

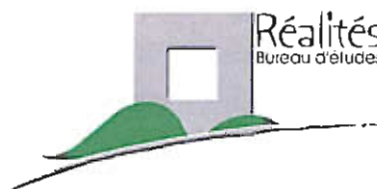
Département du  
Puy-de-Dôme

# Commune de VOLLORE-VILLE



# 2

Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durable (PADD)



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisma@realites-ba.fr

# P.L.U.



**REVISION DU POS ET  
TRANSFORMATION EN PLU**

**APPROBATION le :**  
**16/01/2009**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 16/01/2009

**REVISIONS ET MODIFICATIONS**

- 1

- 2

- 3

- 4

- 5



## La notion de Développement Durable

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures »*

Commission Brundtland - 1987

*« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre.*

*La première priorité de la loi SRU est de briser le phénomène des ghettos. Cela se traduit en termes d'habitat, mais aussi en termes d'économie sur des territoires dont l'équilibre est à rechercher ».*

Marie-Noëlle Lienemann

**Rappel :** la loi SRU réunit dans son article L.121.1 l'ensemble des principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- **Principe d'équilibre :** le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;

- **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :** le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre emplois et habitat, éviter sauf circonstances particulières la construction de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) dans un même espace ;

- **Principe du respect de l'environnement :** le PLU doit veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'expansion urbaine et à la circulation automobile.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la Commune et constitue le cadre de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

## A – LES GRANDS AXES

### L'ENJEU POUR LE TERRITOIRE

L'enjeu principal pour la Commune de VOLLORE-VILLE est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe à l'échelle du territoire communal en terme

Dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols, la Commune souhaite organiser son développement autour des objectifs suivants :

- Assurer le renouvellement des générations et un équilibre au sein de la structure de la population
- Maîtriser le développement résidentiel pour assurer le maintien des équilibres locaux
- Echelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des futures extensions
- Assurer la centralité du centre-bourg par le maintien des services publics et des commerces
- Maintenir les activités commerciales dans le tissu urbain
- Insérer dans le site et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- Assurer la préservation de l'environnement ainsi que du maintien de la qualité paysagère et architecturale.
- Permettre le développement urbain tout en protégeant les activités traditionnelles et agricoles, de manière à assurer un bon rapport habitat/emploi.

L'idée de ce P.A.D.D. est de limiter l'étalement urbain afin de respecter l'environnement et les sites naturels pour un territoire plus équilibré.

## **B – LES THEMATIQUES**

Pour les dix années à venir, la Commune souhaite organiser son développement autour des 5 thématiques suivantes :

- **DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

Favoriser une croissance démographique maîtrisée en adaptant l'offre de logements, notamment par l'accueil de jeunes ménages actifs pour éviter tout déséquilibre démographique par l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles et par le maintien de la population âgée sur le secteur du centre bourg

- **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Encourager les actions en faveur du développement économique et du tourisme afin de soutenir l'économie locale et intercommunale.

- **CADRE DE VIE**

Offrir aux habitants de VOLLORE-VILLE, un cadre de vie de qualité et répondre à leurs besoins en terme d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements.

- **AGRICULTURE**

Protéger les secteurs agricoles et préserver l'outil de travail des agriculteurs.

- **ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

Protéger les milieux naturels, les éléments remarquables bâtis et végétaux et les paysages caractéristiques de la Commune.

La commune opte donc pour un projet conciliant développement urbain et préservation du cadre de vie, de l'environnement et des activités traditionnelles.

# DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

FAVORISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE  
PAR LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT  
COHERENTE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

DEBATS d'orientations en conseil municipal :	
Constat	Mesures
Une population déséquilibrée au profit des classes intermédiaires et des retraités	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Maintenir un niveau de population de 700/800 habitants afin d'assurer la pérennité des services publics, des commerces et de la vie du bourg.</i></li><li>2. <i>Accueillir des jeunes ménages actifs</i></li></ol>
Une offre de logement non adaptée à la mixité sociale et générationnelle.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Conforter l'urbanisation du bourg</i></li><li>2. <i>Développer le logement locatif afin d'assurer la mixité sociale et générationnelle.</i></li><li>3. <i>Extension limitée des villages suffisamment desservis par les réseaux</i></li><li>4. <i>Permettre la réhabilitation du bâti</i></li></ol>

De manière à assurer un certain équilibre démographique, la Municipalité entend poursuivre un développement résidentiel cohérent et maîtrisé permettant de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, dans un souci :

- de mixité sociale,
- de diversité de l'offre de l'habitat,
- de qualité de l'habitat
- de limitation de l'étalement urbain,
- d'intégration dans l'espace urbanisé des nouveaux secteurs urbanisés

**Le développement urbain s'appuiera sur les orientations suivantes :**

**1. La délimitation d'une zone urbaine sur les espaces bâtis et l'encouragement des opérations de renouvellement urbain**

La délimitation d'une zone UD-UDa sur le secteur aggloméré des centres anciens, et d'une zone UG-UGa sur les secteurs d'extension pavillonnaire permet d'assurer des opérations de renouvellement urbain ainsi qu'une densification du tissu urbain existant par le comblement des espaces interstitiels.

