

# **COMMUNE DU VIGEAN (15)**

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

### **DOSSIER D'APPROBATION**

#### **2 -PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES P.A.D.D.**

**Débatu le 13 novembre 2015**

*D'après Art R.123-3 du Code de l'Urbanisme:*

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.*

GHECO Urbanisme

## INTRODUCTION

La commune du Vigean est située en zone de moyenne montagne (altitude avoisinant les 700 mètres), à 55 km au Nord d'Aurillac, préfecture du département du Cantal. Elle est limitrophe de la commune de Mauriac, (chef lieu d'arrondissement et sous-préfecture du Nord-Ouest Cantal) et son développement est directement lié à la présence de ce pôle d'emplois, de services et d'équipements situés à moins de 5 km du centre bourg du Vigean. Elle est ainsi directement concernée par le pôle d'attraction de Mauriac, dont elle fait partie pour regrouper tous les quartiers Nord de l'agglomération. Le Vigean appartient à la communauté de communes du Pays de Mauriac qui regroupe 11 communes.

Le Vigean est la deuxième commune la plus peuplée, après Mauriac, de la communauté de communes du Pays de Mauriac. Elle comptait 834 habitants en 2011. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la population était estimée à 841 habitants. Elle connaît donc une légère augmentation de population. **La commune est assez attractive**, notamment en raison de la **proximité de Mauriac** et de la présence de **commerces** (supermarché, boulangerie,...), **services et d'équipements** (école, infirmière...) sur son territoire.

La présence de la **zone d'activités communautaire de La Dinotte** sur le territoire du Vigean, en bordure de la RD 922, qui comporte actuellement 14 entreprises, en fait une petite commune **attractive pour les entreprises et des artisans**.

En raison de sa situation par rapport à l'agglomération mauriacoise, la commune du Vigean a une vocation mi-urbaine, mi-rurale, avec cependant un vaste territoire réservé à l'agriculture. Située sur un plateau bordé au sud par la vallée de l'Auze, au nord par la rivière Le Mars, la commune s'étend sur 2899 ha, à des altitudes comprises entre 570m et 780m. Son territoire est principalement occupé par des prairies bocagères qui révèlent l'importance de l'activité agricole sur la commune. L'élevage bovin est la principale activité agricole, à la fois pour la production de maigre (race Salers) et de fromage (4 AOC fromagères).

Les espaces naturels et agricoles représentent plus de **95% du territoire communal**. La commune est concernée par trois ZNIEFF (Basse Vallée du Mars, Etang de Sion, Vallée de l'Auze vers Drugeac) et deux zones Natura 2000 (Le Mars : rivière à Loutres / site de Salins : site à chauves-souris). Le site inscrit du Château de Mazerolles et ses abords est situé en limite de commune.

La partie urbanisée du Vigean est constituée d'un bourg, de près de 30 hameaux et de quartiers (la Granoustie et Le Vigean Gare) situés en continuité du tissu urbain de Mauriac. Les hameaux les plus importants sont **Encharmes, Conrut, Sion Haut, Lavialle et Chambres**.

La commune du Vigean présente de nombreux attraits en termes de patrimoine naturel, paysager et architectural qui représentent un potentiel touristique :

- des paysages variés : des vallées profondes de l'Auze et du Mars, en passant par les plateaux bocagers creusés par de nombreux vallons (Labiou, La Gueuse, etc.), et un patrimoine urbain et rural traditionnel très présent ;
- un patrimoine bâti remarquable : église, château, villas
- des milieux naturels et agricoles préservés.

## Projet d'aménagement et de développement durable

***Le Vigean fait actuellement partie de la Communauté de communes du Pays de Mauriac. Certains objectifs sont ainsi liés à l'intercommunalité et ses compétences spécifiques. Elle s'ouvre plus largement en terme de géographie et de paysage sur le Pays Salers.***

### **A- CONFORTER, DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

**A1 - Maintenir et développer l'activité économique dans le cadre intercommunal du territoire, permettre aux artisans et entreprises de s'installer ou de se conforter sur le territoire de la commune.**

Dans cadre de l'équilibre intercommunal, la zone d'activités de la Dinotte a été aménagée le long de la RD 922. Cette zone accueille actuellement 14 entreprises. Le rôle économique du Vigean devra être conforté et dynamisé. La commune doit à ce titre :

- veiller au maintien des activités en place et à leur desserte
- renforcer le potentiel économique du territoire par l'extension de la zone d'activités de la Dinotte
- conforter son potentiel commercial par la mise en valeur des espaces commerciaux le long de la zone d'activité de la Dinotte
- renforcer l'image et le paysage aux abords de la RD 922 (qualité architecturale et plantations)

### **A2 - Conforter l'activité agricole**

L'activité agricole occupe la majorité des espaces du territoire communal et représente une ressource importante pour la commune. Il est nécessaire de :

- préserver le potentiel des terres agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité ;
- prendre en compte les besoins d'équipements des exploitants ;
- définir le changement d'affectation de bâtiments situés en milieu agricole ou naturel qui présentent une valeur patrimoniale
- maintenir le patrimoine bâti rural traditionnel (maisons, granges, étables, murets, bocage...)

### **A3 - Développer, conforter l'accueil et les activités touristiques et culturelles**

La commune du Vigean présente des atouts touristiques : qualité des paysages et du patrimoine bâti, sentiers pédestres, animations (marché de Pays, fête des chevaux), visite d'une exploitation d'escargots, et proximité de nombreux sites touristiques (Mauriac, Salins, Salers, etc.).

Pour conforter cet attrait touristique et culturel, la commune souhaite :

- promouvoir un tourisme de qualité
- soutenir les initiatives et les équipements touristiques publics et privés et développer l'offre en hébergements touristiques
- développer les sentiers pédestres et leur mise en réseau
- aménager l'ancienne voie ferrée pour les piétons et faciliter la connexion avec d'autres sentiers pédestres
- pérenniser les manifestations touristiques majeures (Marché de Pays)

## **B- CONFORTER L'ELAN DEMOGRAPHIQUE : MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE, POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.**

La commune souhaite favoriser l'accueil de nouvelles populations à la faveur de l'ensemble aggloméré de Mauriac, notamment l'installation de jeunes pour maintenir l'unité scolaire qui participe fortement à l'animation du bourg.

### **B1 - Permettre un accroissement modéré de la population**

Cet accroissement doit :

- permettre l'installation de jeunes sur la commune,
- maintenir le fonctionnement des équipements publics et notamment de l'école,
- maintenir l'équilibre socio-démographique,
- participer à l'équilibre urbain à l'Est de Mauriac

L'objectif serait de permettre l'accueil d'environ 4 habitations par an en moyenne, soit dans les 15 années à venir environ 60 habitations. Cela correspond à un accueil d'environ 120 habitants d'ici 2030. La réalisation de cet objectif passe par l'accueil de résidents permanents.

#### **A titre informatif**

Chiffrage de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers espaces agricoles et naturels :

1. En comparaison avec l'ancien POS, le PLU prévoit une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 9 ha dont
  - 1 ha pour l'habitat
  - 8 ha pour l'activité économique
2. Sans comparaison avec l'ancien POS, en analysant les formes urbaines c'est environ 18 hectares d'espaces en extension à court, moyen et long terme soit :
  - 8ha pour l'activité économique 1AUy/2AUy
  - 10 ha pour l'habitat : extensions urbaines ponctuelles, lotissement communale en cours, zone 1AU/2AU...

***A court terme le PLU prévoit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de 11 ha en extension de l'urbanisation.***

### **B2 - Assurer les extensions d'urbanisation par des opérations de greffe en continuité des ensembles bâtis existants**

La qualité du bourg et des villages est liée, entre autre, à l'homogénéité des ensembles bâtis et à la justesse de leur implantation dans le paysage (versant du Labiou, bordure de plateau...).

L'enjeu est ainsi de favoriser les extensions urbaines mesurées au plus près du bourg, des quartiers limitrophes de Mauriac et des hameaux identifiés pour recevoir des constructions neuves.

Il est important de stopper l'étalement urbain, tel que prévu dans le Grenelle 2, en respectant les caractéristiques du site. Les objectifs fixés sont les suivants :

- ouvrir à l'urbanisation des secteurs déjà inscrits dans le milieu urbanisé
- localiser les secteurs d'extension urbaine dans des secteurs de moindre sensibilité paysagère
- supprimer ou réduire les zones constructibles au P.O.S dans les secteurs à enjeux environnementaux,
- utiliser les espaces interstitiels en zone urbaine
- favoriser une intégration harmonieuse des zones d'extension urbaine dans le site
- assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, notamment en favorisant la réutilisation du bâti vacant ou abandonné
- favoriser une forme urbaine de type « village » : implantation du bâti à l'alignement ou en recul, continuité des jardins, voies traversantes, présence de places, etc.
- relier les nouveaux quartiers avec le tissu urbain existant par des liaisons piétonnes
- assurer la cohérence fonctionnelle dans les zones à urbaniser par les orientations d'aménagement, notamment de la voirie
- maintenir des espaces de respiration, des places, des coudercs, des lieux de convivialité dans les nouveaux quartiers
- tenir compte des implantations, de l'ordonnancement et de l'organisation du bâti existant aux abords

### **B3 - Limiter les extensions des hameaux**

La majorité des hameaux est à vocation essentiellement agricole, avec une faible part résidentielle. L'occupation de ces hameaux doit être limitée à la réutilisation du bâti ancien et à une légère densification de l'existant.

Outre le bourg, le développement est privilégié dans les hameaux proches du bourg, les mieux desservis et les plus importants, tels que Le plateau, la Granoustie, Conrut, Chambres, Encharmes.

### **B4 - Diversifier l'offre en logements**

La commune du Vigean souhaite favoriser l'accueil d'une population diversifiée. De nombreux efforts ont déjà été réalisés dans ce sens : création de 8 logements sociaux, réhabilitation du bâti ancien, etc. Afin de confirmer cette politique, la commune souhaite ainsi :

- favoriser la mixité : diversifier l'offre d'habitat en augmentant le parc locatif, en favorisant l'accueil des jeunes ménages et le maintien de la population locale ;
- encourager l'accession à la propriété
- résorber la vacance
- renforcer les opérations de réhabilitation et de rénovation du bâti ancien
- créer des logements locatifs communaux (projet de 3-4 logements locatifs sur la Granoustie).

### **B5 - Adapter et mettre aux normes l'assainissement collectif**

La commune doit être conforme aux préconisations du schéma d'assainissement. Par ailleurs, elle devra mettre aux normes l'assainissement collectif :

- réhabilitation des réseaux
- réalisation progressive de l'assainissement de certains hameaux (projet de champs d'épandage notamment sur Chambres et Conrut)

### **B6 - Favoriser le développement des communications numériques**

En vue de permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.

## **C- PRESERVER, METTRE EN VALEUR LES QUALITES PAYSAGERES, NATURELLES, ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

---

### **C1 - Préserver les paysages et leurs caractéristiques identitaires**

La préservation des paysages et de leurs caractéristiques identitaires représente un enjeu majeur du projet communal.

- Préserver les caractéristiques et la diversité des paysages (crêtes ouvertes, paysages bocagers creusés par les vallons, vallées de l'Auze et du Mars, etc.)
- Protéger et valoriser les éléments paysagers patrimoniaux qui participent à la qualité des perspectives paysagères et participent à l'identité du territoire :
  - o les zones humides
  - o les haies arborées
  - o les murs de bordure de parcelle et les murets en bordure de route
- Protéger les perspectives sur la silhouette du bourg et l'implantation des ensembles bâtis, notamment en préservant les jardins.
- Maintenir la coupure verte entre Mauriac et le bourg du Vigean et qualifier la perspective sur le bourg.
- Préserver les paysages du mitage par des mesures d'inconstructibilité ou de regroupement des installations dans des points choisis.
- Préserver les perspectives sur le grand paysage (notamment sur le massif du Cantal et le massif du Sancy)
- Préserver les perspectives sur les monuments
- Favoriser l'insertion des bâtiments d'activités, notamment en privilégiant le bardage
- Mettre en valeur la RD 922 au droit de la Dinotte

### **C2 - Protéger les espaces naturels, renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques**

- Préserver les secteurs naturels sensibles : Réseau Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, coteaux boisés...
- Préserver et renforcer les corridors écologiques, la trame verte et la trame bleue
- Maintenir les coupures d'urbanisation, notamment celle entre Mauriac et le bourg du Vigean, ainsi que les espaces de respiration au sein des ensembles bâtis

### **C3 - Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables**

Favoriser le développement des dispositifs d'économie d'énergie et le développement des énergies renouvelables, avec discernement pour préserver le patrimoine bâti et le paysage.

### **C4 - Veiller à la réduction des gaz à effet de serre, à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique**

Les principes fondamentaux de réduction des gaz à effet de serre et de la recherche d'efficacité énergétique sont intégrés aux projets par :

- le développement des liaisons douces pour diminuer l'usage de la voiture,
- la production de logements à haute performance énergétique dans les zones à urbaniser : implantation tenant compte de l'ensoleillement et choix des matériaux favorisant la sobriété énergétique ; dispositifs de régulation pour assurer une meilleure gestion des consommations,
- le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est également d'éviter l'éloignement des résidences par rapport aux pôles d'équipements et de commerces.

## **D- PRESERVER, AMELIORER, AMENAGER LE CADRE DE VIE**

---

### **D1 - Maintenir les services et commerces de proximité**

La commune du Vigean bénéficie de la présence de quelques commerces, et de services qui la rendent attractive (supermarché, boulangerie, école..).

Il est ainsi fondamental de :

- favoriser l'offre commerciale
- maintenir les commerces et services de proximité existants
- s'inscrire dans la continuité des services de Mauriac

### **D2 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine**

La commune du Vigean comporte un patrimoine bâti de qualité, tant dans son bourg que dans les hameaux dispersés sur l'ensemble de son territoire : les anciennes fermes, les demeures, l'usage des matériaux traditionnels (pierre, schiste, lauze...) doivent être préservés pour la mémoire, l'histoire locale et pour leur qualité intrinsèque.

Bien consciente de la qualité de son patrimoine bâti, la commune souhaite :

- préserver le bâti ancien en tenant compte de la qualité et des fonctions locales
- préserver le patrimoine rural (granges, étables, bâtiments agricoles présentant un intérêt).
- permettre le changement d'affectation de certains bâtiments agricoles qui présentent une valeur patrimoniale
- préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fours, fontaines, murs, lavoirs, etc.)

### **D3 - Améliorer les déplacements et privilégier les circulations douces, notamment entre les quartiers d'habitation et les secteurs d'équipements et de services.**

- Favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- créer des liaisons douces au sein du bourg afin de desservir les commerces et équipements, notamment l'école
- créer des liaisons douces au sein des nouveaux quartiers
- créer une liaison douce entre le bourg du Vigean et Mauriac
- préserver et requalifier les sentiers piétons existants

