cadre législatif

Ce qui a changé depuis 2006

- **Une prise en compte renforcée des problématiques de consommations foncières**
- **De nouvelles problématiques à explorer :**
  - La protection de la nature ordinaire
  - les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues du territoire
  - les consommations énergétiques et leur réduction
  - la maîtrise des déplacements et la réduction de l'usage de la voiture, l'articulation urbanisme/mobilités
  - Une gestion globale du cycle de l'eau

Le PLU, un jeu d'échelles

Les lois cadre

Lois :
SRU, UH, Grenelles, ALUR…
- *mixité sociale*
- *gestion économe de l'espace*
- *qualité paysagère*
- *réduction des GES*
- *biodiversité…*

Le SCoT
du Grand Clermont
108 communes
400 000 habitants

Le PLU

Définir un projet
Quoi ?

L'organiser dans l'espace
Où ?

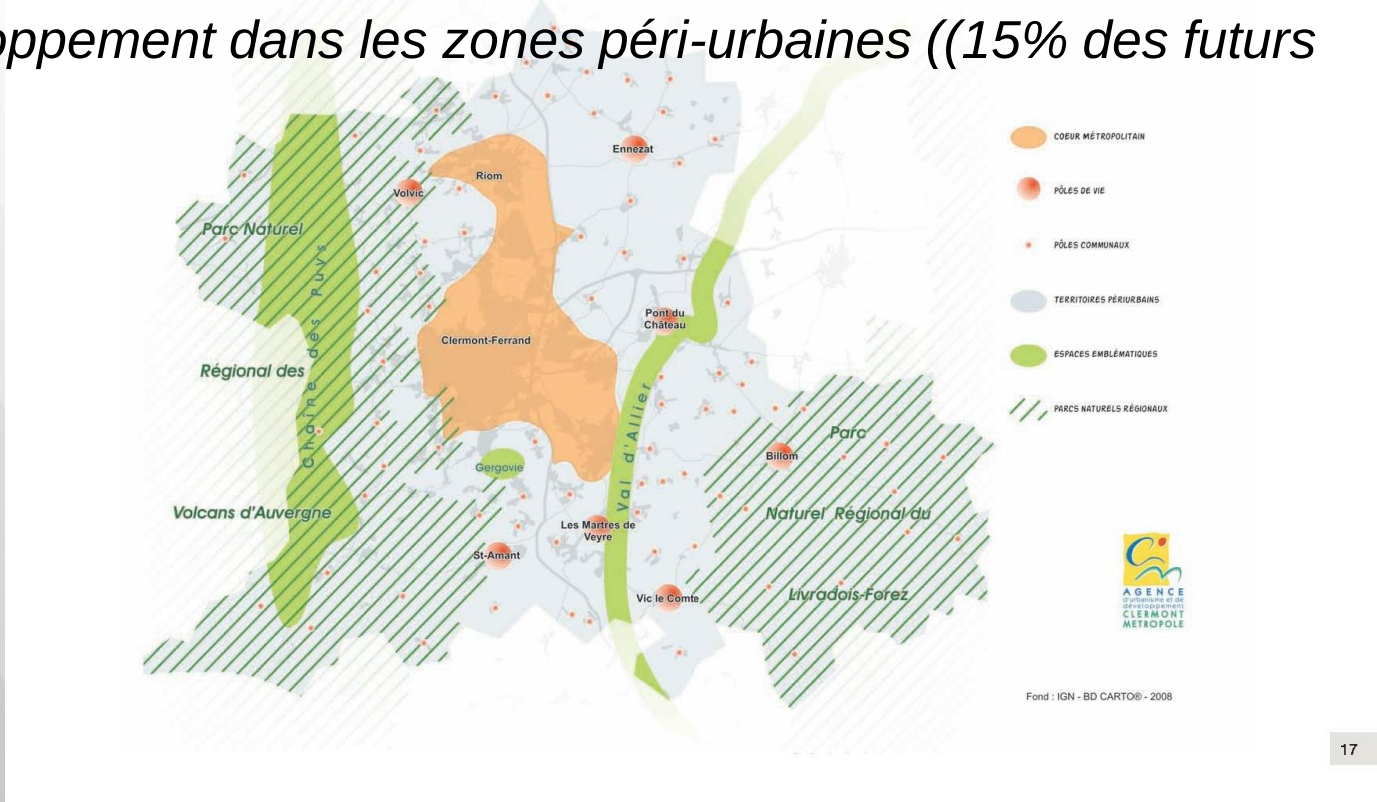
Réglementer
Comment ?

La commune

La parcelle

Que dit le SCoT?

- Il définit des objectifs de croissance population (+ 50 000) / logements (+ 45 000) à l'horizon 2030.
- *Il recentre le développement de l'habitat (70% des futurs logements) sur le cœur métropolitain dont fait partie Cébazat.*
- *Il conforte les pôles de vie (15% des futurs logements).*
- *Il limite le développement dans les zones péri-urbaines ((15% des futurs logements).*

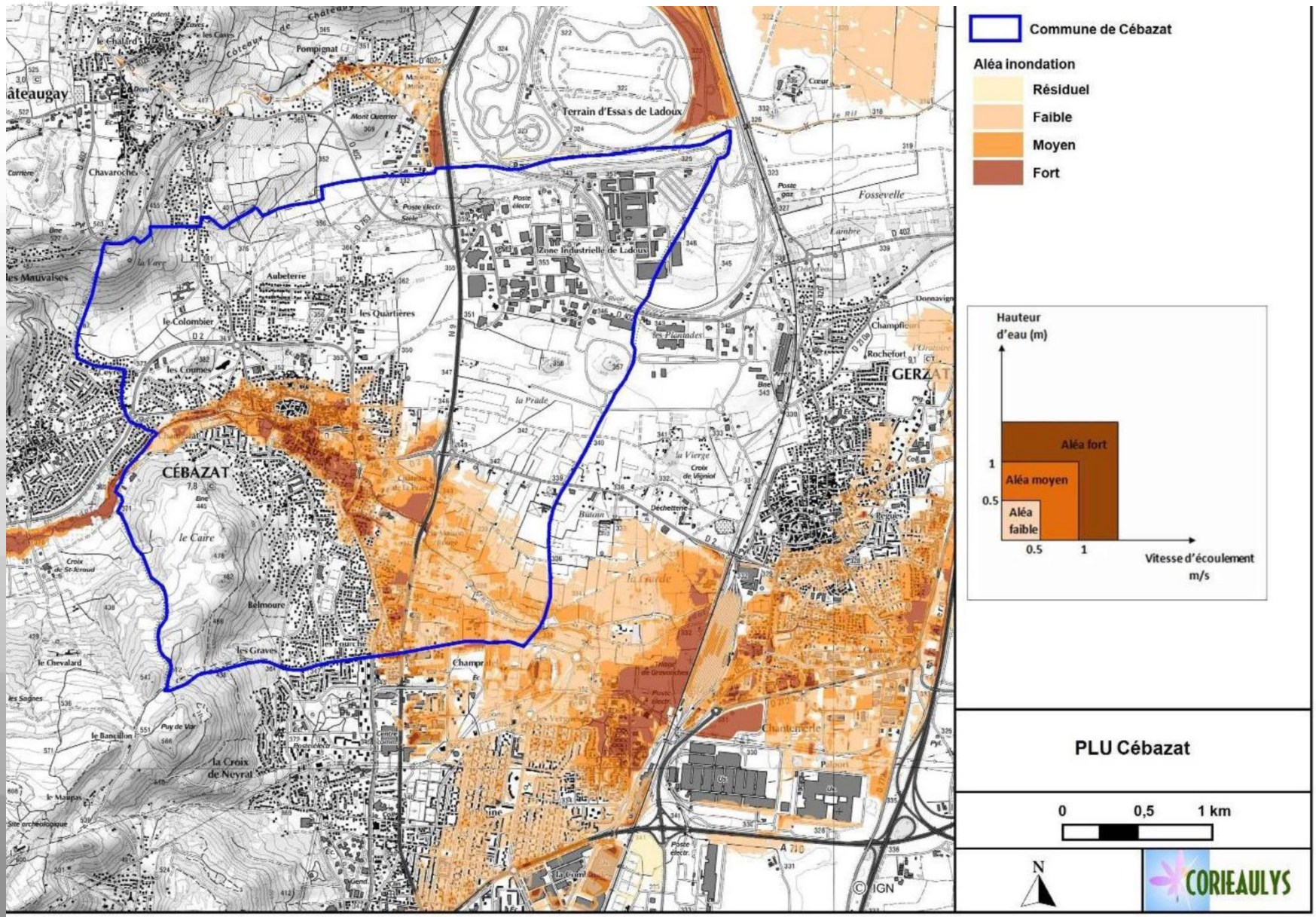


Que dit le PLH?

Le PLH mentionne un objectif de production de 170 logements par an sur la durée du PLH, soit le double du pic de production des dernières années

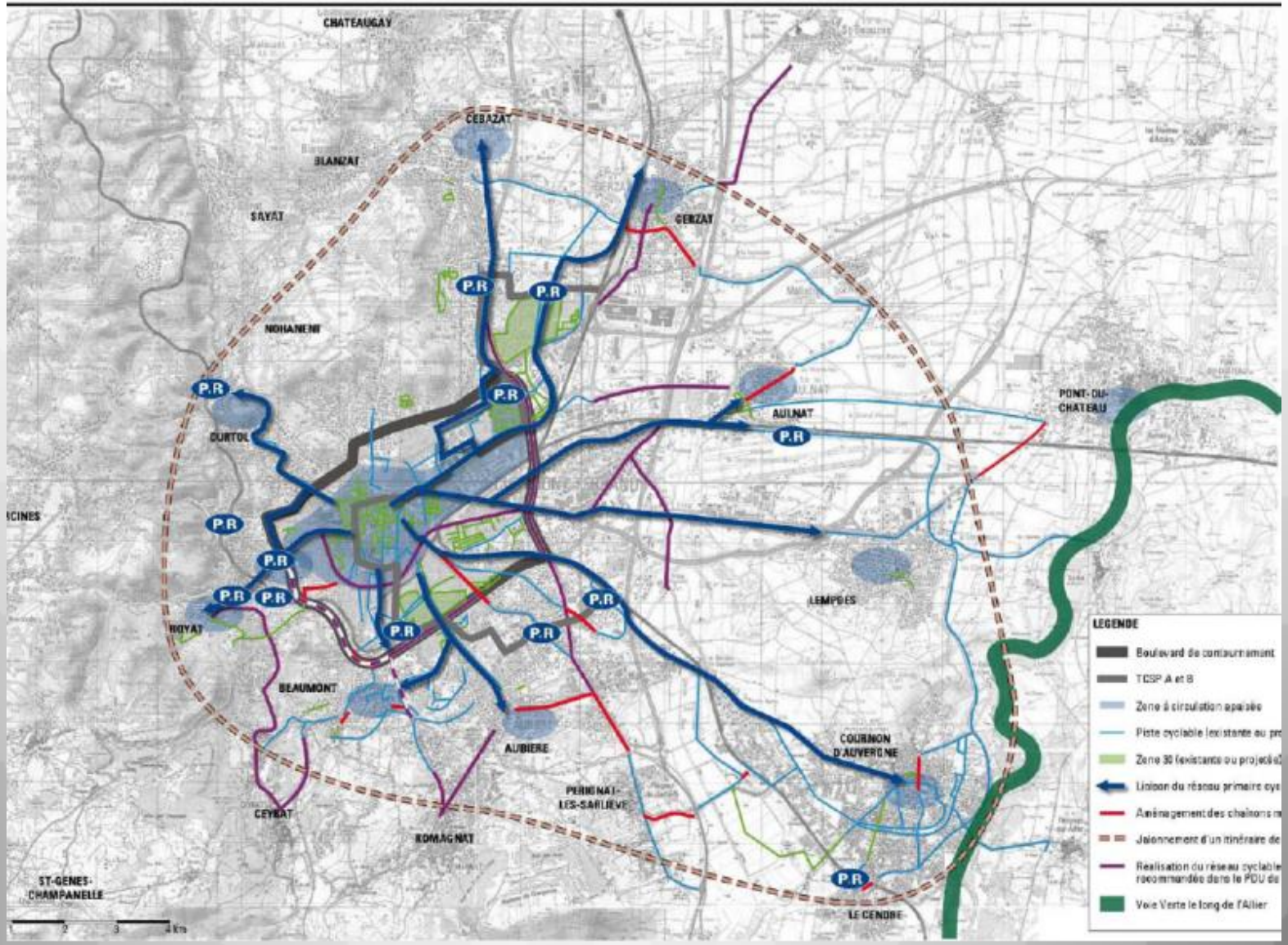
Nbre TOTAL de lgts	Production neuve secteurs stratégiques			Remise sur le marché d'un parc existant		Total LLS + parc privé conventionné
1055	Nombre de logements	Dont dédié	Dont logement locatif social	LLS acquisition/amélioration	Parc privé conventionné/sortie de vacance	
	1025	38	220	10	20	250

Le Plan de Prévention des Risques Inondation.PPRI



Le plan de déplacements urbains

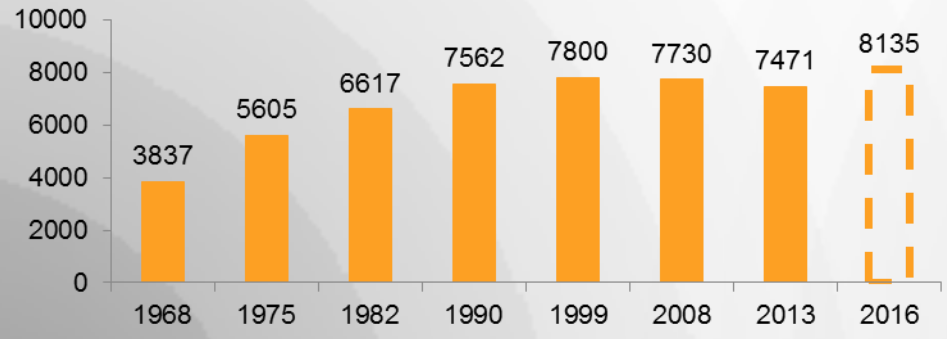
a organisationnel des circulations douces - Horizon 15 ans - PTU



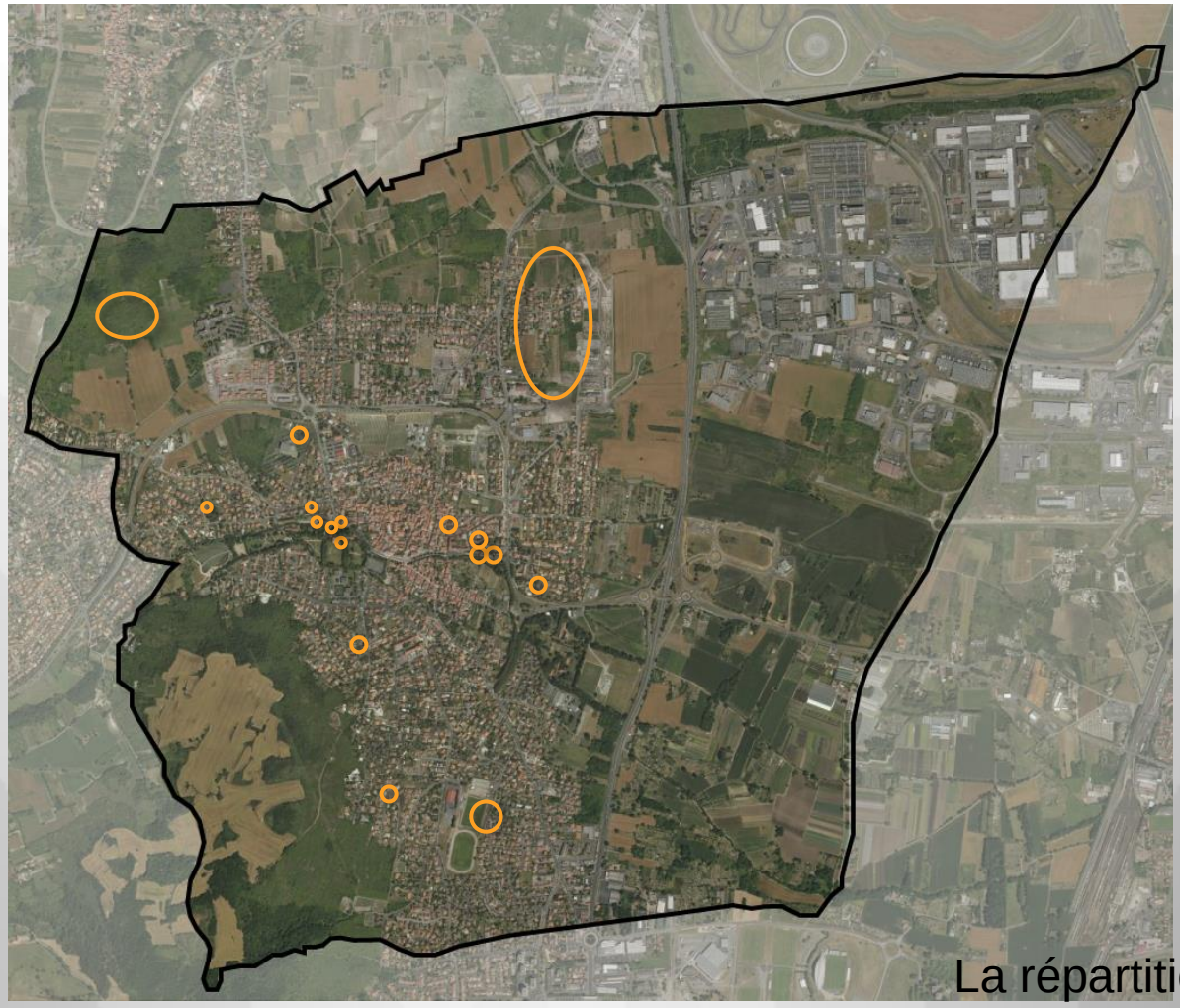
LES GRANDS ENJEUX

Maîtriser le rythme de développement démographique

- Après une baisse continue de la population depuis 1999, une inversion de tendances depuis 2013 : près de 700 personnes se sont installées dans les logements neufs; La population de la commune a augmenté de 22% en 5 ans.
- Les cébazaires n'ont jamais été si nombreux.

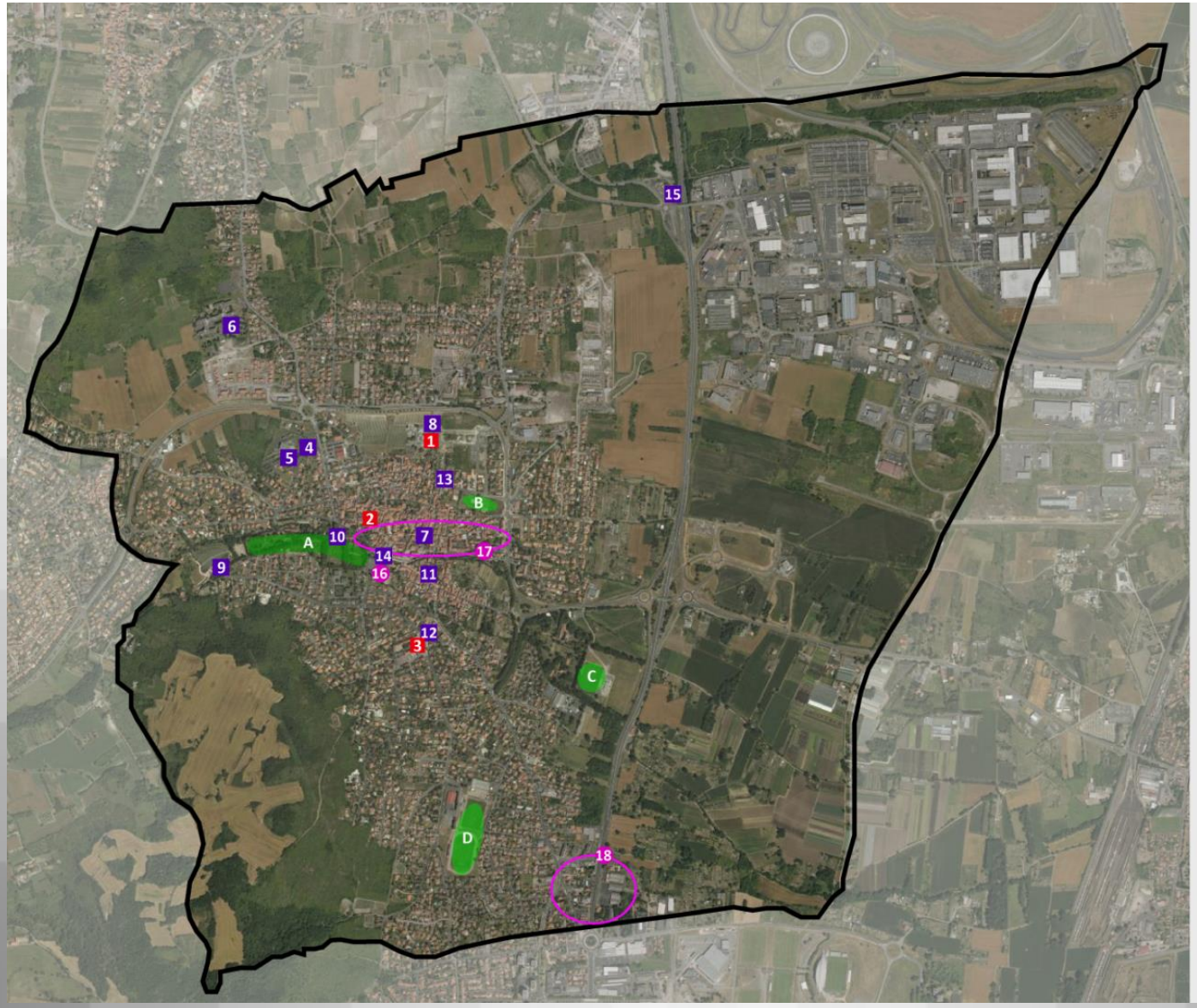


Atteindre le taux des 20% de logements locatifs sociaux



La répartition
du parc public

Répondre aux besoins en équipements induits par l'augmentation de la population



EQUIPEMENTS ET SERVICES

ETABLISSEMENTS SCOLAIRES
1- Groupe scolaire Pierre et Marie Curie
2- Groupe scolaire Saint Cécile
3- Groupe scolaire Jules Ferry

EQUIPEMENTS PUBLICS
4- Sémaphore
5- Ecole de musique
6- Hôpital Nord / EHPAD
7- La Poste
8- Accueil de loisirs
9- Salle des jeunes
10- Salle des expositions
11- Centre social
12- Centre multi-accueil «L'île au Calins»
13- Pompiers
14- Mairie
15- Aire d'accueil des Gens du Voyage

PARCS, SPORTS ET LOISIRS
A- Parc Pierre Montgroux
B- Espace multisport La Couchet
C- Complexe sportif de la Prade
D - Complexe sportif Jean-Marie Bellime

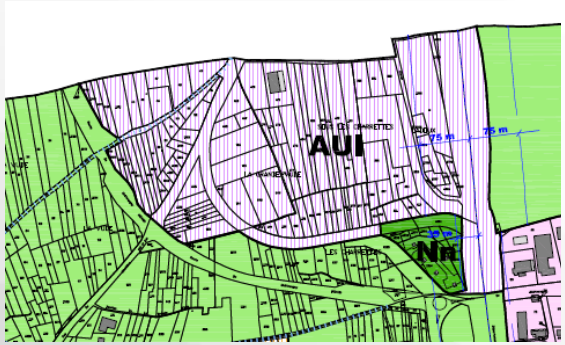
COMMERCES
16- Marché bi-hebdomadaire
17 Commerces et services de proximité
18 Zone commerciale des Fourches

FS Conseil, juillet 2016

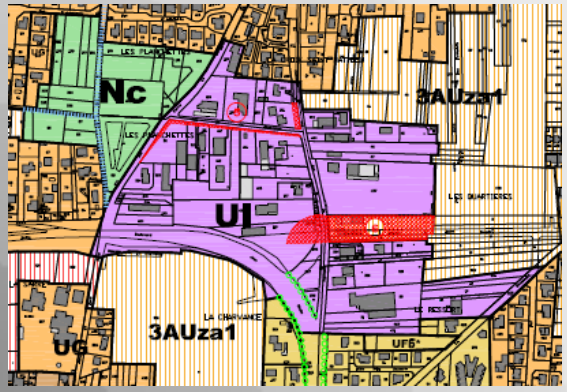
Intégrer les projets de développement économique

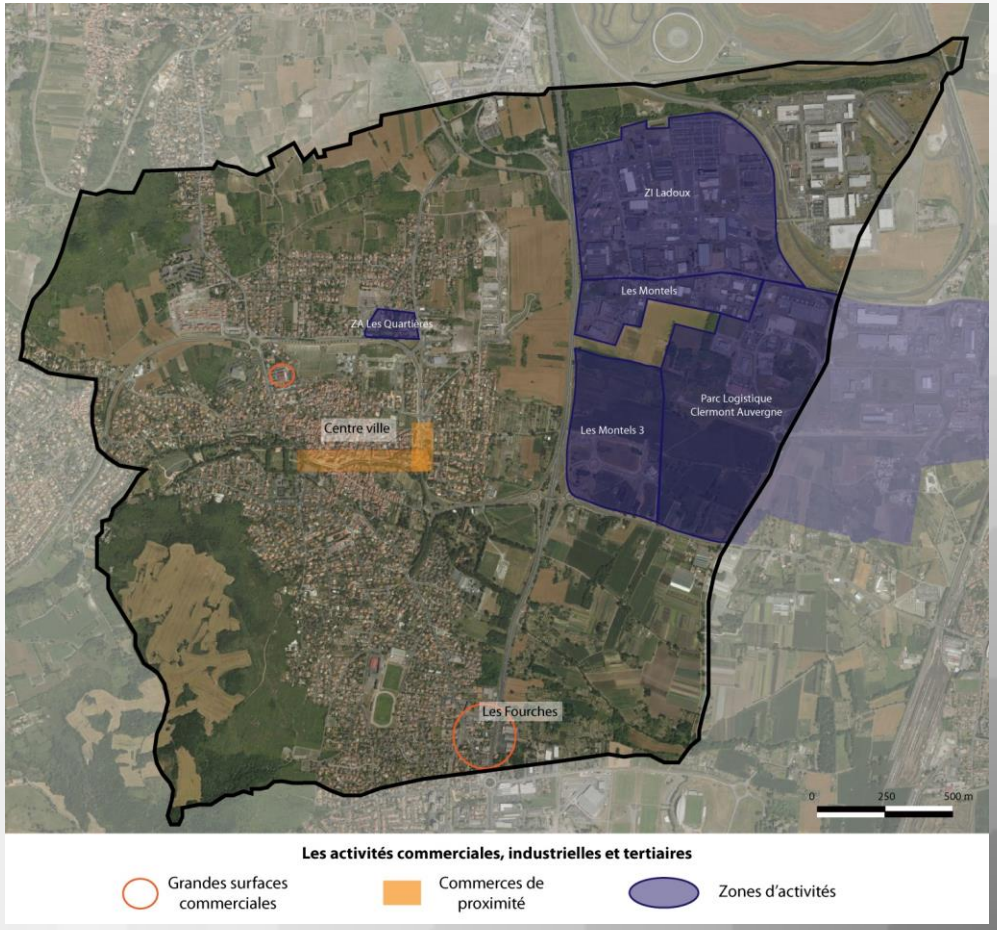
Intégrer le projet d'extension et de requalification des zones économiques (PLCA, Parc des Montels…)

L'extension de la zone des Graviers, un projet remis en cause dans le SCoT

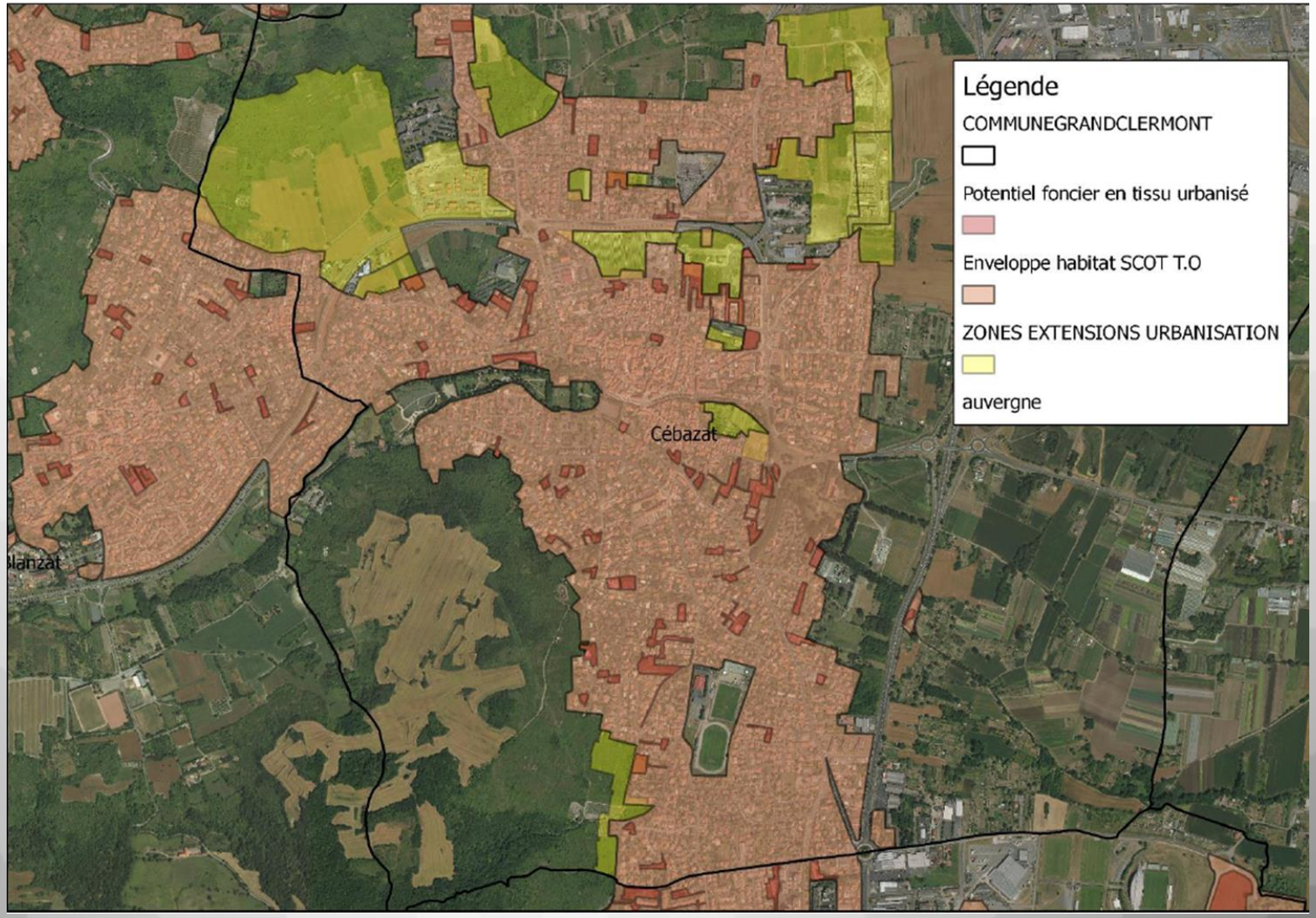


Quel devenir pour la zone artisanale des Quartières?





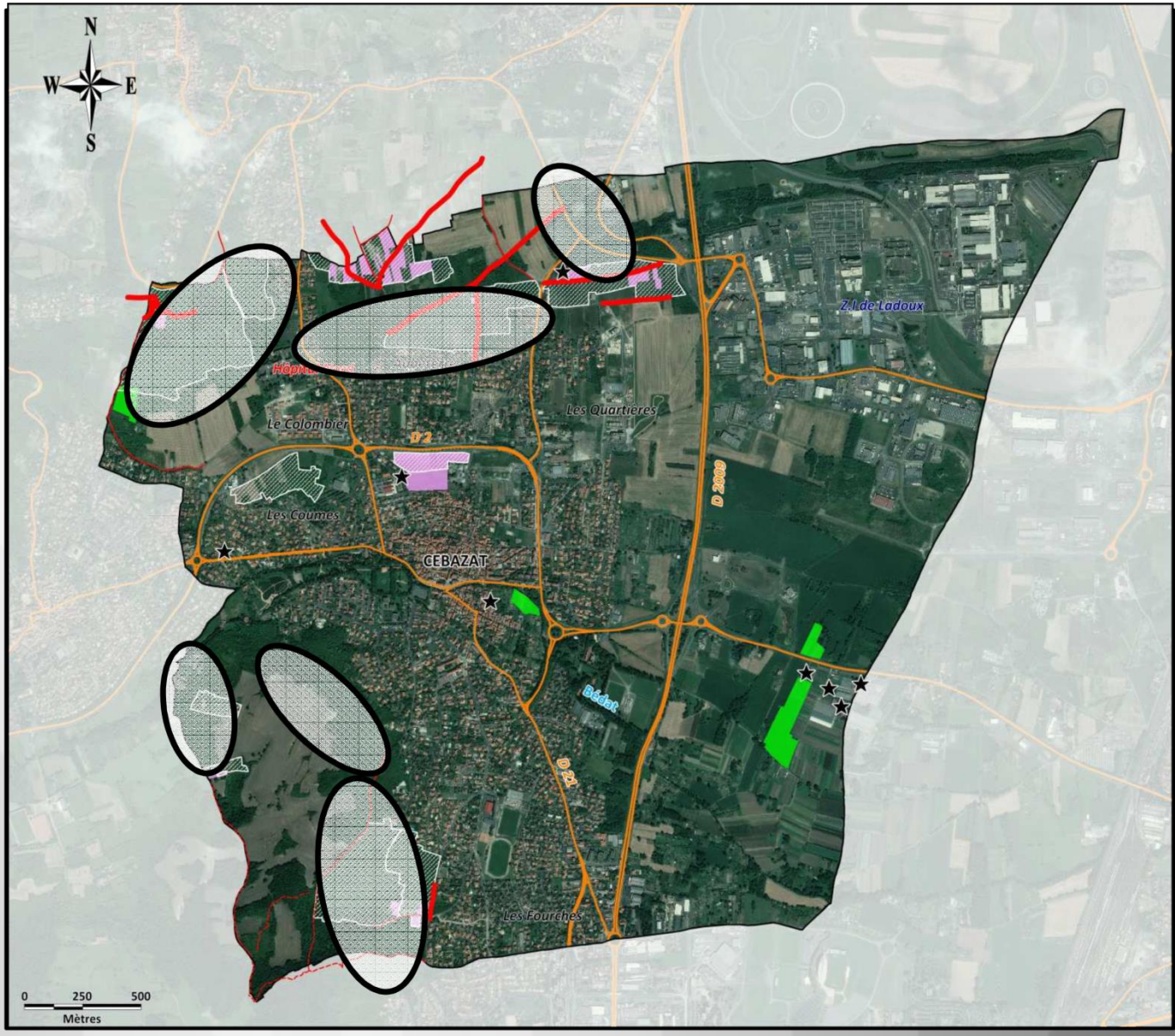
Préserver les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels



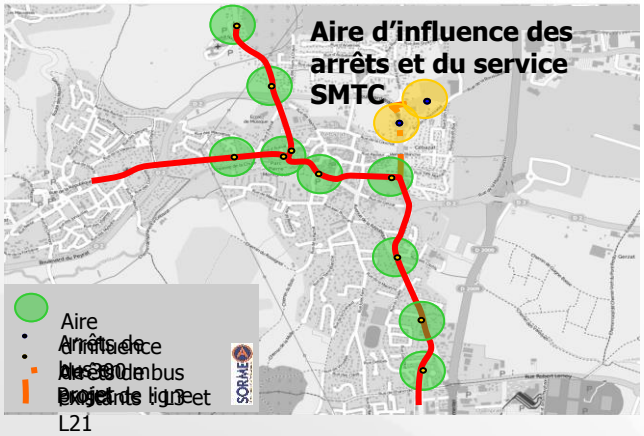
Préserver le potentiel de production agricole et maraîcher

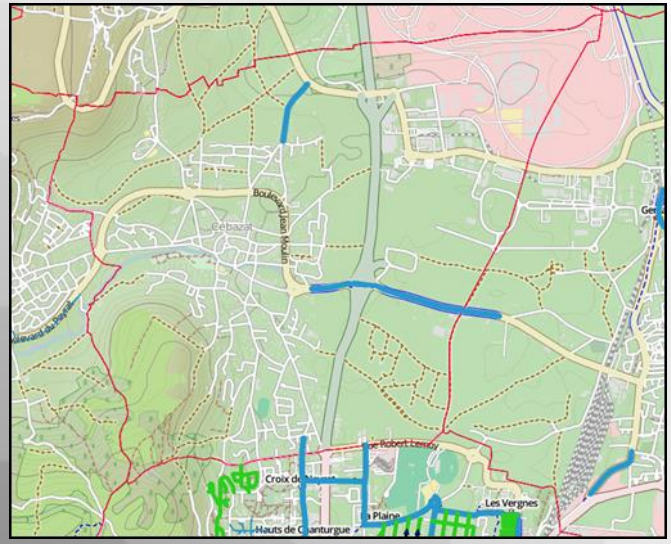
Cébazat
une ville, une vallée

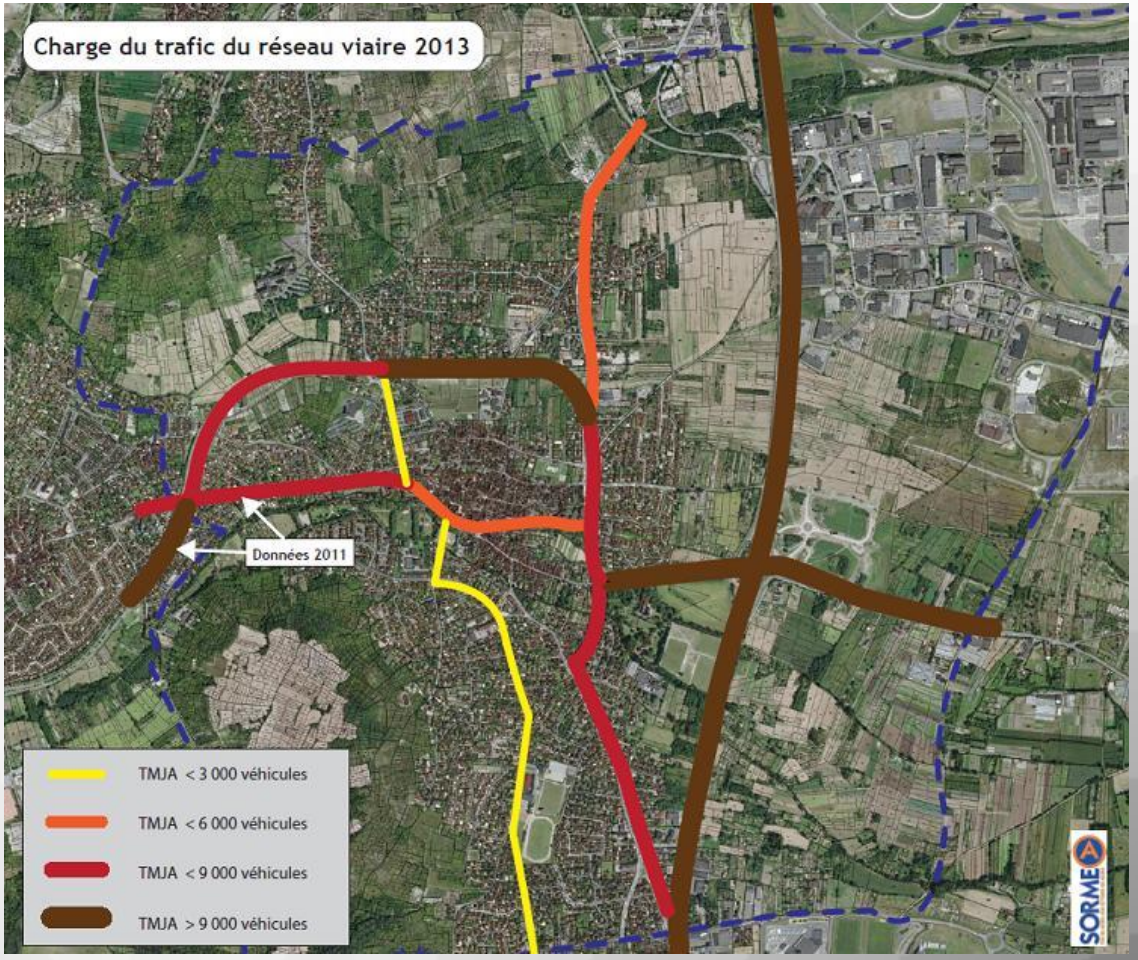
- ★ Siège des exploitations
- Zonages AOP Côtes d'Auvergne
- Surface viticole classée AOP Côtes d'Auvergne
- Surface labellisée en « agriculture biologique »
- Principaux axes routiers générant un trafic routier important
- Chemins permettant un accès facile aux zones AOP
- Chemins représentant un accès difficile aux zones AOP
- Chemins existants mais ne permettant pas l'accès aux zones AOP pour les engins agricoles
- Secteurs où l'on constate un enfrichement des parcelles agricoles



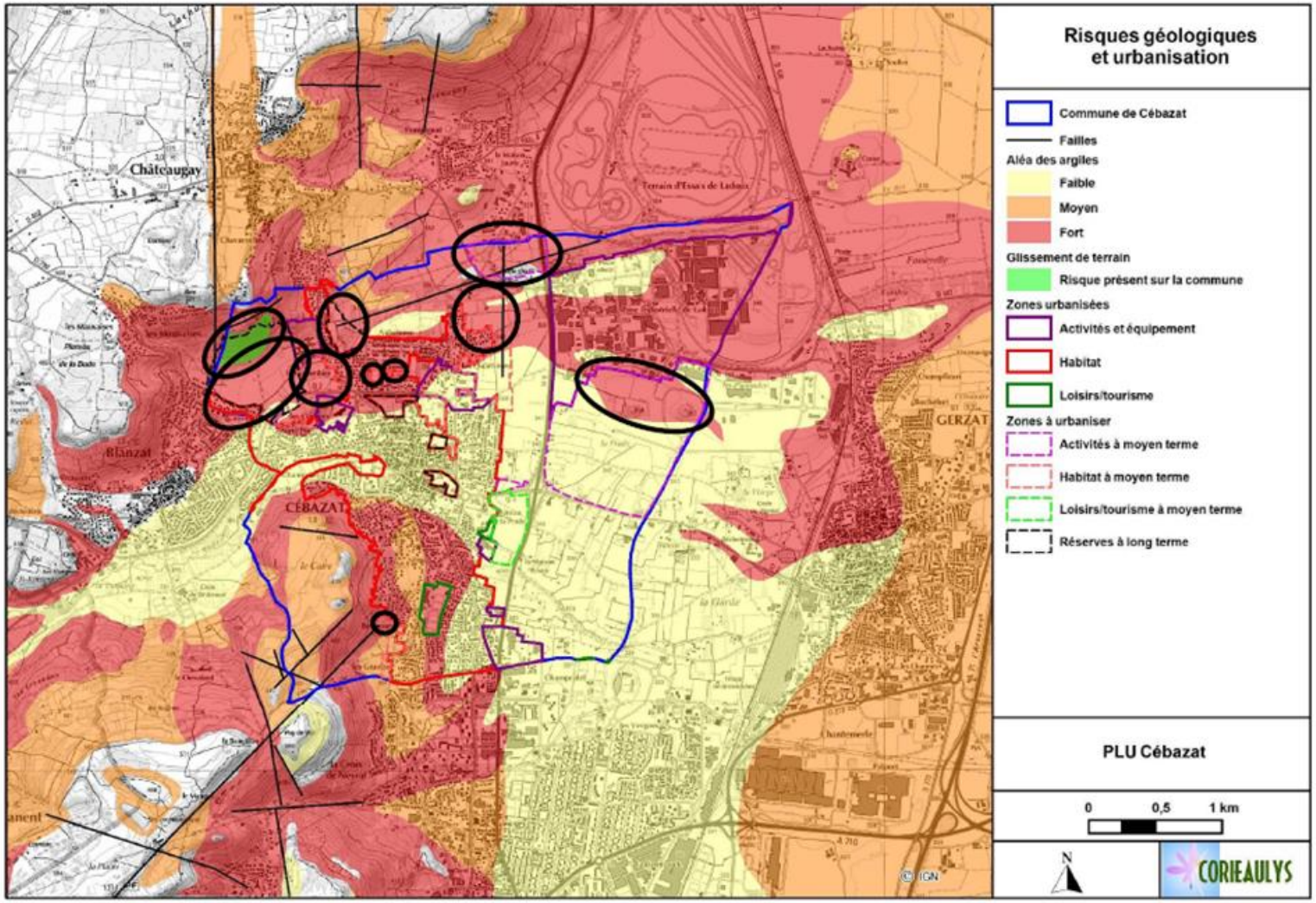
Améliorer les conditions de déplacements sur la commune



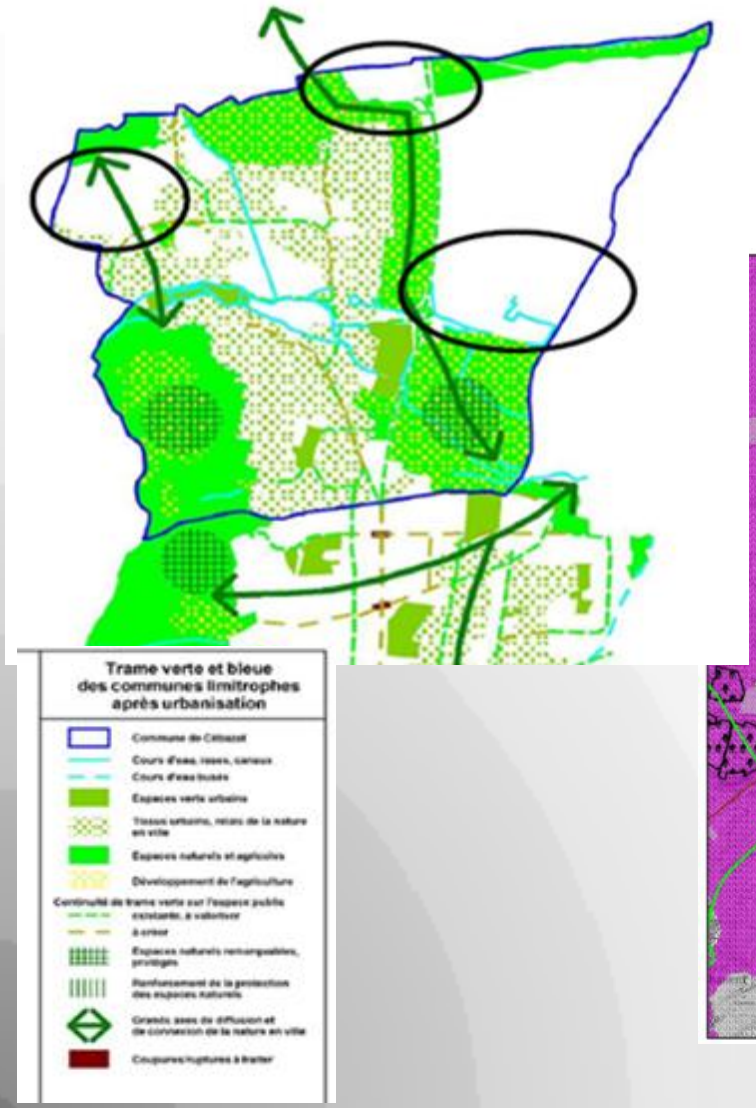




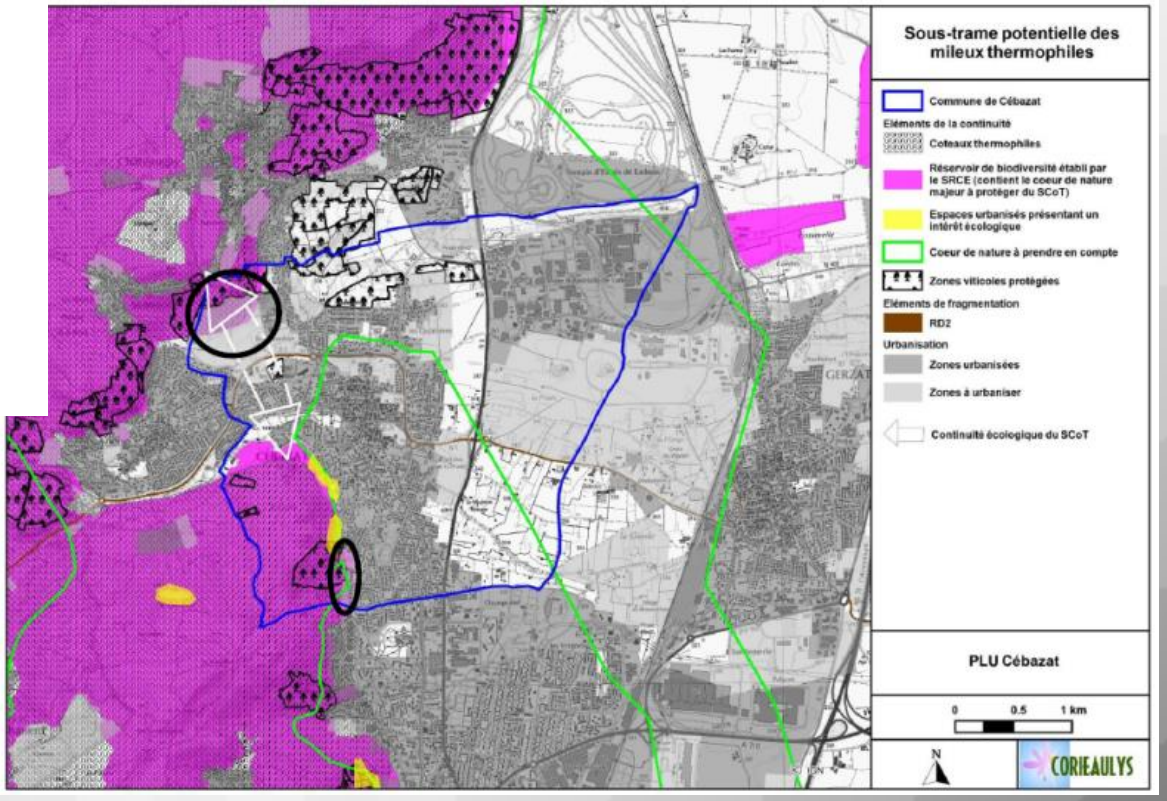
Prendre en compte les risques



Intégrer les sensibilités environnementales

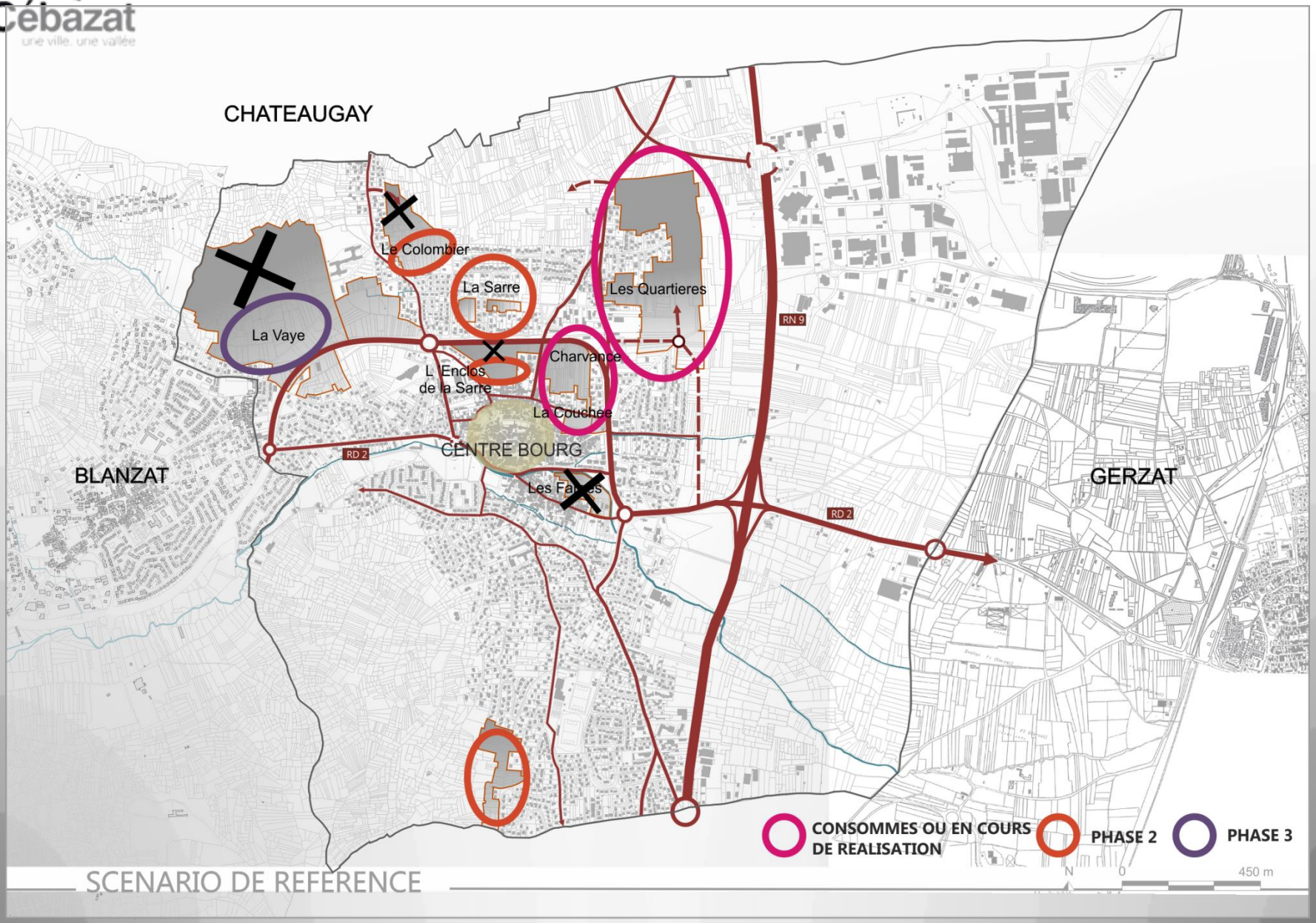


<u>Secteurs à enjeux de Cébazat:</u> La Vaye, le Colombier, les Graviers, le secteur de Belmoure
Les vignes qui sont des espaces relais de la continuité (lieux où les espèces trouvent des refuges favorables



Le scénario de référence

Le scénario de référence



Potentiel foncier et logements

Zone	Superficie
Enclos de la Sarre	1,4
Bellemoure	4,3
La Sarre	1,3
Le Colombier	3,7
La Farge	0,34
Total phase 2	11 ha
Phase 3 La vaye	22,40 ha

Hors potentiel en zone U représentant une dizaine d'hectares

LE PADD

LE PARTI D'AMENAGEMENT

LES GRANDES ORIENTATIONS

- ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE PÉRIMÈTRE URBAIN TOUT EN MÉNAGEANT UN POTENTIEL FONCIER À PLUS LONG TERME.
- RENFORCER LE CENTRE ANCIEN DANS SON RÔLE DE PRINCIPAL LIEU D'ANIMATION ET D'ÉCHANGES DE LA COMMUNE TOUT EN CONFORTANT LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS DANS LES QUARTIERS
- CONFORTER LA VOCATION ÉCONOMIQUE D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE DE LADOUX TOUT EN PRÉSERVANT LA ZONE MARAÎCHÈRE.
- PRÉSERVER L'ÉCRIN VERT QUE CONSTITUENT LES GRANDS ESPACES NATURELS DES CÔTES ET RENFORCER LEURS LIENS AVEC LA VILLE ET ASSURER UNE PRÉSENCE FORTE DE LA NATURE DANS LA VILLE.
- METTRE EN VALEUR LES LIEUX PORTEURS D'UNE IMAGE FORTE DE LA COMMUNE ET DE L'AGGLOMÉRATION
- SE DÉPLACER MIEUX EN VILLE

Les grandes orientations

Cébazat
une ville, une vallée

Conforter le noyau ancien dans son rôle de centralité principale tout en mettant envaleur le potentiel d'animation urbaine des pôles périphériques

Développer une offre d'habitat diversifiée

en poursuivant l'aménagement de la ZAC des 3 Fées et en engageant les tranches 3 et 4

en phasant l'urbanisation des zones AU

Phase 1

Phase 2

Réserves foncières

en permettant la mutation de la zone artisanale en zone urbaine mixte

en utilisant les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain

Conforter la vocation économique du secteur Est dans sa dimension métropolitaine en développant l'offre foncière et en élevant le niveau de qualité des espaces d'activités

Construire une entrée d'agglomération de qualité

Consolider la vocation productive de Cébazat en protégeant les sols fertiles, en permettant le développement des exploitations

Préserver l'équilibre entre espace urbain et espace naturel en protégeant l'écrin vert de Débazat et en mettant en valeur son potentiel d'animation urbaine et touristique

Confirmer la vallée dans son rôle de «grand parc urbain» fédérant l'ensemble des quartiers en préservant la continuité écologique et en accueillant de nouveaux équipements et activités

Améliorer la continuité d'un réseau doux piétons-cycles - Préserver les liaisons ville-nature

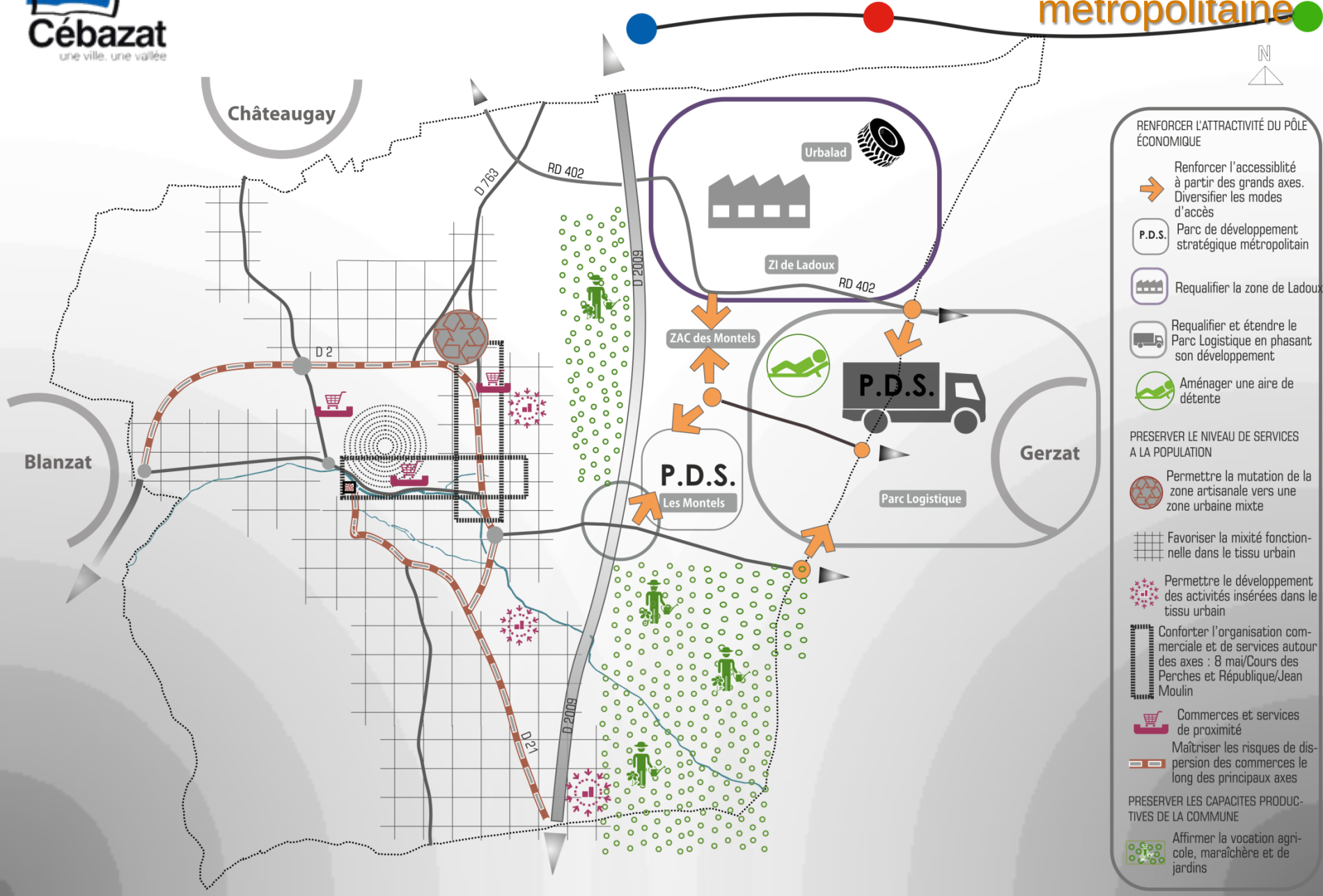
LE PADD

LES AXES STRATEGIQUES

Axe 1 : Mettre en valeur les capacités d'accueil de Cébazat

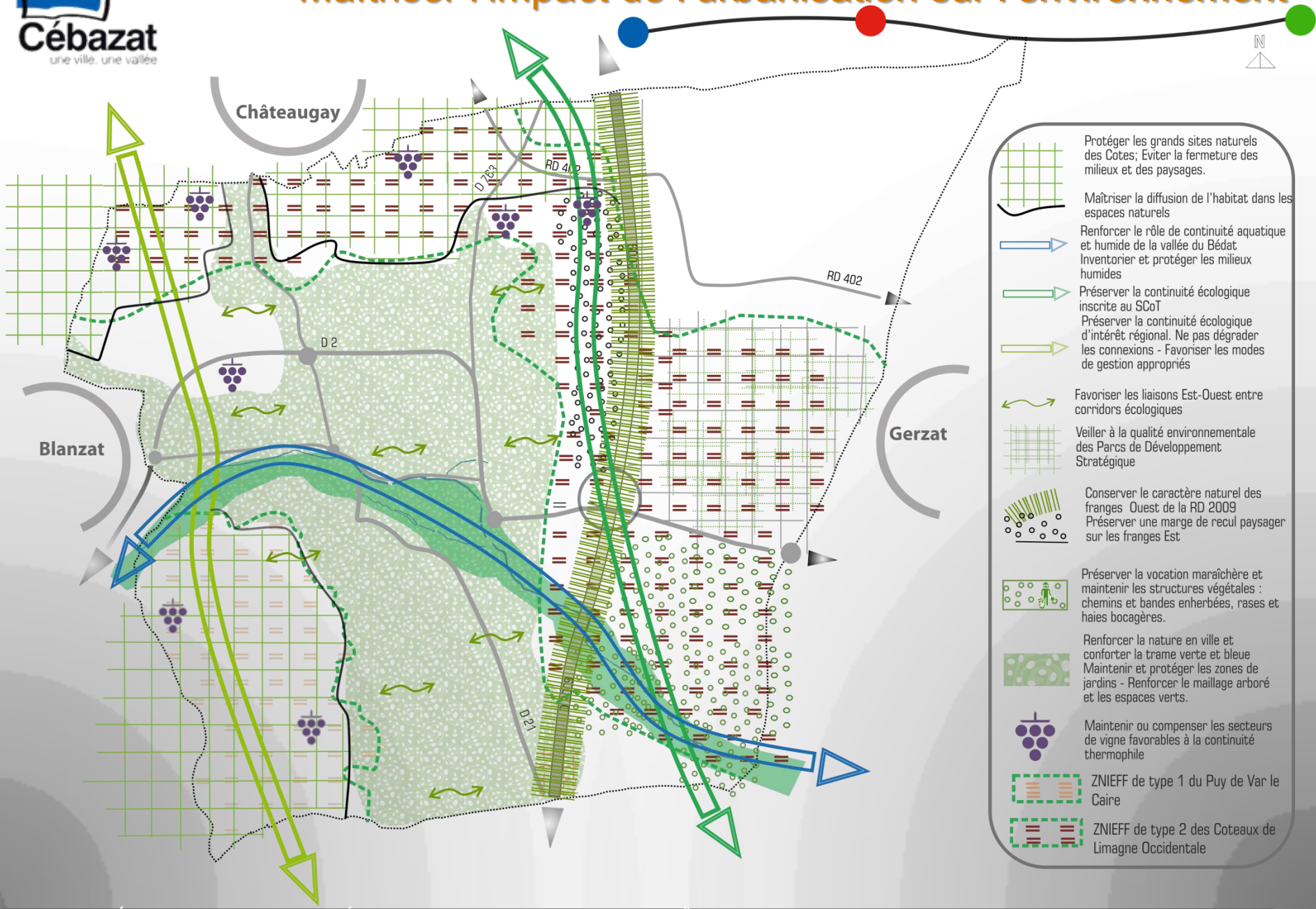
Axe 2 : Anticiper et répondre aux besoins de la population en services de proximité

Axe 3 : Mettre en valeur le potentiel économique de la commune dans sa diversité et affirmer sa dimension métropolitaine

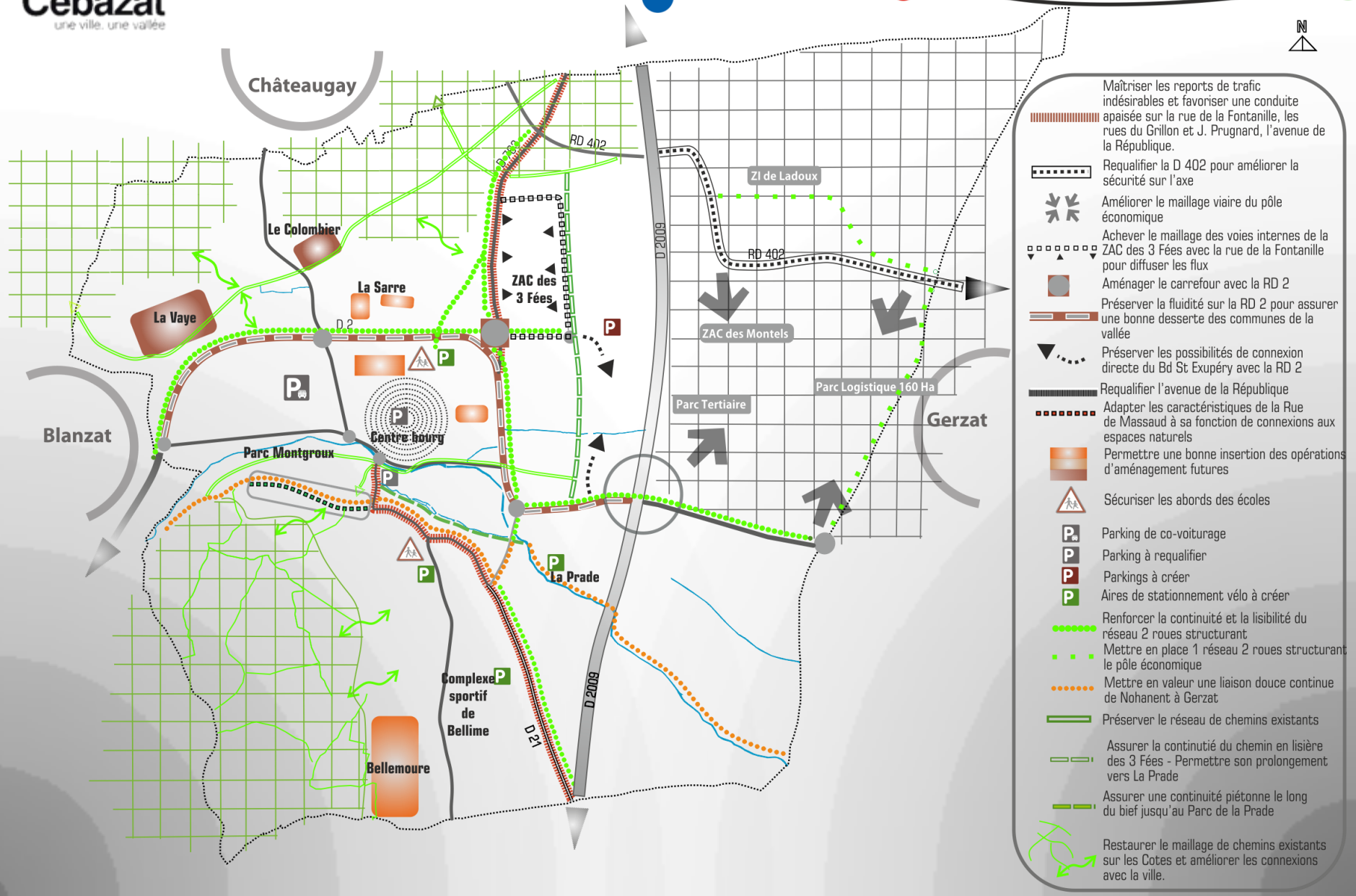


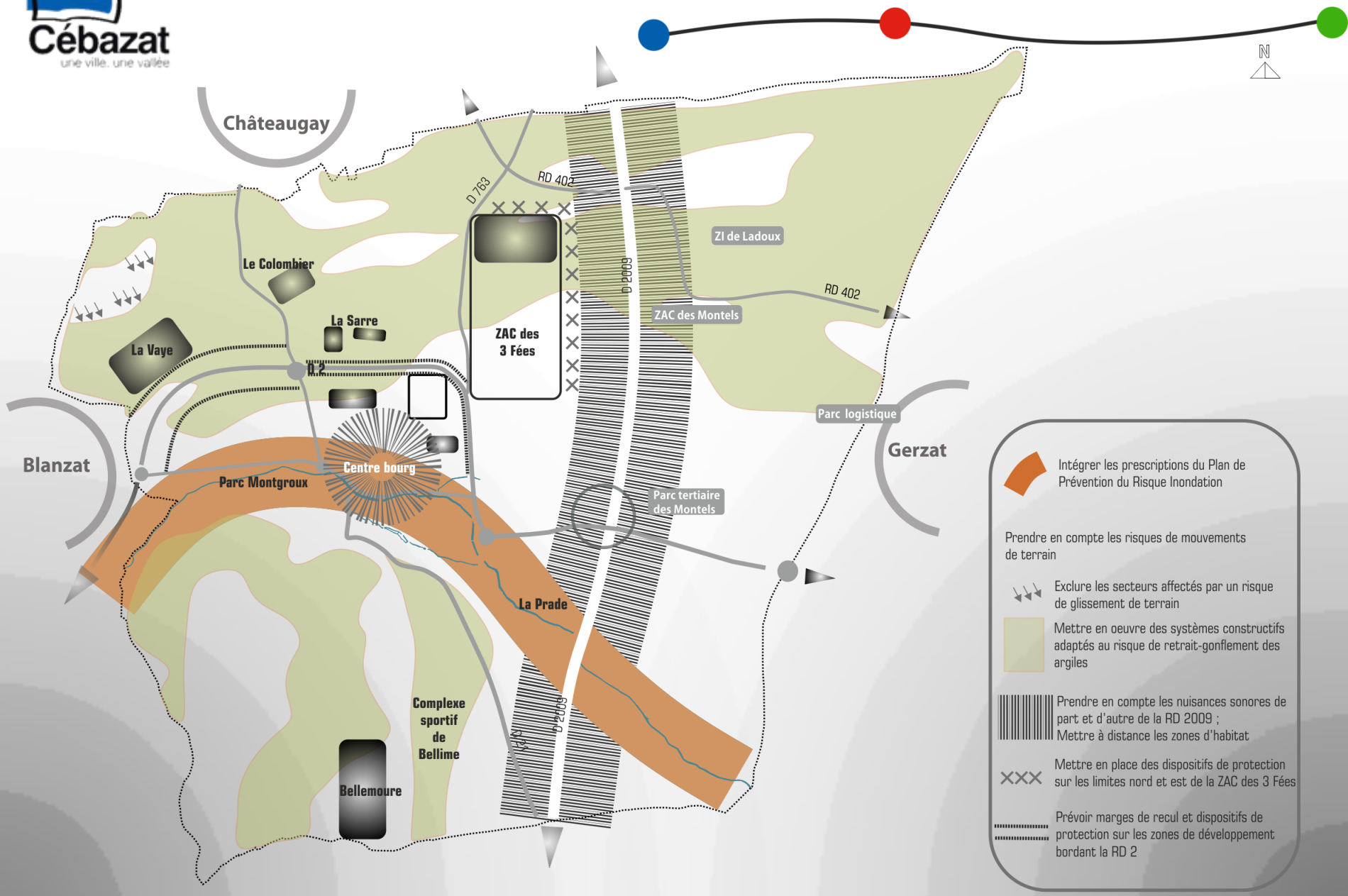
Axe 4 :Préserver les rapports étroits entre ville et nature. Maîtriser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

Cébazat
une ville, une vallée



Axe 5 : Faciliter les mobilités en faisant évoluer les modes de déplacements



Axe 6 : Préserver les qualités d'image de la commune

Axe 7 : préserver la population des risques, nuisances