**2. La délimitation de nouveaux secteurs d'urbanisation situés aux marges des espaces urbanisés nécessaires pour organiser le développement du bourg et permettre l'accueil de nouveaux résidents.**

Cette urbanisation permettra de poursuivre la logique d'implantation actuelle sur des secteurs dont les enjeux agricoles sont réduits et de maîtriser les dépenses communales en utilisant en priorité les équipements et réseaux existants.

Deux types de zones sont définies afin d'assurer une maîtrise dans le temps et une gestion des secteurs à vocation résidentielle :

- Les zones opérationnelles 1AU (présence des réseaux en capacité suffisante en un point de la zone), où l'urbanisation sera permise au fur et à mesure de l'équipement interne.
- Des extensions à plus long terme à vocation d'habitat ont également été définies. Il s'agit de zones à urbaniser, 2AU, dont les équipements restent insuffisants pour permettre l'ouverture à l'urbanisation. Celle-ci sera échelonnée dans le temps, conditionnée par la réalisation des travaux nécessaires et par une procédure de modification ou révision du PLU et permettra d'assurer le renouvellement générationnel à un horizon plus lointain.

### **3. L'encouragement à la diversité de l'offre d'habitat et à la mixité sociale**

Afin de maintenir un bon rapport locatif/accession garant de la mixité sociale et d'assurer une offre de logements adaptée aux différentes générations, la Commune apportera une attention particulière à la diversification de l'offre de logements, notamment par la réhabilitation de logements, la création de lotissements communaux et par une prise de contact avec les organismes constructeurs de logements sociaux.

Toutefois, à l'occasion d'opportunités de vente, la Commune pourra le cas échéant, user du Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du PLU, de manière à développer les logements communaux ou sociaux.

### **4. L'encouragement des actions en faveur du renouvellement urbain et le soutien à la rénovation du bâti ancien et des logements vacants.**

# ECONOMIE

## ENCOURAGER LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LOCALE AFIN DE PRESERVER

DEBATS d'orientations en conseil municipal :	
Constat	Mesures
Une zone peu attractive pour les emplois  Problématique de la permanence du commerce et des services locaux, garant de la vie du centre bourg	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Soutenir les actions en faveur du commerce local</li><li>2. Assurer la mixité des fonctions urbaines en autorisant les services et commerces dans les zones résidentielles</li><li>3. Encourager les services aux personnes âgées.</li><li>4. Maintenir les zones destinées à l'activité économique.</li><li>5. Encourager l'implantation de nouvelles activités</li></ol>
Rendre attractif les potentialités du territoire pour le tourisme	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Assurer le développement des campings</li><li>2. Permettre les hébergements touristiques dans toutes les zones du PLU</li></ol>

Afin de conforter le pôle économique et d'assurer une offre d'emplois satisfaisante, la Commune souhaite encourager et soutenir les activités existantes et leurs projets d'extension ainsi que l'accueil de nouvelles structures. Cet objectif s'appuiera sur les orientations suivantes.

1. **Conforter la vocation des secteurs d'activités existant et définir de nouveaux secteurs d'implantation par :**
  - Le soutien aux projets des activités économiques existantes par la délimitation d'un secteur UI sur le secteur de Rongeron
  - L'accueil de nouvelles activités économiques par la délimitation d'une zone économique sur le secteur de la Plaine-Les Garelles.
2. **Promouvoir une mixité des fonctions en préservant et en développant les activités et les commerces de proximité au sein de l'enveloppe urbaine :**
  - En permettant dans le règlement des zones urbaines, l'accueil des commerces et des services.
3. **Conforter la vocation touristique :**
  - En permettant les initiatives privées en d'hébergement touristique dans la zone rurale.
  - Par la délimitation de zones à vocation de loisirs assurant le développement des campings.

# CADRE DE VIE

## AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-BOURG EN DEVELOPPANT SON IDENTITE ET EN RENFORCANT LA CONVIVIALITE

DEBATS d'orientations en conseil municipal :	
Constat	Mesures
<b>Problématique de la permanence des caractéristiques architecturales (restaurations et constructions neuves)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Prendre en compte les orientations définies dans le PAB</i></li><li>2. <i>Autoriser les constructions en bois.</i></li><li>3. <i>Protéger le petit patrimoine et les éléments bâtis remarquables</i></li><li>4. <i>Définir des orientations d'aménagement sur les futures zones d'extension.</i></li></ol>

La Municipalité souhaite au travers de son projet souhaite définir un territoire solidaire, convivial, où il fait bon vivre. Pour cela, elle s'est donnée les ambitions suivantes :