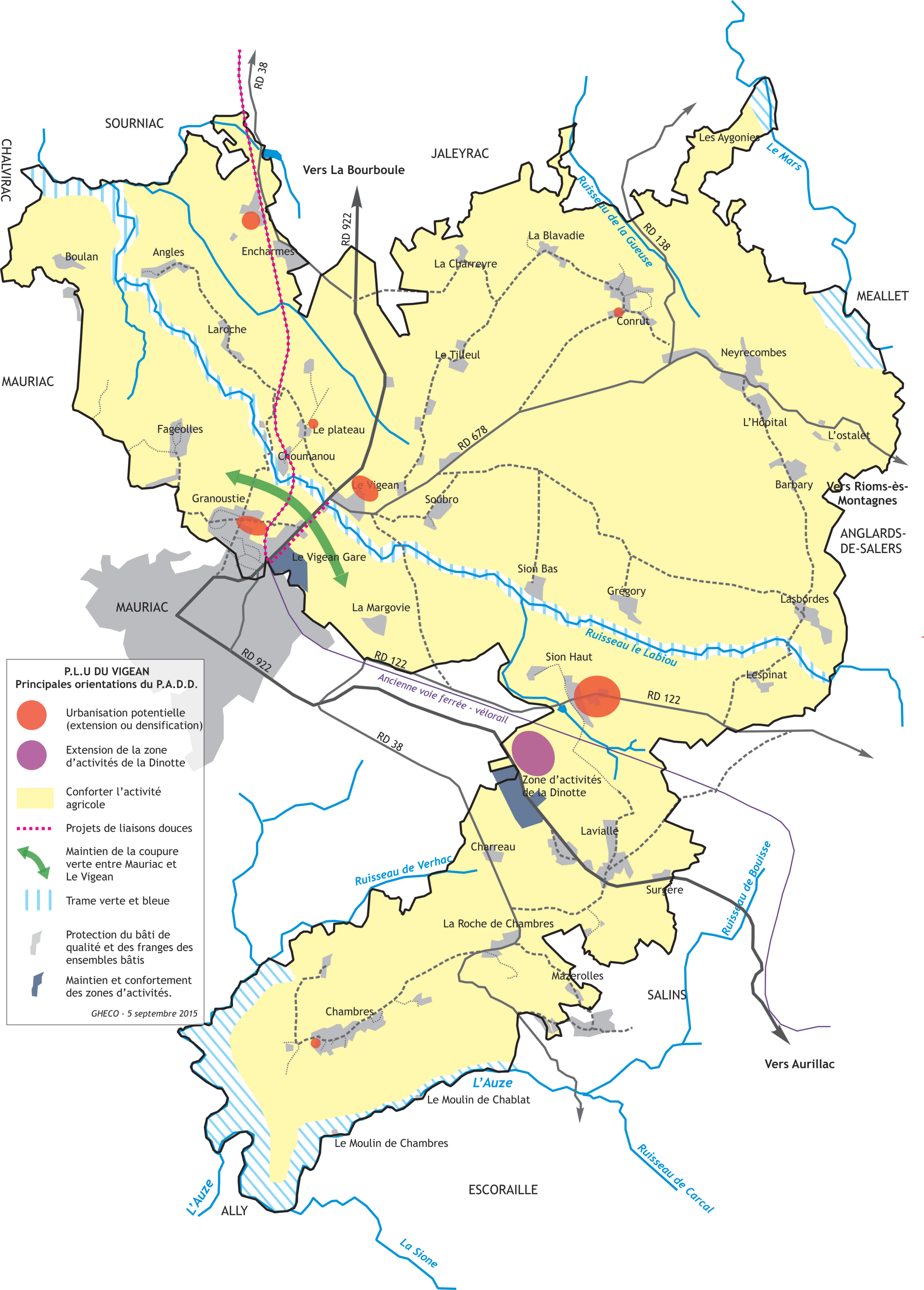
### **D4 - Aménager et valoriser les entrées de ville**

Les entrées de ville, notamment, celle depuis Mauriac par la RD 922, pourront bénéficier d'un traitement paysager, essentiellement arboré.

### **D5 - Traiter les espaces de transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels**

L'objectif est de maintenir la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

Les espaces verts, jardins, potagers situés sur les franges des ensembles bâtis seront protégés afin de préserver la qualité de ces espaces de transition.



**P.L.U. DU VIGAN**  
**Principales orientations du P.A.D.D.**

-  Urbanisation potentielle (extension ou densification)
-  Extension de la zone d'activités de la Dinotte
-  Conforter l'activité agricole
-  Projets de liaisons douces
-  Maintien de la coupure verte entre Mauriac et Le Vigan
-  Trame verte et bleue
-  Protection du bâti de qualité et des franges des ensembles bâtis
-  Maintien et confortement des zones d'activités.

GHECO - 5 septembre 2015