

COMMUNE DE VERGONGHEON



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 6 juin 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 28 juillet 2017

APPROBATION

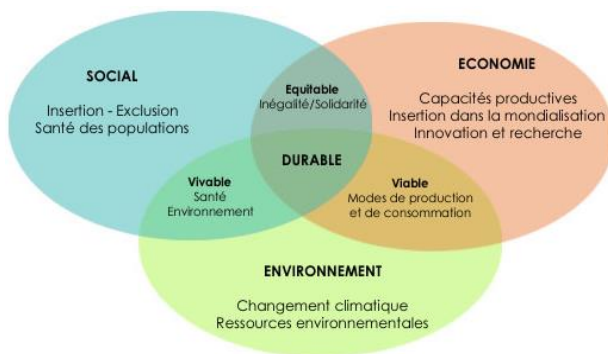
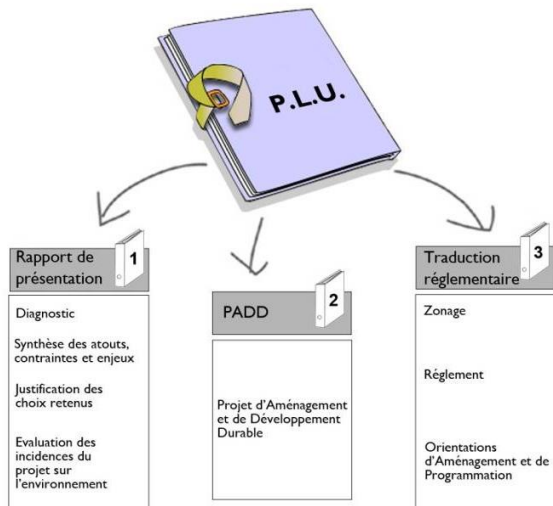
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LE TERRITOIRE DE VERGONGHEON	6
Les perspectives d'évolution.....	6
Scenario de développement envisage pour 2017-2032	7
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE VERGONGHEON	8
La vocation économique et touristique.....	8
L'organisation urbaine et la vocation habitat.....	9
La vocation agricole	10
Le cadre de vie	10
Les espaces naturels et les corridors écologiques.....	11
LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE VERGONGHEON : CARTE DE SYNTHESE	12



Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et environnemental.

PREAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », Les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le PADD constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

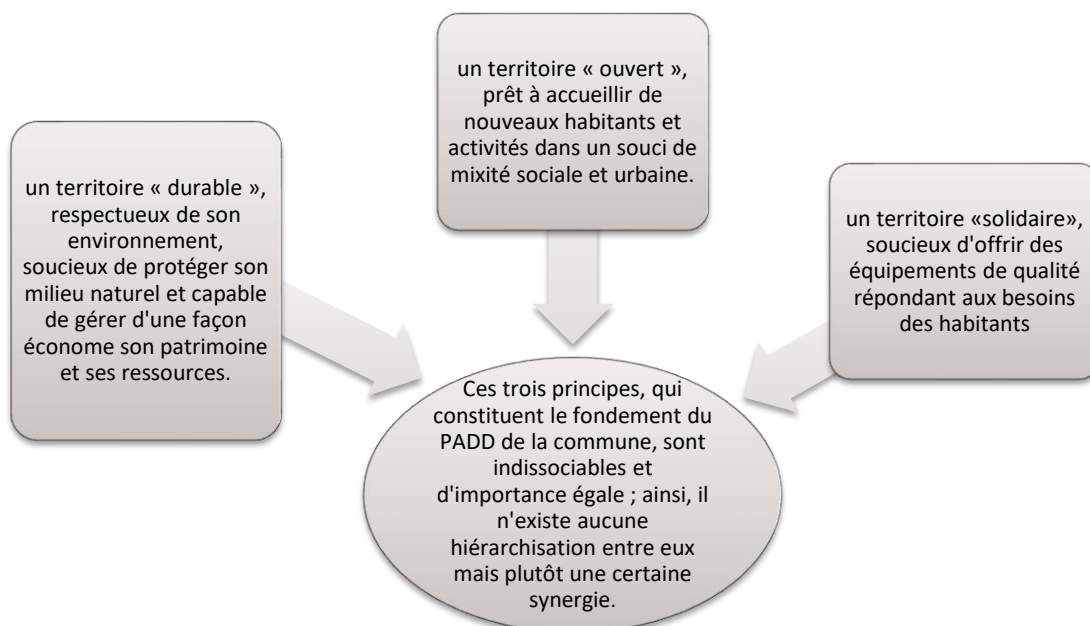
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-

1 du Code de l'Urbanisme.