- 1. Renforcer la centralité du centre de vie de VOLLORE-VILLE**
  - En assurant la requalification des espaces publics déjà engagé dans le cadre du Programme d'Aménagement du Bourg.
- 2. Conserver la qualité résidentielle par :**
  - L'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions
  - La prise en compte les contraintes du site (paysage, topographie, architecture....) dans les programmes d'aménagement
  - La conservation des accès et les perspectives sur les espaces naturels depuis les secteurs urbains
- 3. Améliorer de la lisibilité et la qualité paysagère des entrées de bourg**
- 4. Mettre en valeur le patrimoine bâti et du patrimoine naturel par :**
  - L'incitation des propriétaires à rénover leurs bâtiments en respectant le style d'origine (réglementation de l'article concernant l'aspect extérieur des constructions).
  - La protection du petit patrimoine

# AGRICULTURE

## PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES et PRESERVER L'OUTIL DE TRAVAIL DES AGRICULTEURS

DEBATS d'orientations en conseil municipal :	
Constat	Mesures
Problématique du devenir des exploitations (pérennité ou cessation) dans le zonage du PLU. Importance de la concertation avec les agriculteurs.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Assurer le maintien des terroirs agricoles et la pérennité des exploitations</li><li>2. Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations</li><li>3. Permettre au bâti rural de pouvoir changer de destination afin d'assurer la préservation du patrimoine</li><li>4. Intégrer les agriculteurs à la réflexion par le biais de réunions spécifiques sur le thème de l'agriculture</li></ol>

La municipalité, à travers, son Plan Local d'Urbanisme, souhaite garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles.

### 1. Maintenir et assurer la pérennité des activités agricoles par :

- La définition d'une zone A destinées à l'agriculture permettant l'autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole ou à destination du tourisme vert.
- La limitation des possibilités de développement urbain à proximité des sièges et bâtiments d'exploitation répertoriés comme viables.

### 2. Conserver le patrimoine rural par :

- L'autorisation les changements de destination des bâtiments recensés sur le plan de zonage.
- Le développement des gîtes et hébergements à la ferme dans le cadre d'aménagement de bâtiments existants.

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

### ASSURER UNE GESTION DURABLE DES ESPACES NATURELS ET VALORISER LES PAYSAGES URBAINS et RURAUX

DEBATS d'orientations en conseil municipal :	
Constat	Mesures
Fermeture du paysage et tendance de développement des friches sur les terrains les moins accessibles Enjeux environnementaux importants sur la commune	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Protéger les paysages remarquables, notamment les perspectives sur le bourg</li><li>2. Eviter l'urbanisation en ligne de crête</li><li>3. Prendre en compte les orientations définies dans la charte du Parc Livradois-Forez</li><li>4. Prendre en compte les sites NATURA 2000 les espaces naturels et agricoles à protéger et les enjeux environnementaux</li></ol>

L'enjeu majeur pour le PLU de la Commune est de préserver les entités naturelles et les perspectives majeures et de développer la qualité environnementale.

Les actions en faveur des milieux naturels, des paysages et du patrimoine de la Commune s'appuieront sur les orientations suivantes :

1. Protéger des milieux sensibles et les sites montagneux remarquables par :
  - Le maintien en espace naturel des secteurs forestiers.
  - La protection des lignes de crêtes et des paysages remarquables..
2. La préservation de la biodiversité et la prise en compte des enjeux environnementaux par :
  - La protection des sites Natura 2000, des zonage d'inventaire faunistique et floristique.
  - La prise en compte des orientations de la charte du PNR du Livradois-Forez.
3. Préserver l'identité des hameaux par :
  - La préservation des hameaux ruraux.
  - L'autorisation des rénovations et réhabilitation.
4. Préserver les sites sensibles et les points de vue remarquables par :
  - La protection du bâti remarquable du château de Vollore.
  - La valorisation des points de vues sur le bourg et depuis le bourg.

5. **Maîtriser l'interface urbain et rural par :**
  - L'amélioration de la qualité des entrées de ville.
  - L'intégration harmonieuse des nouvelles opérations de constructions.
  
6. **Conserver le caractère rural de la Commune par :**
  - Un développement urbain recentré et respectueux de la silhouette urbaine.
  - La prise en compte des espaces naturels et agricoles.
  
7. **Encourager les dispositifs d'énergies renouvelables par :**
  - une information sur les modes de gestion des eaux et de la ressource en eau.
  - par le biais du règlement, permettre l'intégration des dispositifs climatiques aux constructions existantes ou nouvelles.
  
8. **Assurer la gestion de la ressources en eau par :**
  - La prise en compte des périmètres de captage.
  - La surveillance des installations d'assainissement non collectif conformément à la nouvelle réglementation, ainsi que l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration.