



REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision approuvée par délibération
du CM le *20 juin 2011*



Le Maire
Evelyne BERNARD

Vidal
consultants

INTRODUCTION

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, les « atouts / potentialités » et « faiblesses / contraintes » suivants ont pu être dégagés :

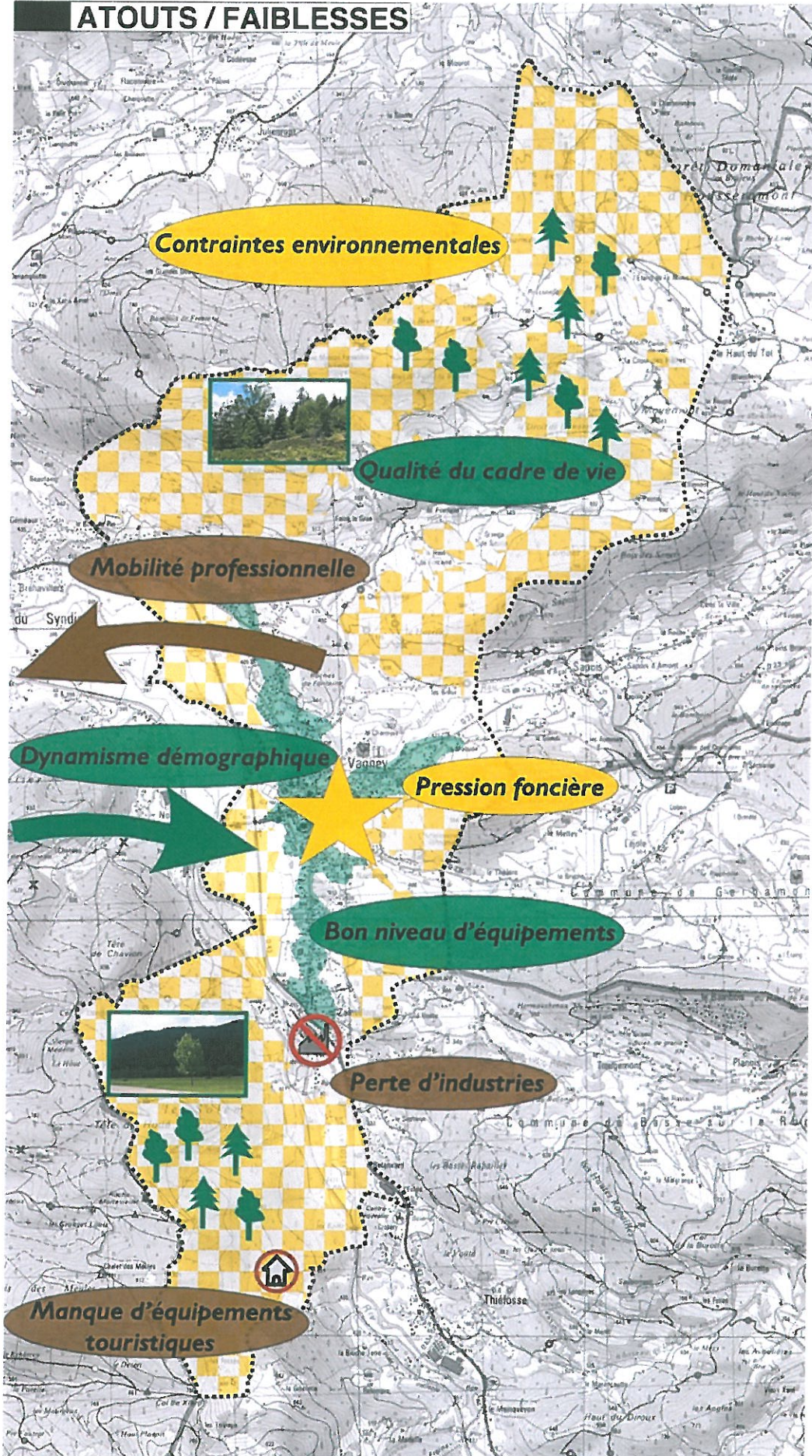
ATOUS ET POTENTIALITES

- La richesse du patrimoine naturel et des paysages
- Une localisation privilégiée, en plaine, dans un secteur touristique
- Un dynamisme démographique continu depuis près de 40 ans
- Un bon niveau d'équipements susceptible d'attirer des populations nouvelles
- Une forte pression foncière