Prendre en compte l'environnement dans les plans locaux d'urbanisme nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.



Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic (état initial) a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

Les enjeux traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

La réflexion vis-à-vis de la définition des grandes orientations du PADD doit prendre en considération la notion de continuité et cohérence des différents éléments du PLU. Les grandes orientations du PADD doivent trouver une traduction graphique ou réglementaire dans le PLU.

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement
Une vocation économique dynamique répondant aux besoins.
Les commerces de proximité.
L'attractivité du territoire
La vocation agricole à maintenir et conforter.
Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles.
▪ Le maintien des populations et l'accueil de nouvelles populations. ▪ Le cadre de vie. ▪ La diversification des types d'habitat permettant de répondre au parcours résidentiel. ▪ La péri-urbanisation et la consommation foncière. ▪ La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques. ▪ Une utilisation économe des ressources naturelles (eau potable, sols, assainissement).
▪ La proximité d'équipements et services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir. ▪ Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs. ▪ Les émissions de gaz à effet de serre. ▪ L'attractivité du territoire
▪ préservation des réservoirs de biodiversité, ▪ identification et maintien des continuités écologiques des coteaux secs ouverts (prioritairement au sein de ces réservoirs de biodiversité).

Remarque : Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

- aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme
- aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, ... Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

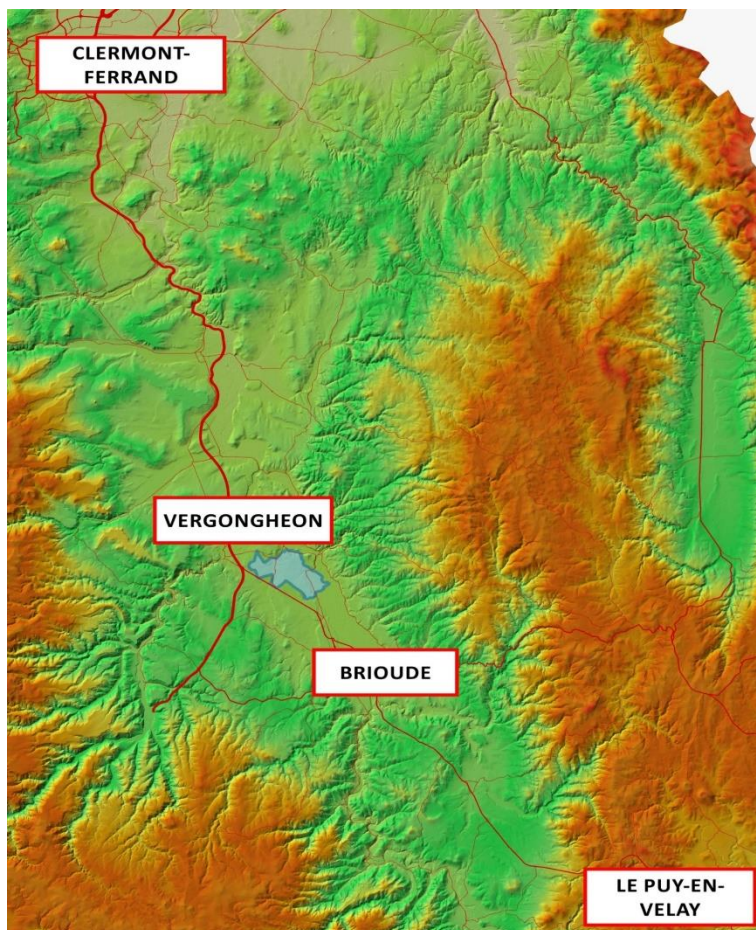
De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU :

- les principes d'entretien (espaces publics, ...)
- les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles
- les éléments de financement des aménagements
- si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

LE TERRITOIRE DE VERGONGHEON



La commune de Vergongheon est située au Nord du département de la Haute-Loire, à 13 km au Nord de Brioude, à 56 km au Sud de Clermont-Ferrand et à 68 km au Nord du Puy-en-Velay.

Elle fait partie administrativement de l'arrondissement de Brioude et du canton de Sainte-Florine.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Après avoir perdu de nombreux habitants entre 1859 et 1999, la commune gagne de nouveau des habitants. La population de Vergongheon est très stable. La population par grande tranches d'âges n'a pas varié entre 2007 et 2012.

Les 0 - 29 ans représentent 31% de la population (321,8% en 2007) tandis que les 60.ans et plus représentent 29,5% (28,9% en 2007).

Le solde naturel étant proche de zéro depuis 168, la population communale varie en fonction du solde migratoire. Ce dernier est positif depuis 1999.

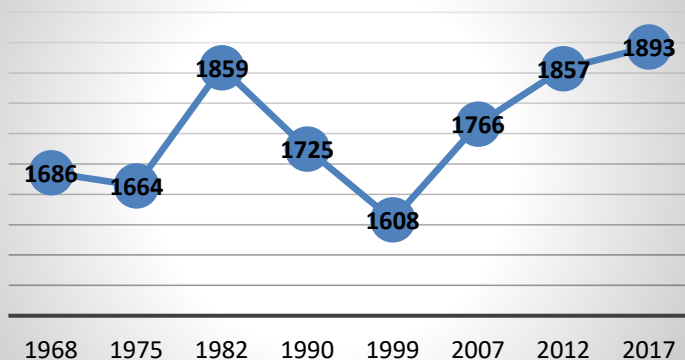
Une des orientations majeures du projet consiste ainsi à anticiper les évolutions sociologiques et urbaines par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme et par l'adéquation des dispositions d'urbanisme aux besoins, afin de permettre l'accueil d'une population croissante et dont les comportements évoluent.

L'accueil des nouveaux habitants et la prise en compte des évolutions socio-démographiques impliquent un développement équilibré et harmonieux de l'urbanisation de la commune.

Il est nécessaire, afin d'éviter les ségrégations socio-spatiales, d'une part, de développer une offre nouvelle qui favorise les parcours résidentiels au sein de la ville et d'autre part, de diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des différentes populations.

La commune subit le phénomène de desserrement des ménages. Il s'agit d'un phénomène général, observable sur l'ensemble du territoire national. En 2012, le nombre de personnes par ménage est de 2.3.

Evolution de la population
entre 1968 et 2017



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT ENVISAGE POUR 2017-2032

La commune envisage un développement démographique raisonnable afin de conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi de préserver l'agriculture.

Une croissance soutenue : Sur les 15 dernières années, la croissance communale annuelle moyenne a été d'environ 1%. Si l'on applique une croissance comparable pour les années à venir, la commune pourrait encore gagner environ **305 habitants** supplémentaires.

Ainsi, la commune de Vergongheon souhaite accueillir environ 300 habitants supplémentaires d'ici 2032.

28 ha de terrain seront nécessaires pour la construction de ces nouveaux logements.

Estimation des besoins en logements (du 1er janvier 2017 au 1er janvier 2032) Hypothèse : croissance comparable aux dernières années

Démographie : scénario retenu (en % / an)	1	Nombre de nouveaux habitants	305
		Nombre de nouveaux logements	223

1er facteur : desserrement des ménages

A - Taille des ménages en 2017 :	2,3	C - Nombre d'habitants en 2017 :	1893
B - Taille des ménages en 2032 :	2,1	D - Nombre d'habitants en 2032 :	2198

E - Nombre de logements nécessaires en 2017 : C/A = 823

F - Nombre de logements nécessaires en 2032 : D/B = 901

G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E = 78

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2032 : D - C = 305

I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B = 145

J - Nombre de logements neufs à construire : L - N = 223

Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m² par logement (en ha) **22,3 ha**

Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 25 % **27,9 ha**

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE VERGONGHEON

LA VOCATION ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

1. RAPPELS

L'activité économique se traduit majoritairement par une vocation industrielle. La commune compte également plusieurs artisans, commerçant et agriculteurs.

- A Vergongheon, la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune (82 %)
- La commune compte 348 postes salariés (31 décembre 2013). 225 concernent le secteur « administration publique, enseignement, santé, action sociale »
- Selon l'INSEE, la commune compte 52 entreprises
- Importance culturelle et identitaire des entreprises qui utilisent la terre
- Importance de la gare (embranchement, fret, déplacement, ...)
- L'intérêt touristique principal se situe autour de l'Allier mais aussi autour du patrimoine médiéval (Rilhac) et minier.
- La commune possède plusieurs hébergements touristiques et 3 restaurants
- La commune possède un patrimoine intéressant
- Le tourisme est une compétence intercommunale.

ENJEUX

- ✓ Le maintien ou la création des activités artisanales, commerciales ou de services.
 - ✓ Maintien des activités industrielles
 - ✓ Le maintien des commerces de proximité
 - ✓ L'attractivité du territoire. Le cadre de vie
 - ✓ Renforcement des pôles touristiques

2. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ECONOMIQUES LOCAUX

- ☐ Il s'agit de permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.
- ☐ Conforter et développer les services de proximité du centre bourg.
 - Le règlement autorisera la création des activités tertiaires (commerces, artisanat, service, ...) dans les zones urbaines.
 - Le règlement autorisera le changement de destination d'un local d'habitation vers un local d'activités de commerce ou de service.

DEVELOPPEMENT NUMERIQUE

La commune souhaite participer à la croissance du télétravail par la fibre optique, dans une démarche de développement durable. Cette notion sera intégrée dans le règlement.

CONFORTER L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

- ☐ La reconversion ou la création des activités liées au tourisme (gîte, hôtel, restaurant, ...) sera autorisée dans les zones urbaines.

L'ORGANISATION URBAINE ET LA VOCATION HABITAT

1. RAPPELS

Au fil des décennies, le village de Vergongheon s'est étendu vers l'Est, sur la petite terrasse au-dessus de l'Allier. Le village a su garder une silhouette plutôt harmonieuse, compacte. De nombreux espaces sont encore disponibles entre les extensions / quartiers.

ENJEUX
✓ Régulation de la croissance de la population ✓ Paysage et cadre de vie ✓ Limitation de la consommation foncière. ✓ La diversification des types d'habitat ✓ Protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques ✓ Utilisation économe des ressources naturelles

2. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

LA GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES DOIT ETRE AU CENTRE DE LA REFLEXION.

Engager une réflexion sur les réels besoins de développement et les possibilités urbaines offertes par le document d'urbanisme actuel. Une réflexion doit s'engager sur les réels besoins de la commune, notamment en termes de consommation des espaces, en cohérence avec le contexte du secteur. L'intégralité des zones urbaines actuelles ne sera peut-être pas conservée. Une réflexion sera conduite sur la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

FAVORISER LE REMPLISSAGE DES ENVELOPPES URBAINES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES

Économiser le foncier. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

- ☐ Des densifications de l'existant sont possibles.

Pour favoriser le renforcement des bourgs et répondre aux besoins de la population, la commune peut engager des actions de consolidation en faveur des activités économiques au sein du tissu urbain existant, de prescrire des densités plus élevées, et de faciliter la réutilisation de sites et locaux existants, en particulier en permettant le changement de destination.

- ☐ Encourager le recyclage des logements.

Outre les logements vacants, le parc des logements d'une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage, réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien.

REDEFINIR LES SECTEURS STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- ☐ Prendre en compte les capacités techniques de la commune

L'arrivée de nouvelles populations induit une production plus importante d'effluents et des volumes d'eaux pluviales parfois plus difficile à gérer (proportionnellement aux surfaces imperméabilisées), un volume plus important de déchets ménagers. Il est nécessaire de mettre en relation les ambitions démographiques de la commune et les capacités de la station d'épuration.

- ☐ Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux. Viser la densification autour de l'existant.
- ☐ Les choix de développement futur doivent prendre en compte les risques pesant sur le territoire, même si l'enjeu sur la commune est plutôt faible, dans le sens où les risques potentiels couvrent peu de zones bâties.

Anticiper les risques liés à l'urbanisation. Mettre en place des solutions alternatives.

Il s'agit d'engager une réflexion sur les terrains soumis à des contraintes et sur la pertinence de conserver ces terrains constructibles.

LA VOCATION AGRICOLE

1. RAPPELS

L'agriculture est étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD.

La commune de Vergongheon est située dans la petite région agricole Limagne. La surface agricole utilisée selon le registre parcellaire graphique de la PAC est de 815 ha sur une superficie communale totale de 1261 ha, ce qui représente 65 % du territoire.

ENJEUX

- ✓ La vocation agricole à maintenir et conforter.
- ✓ La surface agricole à protéger
- ✓ Gérer et préserver les espaces naturels
- ✓ Permettre le renouvellement des agriculteurs

2. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

L'objectif est de pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations et d'innovation du secteur agroalimentaire.

Mettre en place des zonages agricoles spécifiques :

Des zones agricoles constructibles, dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, favoriser leur développement, leur renouvellement.

Des zones agricoles non constructibles. L'objectif est de préserver la valeur agronomique des terres, et la continuité paysagère des espaces agraires.

UNE REFLEXION SERA MENEES AUTOUR DES JARDINS POTAGERS

LE CADRE DE VIE

1. RAPPELS

Parce qu'ils participent à la qualité de la vie dans les quartiers, les équipements de proximité peuvent représenter un vecteur de développement de l'attrait résidentiel de la ville.

ENJEUX

- ✓ La proximité d'équipements et services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir.
- ✓ Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs.
- ✓ Les émissions de gaz à effet de serre.
- ✓ L'attractivité du territoire

2. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

CONFORTER LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS

- ☐ Les services et les équipements existants seront confortés par autorisation réglementaire

DENSIFIER LES CHEMINEMENTS DOUX POUR AMELIORER LES LIAISONS INTER QUARTIERS, L'ACCESSIBILITE AU BOURG ET AUX DIFFERENTS SERVICES

Les modes doux représentent une alternative privilégiée pour les déplacements de courte distance dans le bourg. En mode unique ou en complément d'autres modes de déplacement, la marche à pied et le vélo doivent retrouver une place essentielle dans les déplacements quotidiens. Ils ont un rôle déterminant à jouer dans la diminution du trafic automobile et de la pollution. Le but est de mettre en réseau les équipements de proximité et de rendre accessible tous les principaux pôles générateurs. Les itinéraires piétonniers et cyclables, pour être attractifs, doivent être continus.

- ☐ Des **emplacements réservés** peuvent être mis en place pour la création de cheminements doux.
- ☐ Dans le cadre de zones d'urbanisation future (AUG et AU), des **orientations d'aménagement et de programmation** peuvent être définies notamment en terme de voirie (tendre vers une perméabilité des quartiers). Dans le cas où les impasses ou raquettes ne pourront être évités, des cheminements doux devront trouver leur place.

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'ECONOMIE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET UN DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'objectif est de faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmes des zones d'urbanisation futures, si elles existent, pourront promouvoir une politique d'économie des énergies (implantation des constructions prenant en compte le relief, l'exposition, l'intimité des parcelles les unes vis à vis des autres ...).

LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

1. RAPPELS

La commune de Vergongheon dispose sur son territoire d'une mosaïque de milieux naturels dont une partie est reconnue au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, ENS)

ENJEUX

- ✓ préservation des réservoirs de biodiversité,
- ✓ identification et maintien des continuités écologiques (prioritairement au sein de ces réservoirs de biodiversité).

2. LES ORIENTATIONS COMMUNALES

PRESERVER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est couverte par différents types de zonages (inventaires et réglementaires) mais se recoupent sur des sites communs (Val d'Allier).

- ☐ L'objectif sera de préserver ces espaces avec des zonages appropriés.
- ☐ L'interdiction de construire peut y être appliquée.

PRESERVER LES TRAMES BLEUES : LES COURS D'EAU, LES PIÈCES D'EAU ET LES ZONES HUMIDES

La commune de Vergongheon est située en tête du bassin Loire Bretagne. Le territoire communal est concerné par le SAGE Allier Aval et par le SAGE Alagnon.

La commune est traversée par le cours d'eau de La Leuge, affluent de l'Allier. Une petite partie de l'Allier et de la Vendage est en limite de commune.

Plusieurs plans d'eau, majoritairement à usage d'irrigation, sont répertoriés sur la commune.

Le PLU visera à mettre en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettront de :

- Agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides
- Préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par le SDAGE et les SAGE.

PRESERVER LES TRAMES VERTES DE LA COMMUNE : LES ESPACES BOISES ET LE MAILLAGE BOCAGER

L'essentiel de la trame verte est constituée de quelques petits massifs forestiers et du maillage limité de haies et de ripisylves.



De manière générale, la maîtrise de l'urbanisation reste un enjeu important pour les continuités écologiques. Limiter l'urbanisation diffuse et sa progression ainsi que préserver ou restaurer des coulées vertes (constituées de jardins privés et/ou d'espaces publics) dans le cœur des bourgs, participent tout autant à la mise en scène urbaine, qu'à l'appréciation du cadre de vie par les habitants/visiteurs et qu'à la circulation des espèces sauvages.

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE VERGONGHEON : CARTE DE SYNTHÈSE

