

SOMMAIRE

Introduction	p. 1
1^{ère} partie: Vergezac hier, aujourd'hui et demain	p.2
1. Aspects géographiques	
1.1. Situation administrative	
1.2. Géographie physique - géologie, relief et climat – risques	
1.3. Milieu naturel et occupation des sols	
1.4. Aspects paysagers	p.3
2. Aspects socio-économiques.....	p.4
2.1. Quelques éléments d'histoire	
2.2. Vergezac aujourd'hui	
2.3. Équipements	p.6
2.4. Habitat.....	p.7
2.5. Documents supra-communaux	
2^{ème} partie: Le projet de carte communale	p.11
1. Bilan du diagnostic	
1.1. Etat des lieux	
1.2. Perspectives d'évolution	
2. Objectifs de la carte communale.....	p.12
2.1. Les éléments à prendre en compte et les préoccupations	
2.2. Les réponses du document d'urbanisme	
3^{ème} partie: Justificatif du zonage et incidences	p.13
1. Le Bourg	
1.1. Contexte	
1.2. Evolution envisagée	
2. La Bauche – La Fouant de Rimou	p.14
2.1. Contexte	
2.2. Evolution envisagée	p.15
3. St Rémy – L'Enfer	p.16
3.1. Contexte	
3.2. Evolution envisagée	
4. Allentin	p.17
5.1. Contexte	
5.2. Evolution envisagée	
5. Archaud.....	p.18
5.1. Contexte	
5.2. Evolution envisagée	
6. Concouret	p.19
6.1. Contexte	
6.2. Evolution envisagée	
7. Le Thiolent.....	p.20
7.1. Contexte	
7.2. Evolution envisagée	
Conclusion	p.23

Annexes

Introduction

Les Modalités d'Application des Règles Nationales d'Urbanisme (MARNU) sur le territoire de la commune de Vergezac, document approuvé par Arrêté Préfectoral le 6 août 1999 qui prévoyait les zones où pouvaient s'implanter les constructions nouvelles, ne sont plus valables depuis août 2003. La municipalité a décidé de faire appel à l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles de Haute Loire pour élaborer un nouveau document, qui prenne en compte les éléments nouveaux du contexte communal et intercommunal (Communauté d'Agglomération notamment), et les évolutions législatives en matière de documents d'urbanisme (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003) : la réalisation d'une carte communale est ainsi décidée par délibération du Conseil Municipal le 28 novembre 2003.

Après un diagnostic du territoire exposant l'état initial et les prévisions de développement, le rapport de présentation explique les choix retenus concernant la délimitation de zones constructibles ou inconstructibles (qui font l'objet du plan de zonage), puis évalue les incidences de ces choix.

L'objectif est donc la mise à disposition au Conseil Municipal d'un outil d'aménagement de l'espace communal, respectueux des documents nationaux et des différentes prescriptions qui s'imposent, avec le concours de la Direction Départementale de l'Équipement et des différents services concernés (voir liste des documents, personnes et services consultés en annexe). La carte communale doit transcrire le projet de la municipalité pour son territoire, projet qui doit pouvoir être défendu devant la population lors de la consultation par enquête publique avant approbation par le Préfet.

1^{ère} partie: Vergezac hier, aujourd'hui et demain

1. Aspects géographiques

1.1. Situation administrative (cf. carte n°1)

Située à 15 km à l'Ouest du Puy en Velay, la commune de Vergezac fait partie du canton de Loudes . Elle est par ailleurs membre de la communauté d'Agglomération. La superficie totale est de 2 031 ha (moyenne départementale : 1 914 ha), et la vie s'organise autour du bourg et de six hameaux : La Bauche, St Rémy, Allentin, Archaud, Concouret, Le Thiolent. L'accès routier se fait par la RD48 en direction du Puy en Velay, par la RD906 en direction des Nationales 102 (Clermont-Ferrand) et 88 (Aubenas).

1.2 Géographie physique - géologie, relief et climat - risques

La majeure partie de la commune est située à une altitude comprise entre 900 et 1 100 m, à l'exception des massifs boisés du Montpignon (1 219 m) et des Razas (1 257 m). La géologie est liée au contexte volcanique du plateau du Deves, avec une strate inférieure composée d'argiles, une strate supérieure qui correspond au recouvrement volcanique sous forme de basalte essentiellement et de scories sur les gardes.

Le réseau hydrographique est constitué de sources et de ruisseaux à faible débit, il n'y a pas de rivière majeure ; de par son exposition à l'est, la majeure partie de commune se rattache au bassin versant de la Loire supérieure. Toutefois, une maigre bande située à l'ouest de la ligne de partage formée par les sommets de la Vesseyre et du Montpignon s'écoule vers l'Allier.

Le climat, du fait de l'altitude moyenne, est relativement rigoureux, avec un nombre moyen annuel de jours de gel supérieur à 110.

Aucun risque majeur n'est identifié sur le territoire communal (voir extrait du Dossier Départemental des Risques Majeurs en annexe 1) ; toutefois, des secteurs ponctuels peuvent être sujets à des inondations, élément qui doit être pris en compte lors de la définition des zones constructibles.

1.3. Milieu naturel et occupation des sols (cf. carte n°2)

- la forêt est limitée aux sommets, et représente une surface totale de 354 ha en 1999. Représentant 17% de la superficie communale (moyenne départementale : 32%), elle est composée pour moitié de peuplement de feuillus (hêtres, bois de chauffage) et de conifères (pins et sapins) pour l'exploitation autre que la production. Il faut également signaler que la forêt sectionnale de Concouret est soumise au régime forestier.

- l'agriculture occupe la majorité de l'espace communal (SAU : 1 543 ha, soit 76% de la superficie communale contre 47% sur le département - RGA 2000). Les caractéristiques de l'activité agricole sont développées dans le paragraphe 2.




Situation administrative



Carte N°1

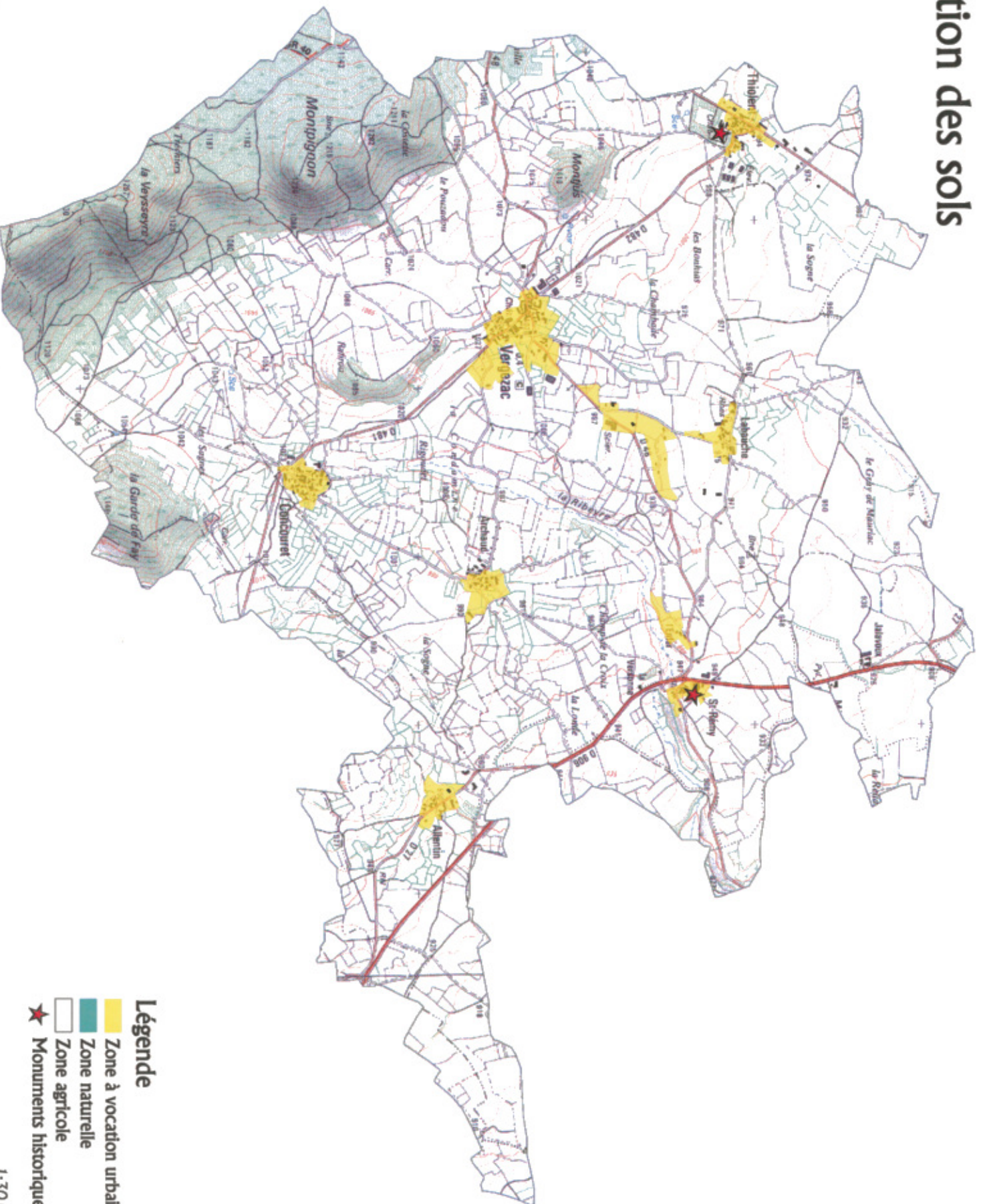


Légende

-  Commune de Vergezac
-  Canton de Loudés
-  Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay

Occupation des sols

Carte N°2



Légende

- Zone à vocation urbaine
- Zone naturelle
- Zone agricole
- Monuments historiques



La voirie communale représente un linéaire de 30 km environ (d'après IGN) ; les perspectives de travaux portent, outre l'entretien du réseau existant , sur le goudronnage du chemin reliant Le Thiolent à La Bauche (1 km environ), ainsi que le raccordement du village d'Archaud à la Départementale en direction du Puy en Velay.

L'implantation humaine s'organise essentiellement en hameaux autour du "couderc", mais il faut signaler l'existante de corps de ferme isolés. Outre les sites inscrits ou classés, la commune est riche d'un patrimoine bâti traditionnel intéressant (biens de section) : assemblées dans les villages du Thiolent, de St Rémy et de Concouret ; fours à Vergezac, Archaud, Concouret et Labauche.

L'ensemble des zones à vocation urbaine représente une surface d'environ 50 ha (estimation d'après photographie aérienne).

1.4. Aspects paysagers

Les éléments structurants sont les gardes, et les éléments linéaires typiques du plateau volcanique : murets et haies de séparation entre les parcelles.

Les entrées de villages et les édifices sectionnaux (assemblées notamment) devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de préserver ce qui fait l'attrait de ces villages. La commune est traversée par plusieurs chemins de Petite Randonnée.

Les zones d'urbanisation à venir devront prendre en compte :

- la perception des monuments historiques (voir tableau des servitudes d'utilité publique en annexe) : le château du Thiolent et l'église de St Rémy ;
- la qualité et l'identité du bâti local, par le resserrement autour des zones existantes, la restauration des bâtiments anciens et par la qualité des constructions ;
- une protection des éléments structurants du paysage

dans le respect des prescriptions nationales (Loi Paysage et Loi Montagne notamment - voir le document concernant les prescriptions nationales).

L'association des Services de l'Etat (S.D.A.P.), ainsi que l'intervention du C.A.U.E. ont permis de prendre en compte ces aspects.

2. Aspects socio-économiques

2.1. Quelques éléments d'histoire

Un certain nombre de sites archéologiques ont été recensés et témoignent d'une occupation ancienne du territoire : il s'agit de vestiges gallo-romains situés à la limite des communes de Sanssac l'Eglise et de Bains.

Deux sites protégés sont par ailleurs recensés : l'Eglise de St Rémy (classée le 16/09/1907) et le Château du Thiolent ainsi que son parc (inscrit le 4/03/1991) ; le château de Vergezac n'est pas classé.

Par ailleurs, un certain nombre d'édifices (croix, lavoirs, fours, maisons de béates...) présente un intérêt patrimonial même s'ils ne bénéficient pas d'un classement particulier.

2.2. Vergezac aujourd'hui (démographie, activités, services)

Aspects démographiques

La population communale a diminué jusqu'en 1982 où elle a atteint son chiffre le plus bas (389 - source INSEE) ; on comptait 405 habitants en 1999. L'accroissement se poursuit (+ 3.6 % entre 1980 et 1999) du fait de la situation de la commune à l'intérieur de l'agglomération ponote (accès, cadre de vie), alors même que l'agglomération perd des habitants (-1.1 % pour la même période) ; les arrivées compensent le déficit naturel.

La répartition géographique de cette population est la suivante :

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005*
Le bourg				146	151	155	
Allentin				29	26	32	
Archaud				21	21	17	
Concouret				71	54	58	
Jalavoux				3	3	3	
La Bauche				42	55	59	
Le Thiolent				54	54	56	
St Rémy				23	27	25	
TOTAL (sans double compte)	503	461	415	389	391	405	423

*évaluation faite par la municipalité

Le développement se fait au profit du village de La Bauche (plus 40 % entre 1982 et 1999), à proximité des grands axes routiers, alors que le bourg se maintient. Plusieurs réhabilitations ont été réalisées dans le village de Concouret.

La population est légèrement plus jeune que la moyenne départementale : 102 personnes, soit 25.2 % de moins de 20 ans (contre 23 %) ; 8.1 % de plus de 75 ans (contre 9.7 %). 181 personnes actives (45 % contre 44 %), dont 44.5 % sur la commune ; quelques emplois sur la commune de Siaugues.

Activités économiques

L'agriculture reste l'activité principale des actifs présents sur le territoire communal, puisqu'elle occupait 67 personnes en 2000, représentant 51 Unités de Travail dont 30 personnes à temps complet ; 13 Chefs d'Exploitation ont moins de 40 ans (source : RGA 2000).

39 exploitations dont 25 dites " professionnelles " valorisent 1638 ha de S.A.U. (dont 1543 sur la commune) soit 61 ha en moyenne, dont 54 % de terres labourables, et produisent essentiellement du lait (3 424 000 L en 2000) et des volailles.

Il faut signaler l'appartenance au périmètre de l'A.O.C. lentille et souligner la nécessité de préserver de l'urbanisation les zones essentielles au maintien des exploitations en place. La bière "Vellavia" et le fromage "le Velay" sont également produits sur le territoire.

Au total, la commune compte 7 Installations Classées à caractère agricole pour la protection de l'environnement (dont une soumise à autorisation) ; les périmètres sont reportés sur le plan de zonage.

Même si le territoire communal n'a pas vocation à accueillir des entreprises de taille conséquente (les zones d'activités dépendent de la communauté d'agglomération), il comprend :

- 2 entreprises de transport
- une entreprise de travaux publics
- une serrurerie
- un carrossier
- un maçon
- un électricien

Ces activités ne génèrent pas de nuisances particulières.

La commune n'a pas de vocation touristique particulière, mais elle est traversée par un réseau de chemins de petite et grande randonnée (4 PR et un GR, voir carte en annexe) et constitue une étape sur l'itinéraire équestre "Caracolade" (le siège du Comité Départemental de Tourisme Equestre est situé à La Bauche) qui permettent de découvrir les atouts du territoire que sont le patrimoine bâti et les paysages du plateau.

Les deux cafés (dont un restaurant) sont les seuls commerces de la commune ; une activité de vente de produits fermiers est basée à Chazelles. Les distributions itinérantes concernent l'épicerie, la boucherie-charcuterie et la boulangerie, le reste des achats se fait essentiellement sur l'agglomération, sur Loudes ou Bains pour le village de Concouret. Un projet de multi-commerce a été envisagé.

Accès aux services

L'école primaire située dans le bourg compte 32 élèves. Les autres élèves se répartissent sur les écoles de Bains, Chaspuzac ou le Puy en utilisant le ramassage scolaire. Pour les autres besoins en matière de services à la population, c'est l'agglomération ponote ou Bains pour le village de Concouret.

Le personnel communal se compose de : une personne à temps plein pour l'entretien, la secrétaire de Mairie est à temps partiel.

Vie associative

Plusieurs associations sont domiciliées à Vergezac et participent à l'animation de la commune :

- un club de football
- un Club du troisième âge
- une société de chasse
- association des anciens combattants
- association des parents d'élèves
- association "les petites mains"

2.3. Équipements

La commune dispose d'un terrain de football, ainsi que d'une salle polyvalente et d'une bibliothèque (projet en cours).

L'assainissement : un lagunage situé sur le Bourg. Cet aspect technique est pris en compte dans la détermination de zones constructibles nouvelles.

Une déchetterie est située à Sanssac-l'Eglise.

Le réseau d'Alimentation en Eau Potable (gestion communale) de l'ensemble des villages semble suffisant (voir extrait du Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable en annexe). Le raccordement de nouvelles parcelles ne devrait pas poser de problème, même si des travaux de réfection du réseau sont à prévoir.

Les servitudes liées aux réseaux en place concernent :

- une ligne Haute Tension
- deux câbles de télécommunication enterrés.

2.4. Habitat

L'habitat traditionnel correspond à une organisation autour du "Coudert" qu'il convient de préserver.

Au dernier recensement : 205 logements dont 150 résidences principales, 35 résidences secondaires et 20 logements déclarés vacants. Le parc est ancien, puisque 26.3 % de logements ont été construits après 1945 (contre 51.5 % au niveau du département et 54.4 % pour l'arrondissement. Les maisons traditionnelles en pierre volcanique présentent un intérêt certain pour la restauration.

La maison individuelle est fortement majoritaire (86 %) ; 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement, le parc locatif est donc faible.

Le patrimoine communal est constitué de 5 logements locatifs, situés dans le bourg et au village de St-Rémy.

2.5. Documents supra-communaux

Prescriptions nationales ou particulières (voir document et plan des servitudes)

- les Lois Solidarité et Renouveau Urbain (13/12/2000) et Urbanisme et Habitat (2/07/2003) définissent les grands principes de la politique urbaine, à savoir :
 - l'organisation et la gestion du territoire dans un souci de développement durable conciliant préservation de l'environnement, efficacité économique et justice sociale, et prenant en compte la sécurité des personnes et des biens ;
 - la cohérence spatiale (Région, Pays, agglomération) et sectorielle (habitat, transport...) des politiques d'aménagement
 - la cohésion sociale et le cadre de vie (mixité, diversité et équilibre de l'habitat)
 - la restructuration urbaine, qui doit être privilégiée à l'urbanisation de nouvelles parcelles.
- La Loi Montagne (9/01/1985) qui se préoccupe de la valorisation des ressources du territoire en tenant compte de la protection des milieux naturels et des éléments patrimoniaux, et notamment les paysages. Ainsi, l'urbanisation doit se réaliser dans la continuité du bâti existant sauf avis contraire de la commission des sites.
- La Loi d'Orientation Agricole (9/07/1999) a pour objectifs :
 - l'installation des jeunes agriculteurs
 - la production de biens agricoles alimentaires de qualité
 - la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leur potentialités
 - le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de Montagne.

- La Loi d'Orientation sur la Forêt (9/07/2001) prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts en vue d'un développement durable.

Concernant le territoire communal, il est à signaler que la forêt sectionnelle de Concouret est soumise au régime forestier qui régleme les plantations nouvelles.

- La Loi Paysage (7/01/1983) préconise la protection des paysages remarquables et la prise en compte systématique des paysages naturels et bâtis dans les projets et les aménagements.

Le territoire communal comporte plusieurs sites archéologiques, dont un site inscrit (le château du Thiolent) et un site classé (L'Eglise de St Rémy).

- La Loi du 22/07/1987 pour la prévention des risques majeurs. Pas de risque identifié sur le territoire communal.

- Les Lois sur les transports (22/12/1982), sur l'air et l'énergie (30/12/1996) et la loi d'Orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (25/06/1999) préconisent le développement des transports collectifs et la réduction de l'utilisation des voitures particulières en ville, la cohérence des politiques de déplacement et de stationnement, l'optimisation des réseaux dans le but de préserver la qualité de l'air.

La RD 906 est classée "à grande circulation" (voir extraits du règlement de la voirie départementale en annexe).

- La Loi sur l'eau du 3/01/1992 prévoit les dispositions relatives à l'assainissement. Les documents de référence sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le bassin Loire-Bretagne adopté le 4/07/1996, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-amont, le contrat de rivière Haut-Allier. Un schéma Directeur d'assainissement doit définir les secteurs à assainissement collectif et ceux à assainissement individuel. D'autres textes réglementaires ont pour objet l'alimentation en eau potable en veillant à préserver la qualité de la ressource par la protection et la prévention d'éventuelles pollutions (Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable) – décembre 2001). La source du Lyautaud est ainsi pourvue de périmètres de protection immédiat et rapproché situés sur la commune du Vernet.
- La Loi du 13/07/1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement
 - c'est la Communauté d'Agglomération qui est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ; le plan départemental des déchets ménagers a été approuvé par Arrêté Préfectoral du 21 mai 2001.
 - Les Installations Classées soumise à déclaration présentes sur la commune ont une vocation agricole uniquement. Celles-ci sont entourées d'un périmètre de 100 m (reportés sur les plans de zonage) à l'intérieur duquel toute demande

de construction est soumise à avis. Les autres bâtiments agricoles dépendent du Règlement Sanitaire Départemental, avec un périmètre de 50 m).

- Les Lois du 10/07/1976 et 02/02/1995 relatives à la protection de la nature concernent la conservation des espèces et des habitats naturels. Les enjeux locaux sont :
 - la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique "Massif du Devès" (voir carte en annexe)
 - les enjeux paysagers et naturels du plateau du Devès : zones humides, couvert forestier sur les gardes, bocage et murets, implantation des bâtiments et utilisations de matériaux qui s'accordent avec l'existant.
- Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain (13/12/2000) et Urbanisme et Habitat (2/07/2003) renforcent les compétences des collectivités locales en matière d'urbanisme et donc leur rôle dans la politique locale de l'habitat.
- La Loi du 31/12/1992 concerne les nuisances liées au bruit. Un classement des voies sonores est en cours au niveau départemental.

Servitudes d'Utilité Publique et Projets d'Intérêt Général (voir plan des servitudes)

- Relatives à la protection du patrimoine
 - servitude de protection des monuments historiques : périmètre à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France doit être sollicité pour toute construction ou modification.
- Relatives à l'utilisation de certaines ressources ou équipements
 - servitudes d'alignement des constructions suivant une axe traversant un village
 - Canalisations électriques ;
 - Réseaux et installations de télécommunication.
- Pas de Projet d'Intérêt Général sur le territoire.

Documents s'imposant à la carte communale

- Le Plan de Déplacement Urbain et Communautaire (P.D.U.C.) en cours préconise de privilégier le développement urbain autour des secteurs disposant d'équipements de commerce et de service, afin de limiter les besoins en déplacements. Les perspectives d'accueil de populations nouvelles sur la commune de Vergezac devront tenir compte de ces éléments, sans pour autant que toute construction soit proscrite.

- une réflexion sur le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours sur le territoire du Pays du Velay ;

- un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration.

Autres documents

- le contrat d'agglomération

Certaines fiches-actions, d'application contractuelle, concernent la commune : valorisation économique du patrimoine, label Pays d'Art et d'Histoire, candidature " pôle touristique d'Auvergne", rénovation-prospection du patrimoine de Pays, charte locale architecturale et paysagère, Programme Local de l'Habitat et Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Schéma des services aux publics. Ces opérations de type contractuel, peuvent permettre le soutien de projets sur le territoire communal.

Conclusion de la première partie :

Avec 20 habitants au km², Vergezac reste une commune rurale (42 hab./km² au niveau départemental), mais avec un développement de l'urbanisation à usage d'hébergement. Malgré une distance par rapport à l'agglomération ponctuelle parfois supérieure à 15 km, le coût d'acquisition du foncier relativement faible favorise les projets de construction (15 permis de construire délivrés depuis 2000). Il reste encore par ailleurs un certain nombre de bâtiments à restaurer.

2^{ème} partie: Le projet de carte communale

1. Bilan du diagnostic

1.1. Etat des lieux

La commune de Vergezac est relativement attractive dans le contexte de l'Agglomération ponote ; un développement de son urbanisation doit s'envisager dans le respect des contraintes liées à son patrimoine (sites bâtis ou naturels, paysages), aux équipements en place (voies de communication et réseaux), dans un souci de maintien des activités en place (agriculture, industrie, artisanat) et en conservant son caractère de commune à dominante rurale qui participe à son attractivité.

Il resterait théoriquement aujourd'hui un ensemble de parcelles constructibles correspondant à une surface d'environ 20 hectares. Toutefois, un grand nombre de propriétaires ne sont pas vendeurs, pour des raisons diverses : parce que le terrain est exploité, ou dans l'attente d'un éventuel projet de construction de leurs descendants. Par ailleurs, certaines parcelles classées constructibles dans le précédent document ne peuvent être maintenues, notamment parce qu'elles sont situées dans un périmètre qui empêche toute possibilité de construction.

1.2. Perspectives d'évolution

Après un bilan des disponibilités, la définition de nouvelles zones constructibles devra être cohérente avec un objectif de 460 habitants d'ici 5 ans (soit une croissance au rythme actuel), ce qui représente une surface 2 ha (1200 m² pour une maison individuelle, avec une moyenne actuelle de 2.56 habitants par logement), en tenant compte des parcelles qui ne seront pas vendues dans l'immédiat (estimation : 40%) : la somme des parcelles libres doit donc représenter une surface d'environ 5 ha.

Par ailleurs, la suppression du caractère constructible sur certains secteurs est envisagée suivant l'évolution réglementaire (nouveaux périmètres par exemple) et en fonction du projet communal, des sensibilités et des contraintes propres à chaque secteur. Ces évolutions sont expliquées en 3^{ème} partie.

2. Objectifs de la carte communale

2.1. Les éléments à prendre en compte et les préoccupations

La carte communale a pour vocation la définition de zones constructibles ou non, en fonction d'un projet communal et dans le respect des prescriptions nationales, des servitudes d'utilité publique (voir en annexe) et des documents qui s'imposent à elle (contexte de l'agglomération notamment).

La volonté de la municipalité est de pouvoir répondre aux demandes de constructions nouvelles tout en maîtrisant leur nombre pour éviter d'avoir à investir dans de nouveaux réseaux et de devenir un " village-dortoir " : en cela, le projet s'inscrit tout à fait dans les perspectives de l'agglomération et dans le cadre d'un développement durable du territoire communal.

2.2. Les réponses du document d'urbanisme

La carte communale ne constitue pas un Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour vocation la définition de zones :

- constructibles (zones U), à l'intérieur desquelles s'appliqueront les prescriptions nationales ou particulières concernant notamment les accès, les réseaux, l'implantation et l'aspect extérieur (Règles Générales d'Urbanisme, Loi Montagne) pour la délivrance des Permis de construire (voir document joint) ;

- agricoles et naturelles à protéger (zones N) pour leur valeur agricole ou pour la protection des activités agricoles environnantes ; pour leur aspect naturel, paysager, la valeur de site, l'impact visuel ; parce qu'elles présentent des risques. Toutefois peuvent être autorisées dans ces zones: l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités polluantes) et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

Par ailleurs, un certain nombre d'outils réglementaires sont à la disposition de la commune :

- la Participation pour Voies et Réseaux, permettant d'organiser et de maîtriser le coût des équipements ;

- le droit de préemption, sur une ou des zones définies après validation de la carte communale, permettant notamment la réalisation de projets communaux.

3^{ème} partie: Justification du zonage et incidences

Cette partie présente, pour chaque hameau, le contexte (particularités, sensibilités et contraintes techniques ou réglementaires), puis les modifications apportées aux zones U existantes en les justifiant (en bleu : ancien zonage ; en rouge nouveau zonage).

1. Le Bourg de Vergezac

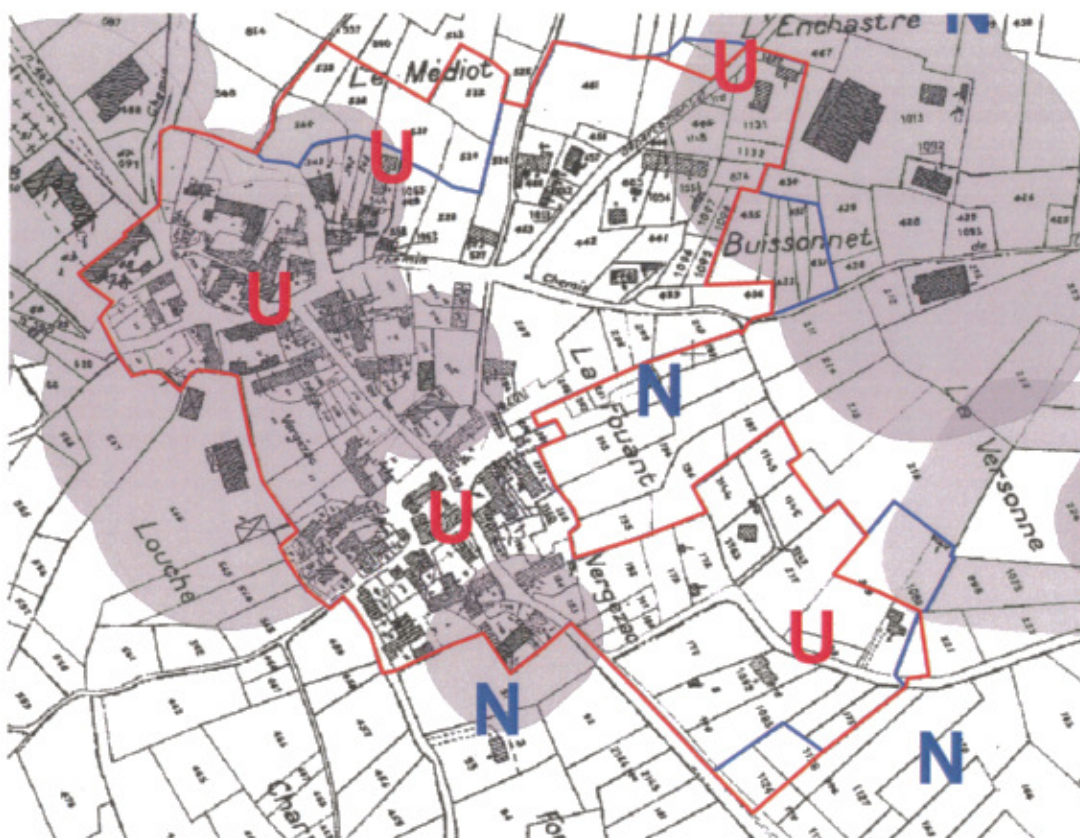


1.1. Contexte

- Constructions traditionnelles en grande majorité
- un plan d'alignement le long de la D481 dans le bourg
- prise en compte d'une "zone verte" en contrebas du village (cf. photo 1)

1.2. Evolution envisagée

- l'ancienne zone "E" des MARNU n'est pas classée constructible car il n'y a pas d'accès ; une zone verte est ainsi maintenue entre les bâtis ancien et nouveau ;
- 2 parcelles enlevées en partie au sud-ouest par rapport au projet d'extension d'une exploitation agricole ;
- 3 parcelles rajoutées en partie au sud, dans la mesure où l'accès et le raccordement aux réseaux sont possibles, et de sorte que le nouveau zonage n'empiète pas sur le périmètre de l'exploitation ;
- 6 parcelles rajoutées au nord sous réserve d'un aménagement de voirie, et d'un assainissement individuel ;
- la séparation avec le village de La Bauche, marquée par un talus, est maintenue afin d'éviter un aspect linéaire des constructions, d'autant plus que les parcelles concernées ont une certaine valeur agricole et sont en partie incluses dans un périmètre d'exploitation ;
- 5 parcelles enlevées au nord-est parce qu'elles sont situées dans un périmètre d'exploitation.



2. La Bauche - La Fouant de Rimou



2.1. Contexte

- 3 exploitations agricoles ;
- village où la pression de construction est la plus forte (accès sur le Puy en Velay) ;
- marge de recul d'environ 10 m par rapport à la RD48 (15 m de l'axe).

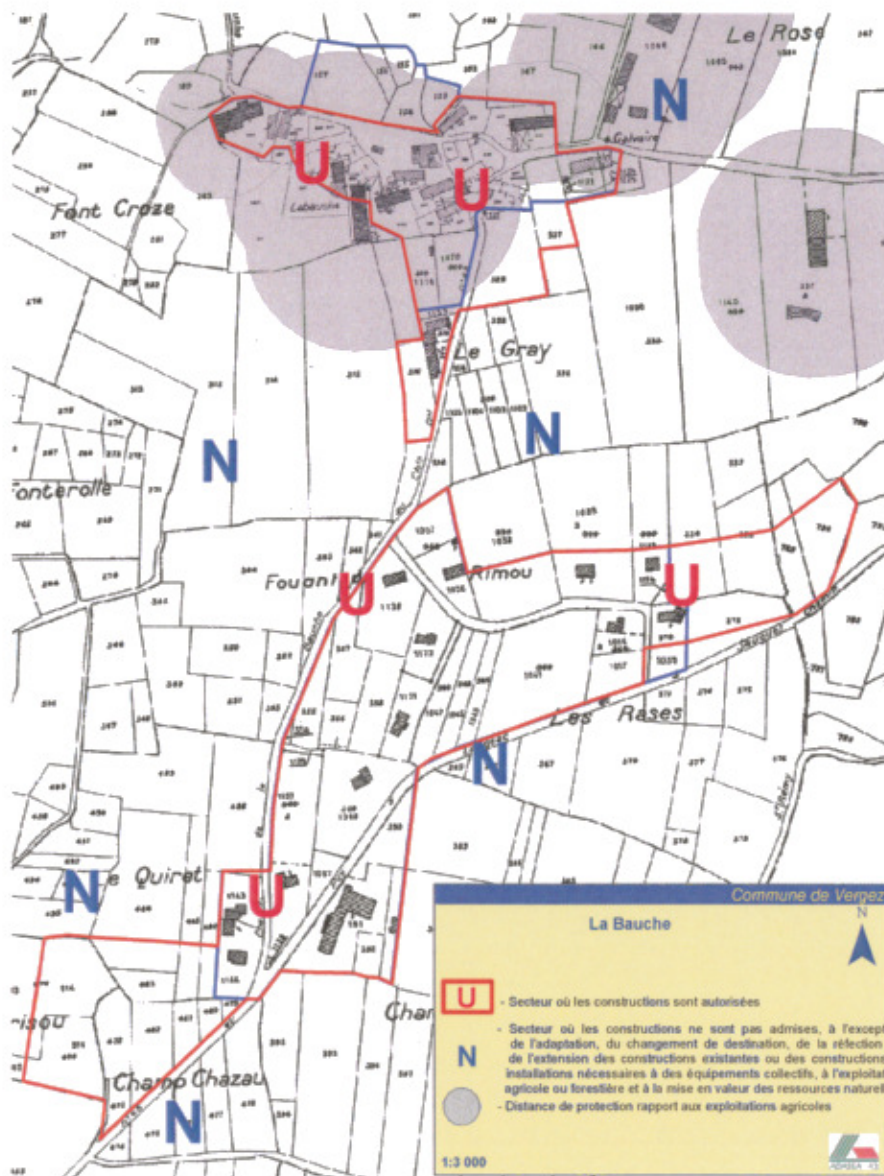
2.2. Evolution envisagée

➤ sur la partie nord (voir plan) :

- une parcelle est ajoutée mais la jonction entre les deux zones n'est pas faite afin d'éviter un effet linéaire, et par rapport à valeur agricole des terrains ;
- 2 parcelles rajoutées en partie (en dehors des périmètres d'exploitation), afin de densifier le bâti
- 5 parcelles enlevées au nord (périmètre d'exploitation)

➤ sur la partie sud :

- rajout de 12 parcelles au sud-ouest, mais leur petite taille suppose une entente entre propriétaires pour la vente, ainsi que l'aménagement de l'accès existant (chemin communal) ;
- rajout d'une partie de 5 parcelles au nord-ouest, dans le prolongement de la zone, à condition de créer un seul accès situé à l'angle des parcelles 373 et 789 pour des raisons de sécurité routière.



3. St Rémy – l'Enfer

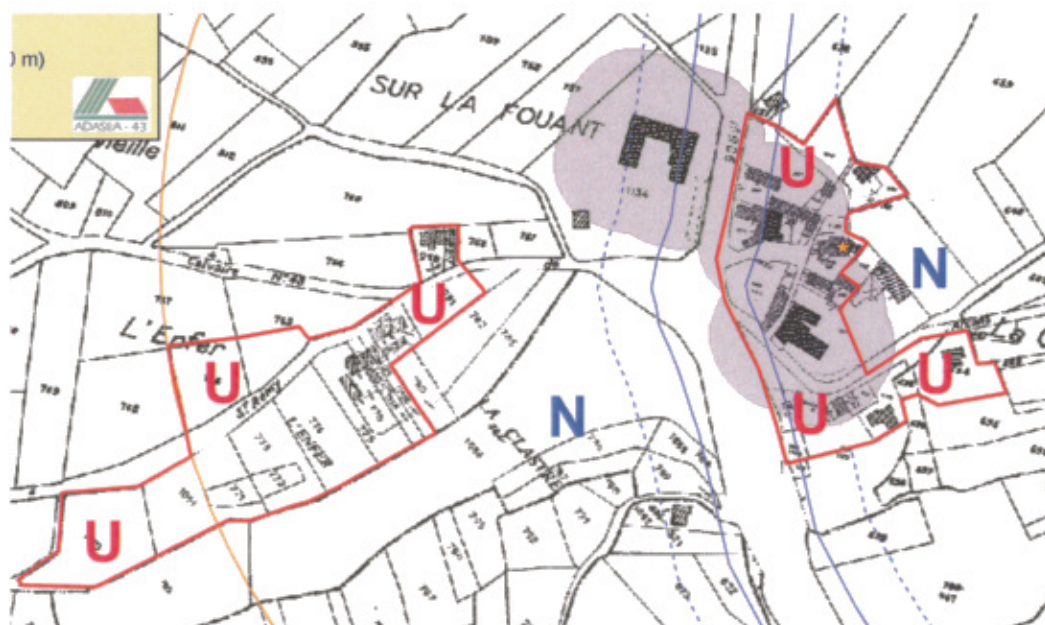


3.1. Contexte

- L'Eglise est classée ;
- 1 exploitation agricole.

3.2. Evolution envisagée

- 4 parcelles enlevées en partie par rapport à l'église (suite à la rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France) ;



4. Allentin

4.1. Contexte



- 6 exploitations agricoles

4.2. Evolution envisagée

* pas de parcelles en plus sur la partie sud-ouest de la zone, pour des raisons d'accès et d'humidité ; leur classement favoriserait par ailleurs la dispersion du bâti
* les biens de section sont maintenus, même si le statut juridique de la section suppose une décision de vente à l'unanimité. Par ailleurs, l'aménagement des accès devra être envisagé ;

* 1 parcelle rajoutée en partie (sud-Est), sauf le fond qui est humide ;

* 2 parcelles supprimées car humides (évacuation des égouts du village).



5. Archaud

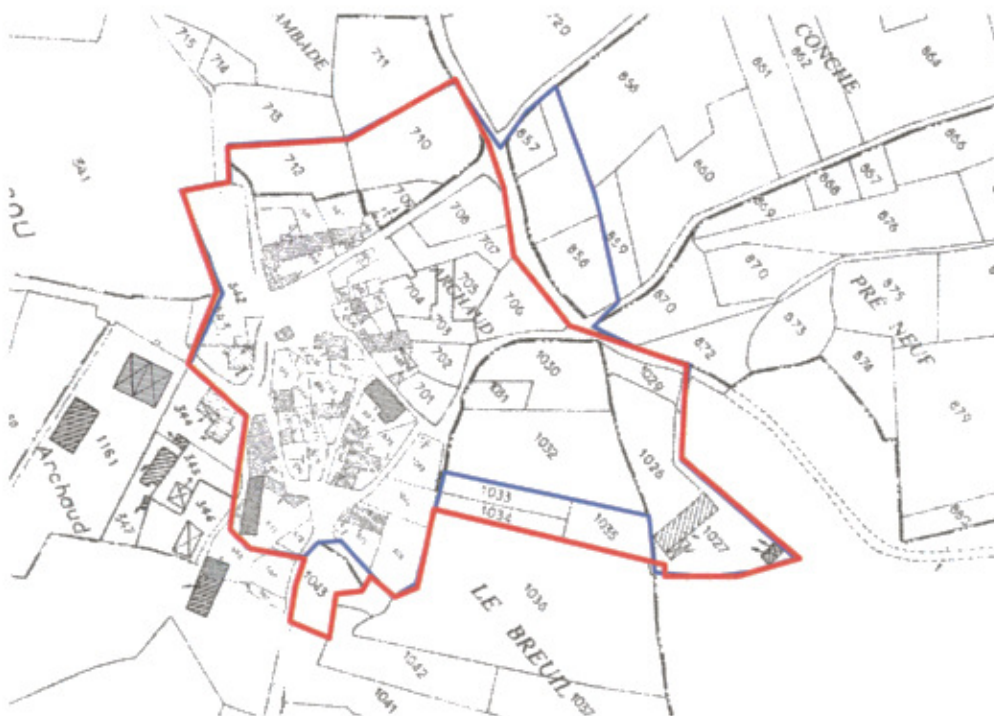


5.1. Contexte

*4 exploitations agricoles

5.2. Evolution envisagée

- rajout d'une parcelle au sud-ouest (accès et réseaux satisfaisants) ;
- 3 parcelles rajoutées au sud-est sous réserve d'un accès ;
- afin de préserver l'aspect du hameau (le chemin marque une limite à l'ouest), 3 parcelles sont enlevées au nord-est ;



6. Concouret

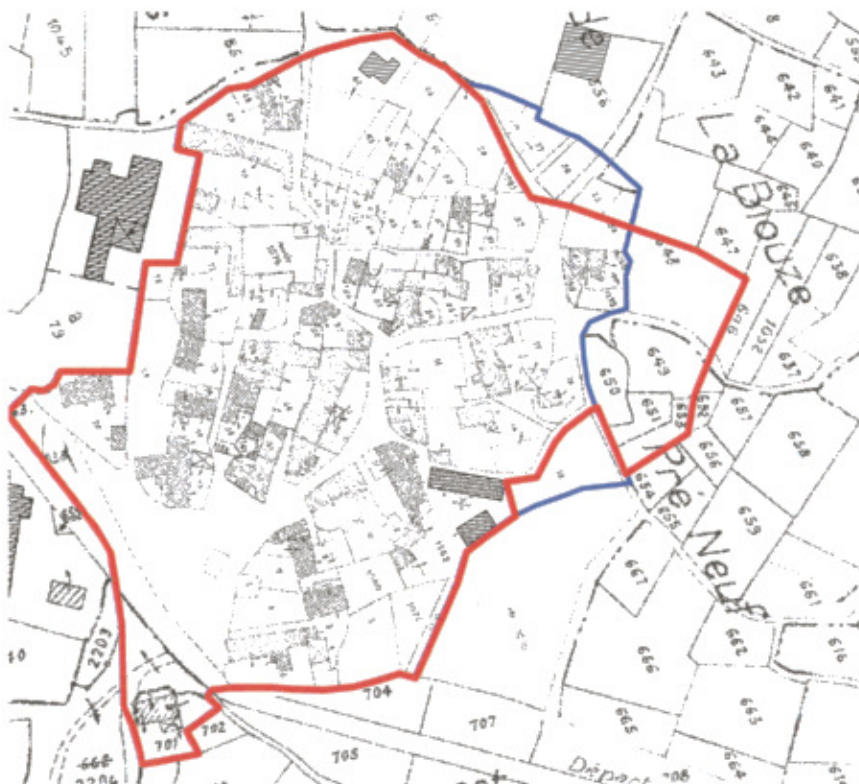


6.1. Contexte

- 3 exploitations agricoles
- bâti traditionnel en majorité

6.2. Evolution envisagée

- pas d'extension au nord-ouest à cause du périmètre d'exploitation agricole, et pour éviter la discontinuité du bâti ;
- 5 parcelles enlevées au sud-ouest et au nord-est de la zone (à droite du chemin) par rapport à des périmètres d'exploitations agricoles ; le chemin marque ainsi la fin du village ;
- 5 parcelles rajoutées à l'ouest.



7. Le Thiolent

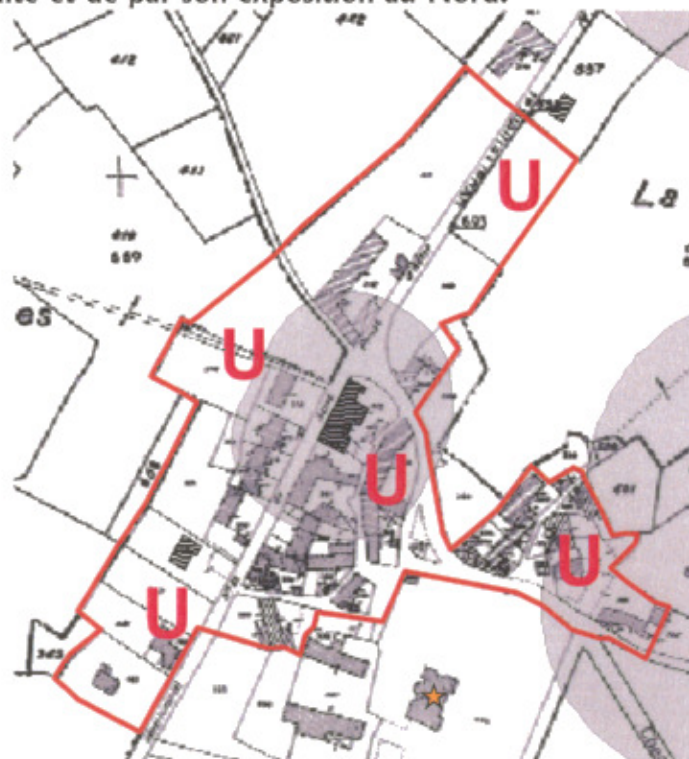


6.3. Contexte

- Le château ainsi que son parc sont inscrits
- 2 exploitations agricoles

7.2. Evolution envisagée

- Suppression d'une parcelle à l'ouest par rapport à un périmètre d'exploitation agricole ;
- Suppression de deux parcelles à l'ouest pour préserver la vue sur le village ;
- Suppression de 4 parcelles situées dans le parc du château ;
- Rajout d'une parcelle au nord-est dans la continuité du bâti existant ;
- une parcelle est supprimée au nord-est, car c'est une annexe d'une parcelle déjà construite et de par son exposition au Nord.



Le bilan par rapport à l'ancien zonage est le suivant :

<i>village</i>	<i>Solde (en nombre de parcelles)</i>	<i>Solde (en surface)</i>
Le Bourg	+ 2	+ 0.43 ha
La Bauche	+ 13	+ 3.50 ha
St Rémy	- 4	- 2.45 ha
Allentin	- 1	- 0.16 ha
Archaud	+ 1	- 0.10 ha
Concouret	0	+ 0.11 ha
Le Thiolent	- 7	- 1.16 ha
Jalavoux – Meyzeyrac	0	0
TOTAL	+ 4	+ 0.17 ha

Ce nouveau zonage suppose d'envisager de nouveaux accès (sous le bourg de Vergezac notamment), ainsi qu'une sortie groupée sur départementale à La Bauche.

Le solde est positif de 0.17 ha, il reste donc environ la même surface disponible que dans le document précédent, avec une surface moyenne diminuée puisque l'augmentation en nombre des parcelles constructibles est plus importante.

Cette surface reste supérieure aux besoins, mais il semble difficile de revenir sur le caractère constructible des parcelles en dehors des périmètres de sites classés ou d'exploitations agricoles.

Conclusion de la troisième partie :

L'incidence des choix sur l'environnement a été pris en compte de la manière suivante :

Sur le paysage

Suppression de zones constructibles préjudiciables à la découverte des sites protégés (château du Thiolent, église de St Rémy), ainsi qu'aux entrées de village dont il convient de préserver l'aspect traditionnel qui fait leur attrait ;

Extension mesurée des zones constructibles, dans la continuité du bâti existant, en maintenant des paysages harmonieux ;

Enfin, si la carte communale ne permet pas de réglementer l'architecture et l'aspect des constructions à venir, celles-ci devront tenir compte de l'existant.

Sur le milieu naturel

La politique communale pour des réseaux d'assainissement de qualité sera maintenue ;

Les zones constructibles nouvelles respectent la sensibilité des milieux naturels ;

En fonction des éléments connus, les zones où des risques naturels sont identifiés sont classées en zones naturelles.

Sur la qualité de vie

Les aménagements et équipements susceptibles de produire des nuisances affectant les habitants ont été pris en compte, conformément aux textes réglementaires en vigueur et dans un souci de préservation des activités en place.

Conclusion

Le diagnostic communal fait apparaître :

- *une demande et des besoins en matière de construction et d'hébergement ;*
- *des sensibilités : risques naturels, patrimoine bâti, naturel, et vocation agricole à préserver ;*
- *des enjeux définis à une échelle plus vaste et qui concernent le territoire communal.*

Face à ce constat, et à la lumière des prescriptions nationales et particulières, le conseil municipal a élaboré un projet :

- *prenant en compte tous ces aspects ;*
- *permettant de libérer une surface conforme à l'objectif de population (460 personnes environ d'ici 5 ans) ;*
- *pour un développement harmonieux et durable de son territoire.*