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Une géographie contraignante pour les extensions d'urbanisation
- Peu de patrimoine bâti (près de la moitié des logements a été construite après 1975)
- La perte d'industries importantes
- Un taux d'actifs travaillant dans la commune relativement faible
- Un vieillissement de la population
- Un manque d'équipements et de structures dans le domaine du tourisme

ATOUS / FAIBLESSES



A partir de ces constats, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de cinq grands thèmes :

- **LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN**
- **L'ATTRAIT D'UNE NOUVELLE POPULATION, JEUNE ET ACTIVE**
- **LE RETOUR DES ACTIVITÉS**
- **L'AMELIORATION DE L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE**
- **LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter et maintenir la qualité architecturale - Privilégier un étoffement du tissu existant - Éviter la dispersion de l'habitat - Respecter l'échelle du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les prescriptions qualitatives du règlement - Eviter l'abandon des fermes isolées et leurs dépendances - Densifier préférentiellement les quartiers centraux et leurs périphéries - Dégager des zones d'extension d'urbanisation dans le respect du site - Dimensionner le développement urbain en fonction du niveau d'équipement
L'ATTRAIT D'UNE NOUVELLE POPULATION, JEUNE ET ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre au besoin identifié - Permettre la construction de logements collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une politique foncière incitative (droit de préemption) - Développer le logement locatif et locatif aidé - Autoriser la densité par le biais du règlement
LE RETOUR DES ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> - Revitaliser les zones d'activités existantes - Maintenir les commerces et les services - Affirmer la place de l'agriculture dans la gestion des espaces naturels et l'entretien des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densité - Préserver des zones exclusivement à vocation d'activité - Autoriser la petite activité dans le tissu urbain - Protéger les terres agricoles

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE/ ACTIONS
<p align="center">LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les modes d'hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet de réhabilitation du camping intercommunal - Autoriser dans le règlement les établissements hôteliers et de restauration - Permettre la reconversion des bâtiments ruraux
<p>LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le paysage et les richesses écologiques - Prendre en compte les contraintes naturelles - Limiter l'emprise de la forêt - Améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Sauvegarder les éléments paysagers et environnementaux identitaires - Clairement identifier et réglementer les terrains inondables et les zones humides - Envisager une procédure de réglementation des boisements - Aménager certaines entrées de ville - Poursuivre le développement des liaisons douces

PRINCIPE 1 : LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Une enquête menée au sein de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU a montré que les habitants de Vagney souhaitent que le développement de la commune soit maîtrisé et que le paysage soit préservé.

Respecter la qualité architecturale

↳ Renforcer les prescriptions qualitatives du règlement

Le PLU pourra réglementer les éléments d'implantation des constructions.

Pour valoriser l'architecture, il est également possible de développer les articles 10 et 11 du règlement, qui impose des prescriptions sur la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes.

↳ Éviter l'abandon des fermes isolées

Des bâtiments agricoles sont dispersés sur le ban communal, posant notamment la question de leur changement d'usage.

Concernant les fermes qui n'ont plus de vocation agricole, il s'agit de trouver un équilibre, afin d'éviter l'abandon de ces bâtiments, sans favoriser un mitage paysager.

Privilégier un étoffement du tissu existant

↳ Densifier préférentiellement les quartiers centraux et leurs périphéries

Dans un contexte géographique assez contraint (zones inondables, forêts, relief vallonné,...), le développement urbain s'inscrit préférentiellement à l'intérieur de la silhouette urbaine existante.

Le règlement devra donc veiller à permettre une certaine densification de ces quartiers.

Éviter la dispersion de l'habitat

↳ Limiter les zones d'extension d'urbanisation

La définition des sites de développement de l'urbanisation fera l'objet d'un équilibre des contraintes entre insertion urbaine et paysagère, topographie, occupation du sol, servitudes diverses, etc.

Les nouveaux quartiers doivent aussi être localisés, lorsque cela est possible, là où la structuration est possible et aisée : existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, desserte potentielle par les réseaux divers....

La commune a noté que le POS en révision comporte encore des superficies constructibles en zones UA et UB qui pourraient répondre en priorité au besoin de logements.

↳ Respecter l'échelle du bourg

Les objectifs en terme de développement résidentiel devront rester à l'échelle du bourg et tenir compte de la capacité résiduelle des équipements, notamment scolaires.

En effet, il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipements afin d'induire un développement harmonieux de la commune sans entraîner la création de nouveaux équipements qui pourraient s'avérer obsolètes à long terme.

PRINCIPE 2 : L'ATTRAIT D'UNE POPULATION NOUVELLE, JEUNE ET ACTIVE

Malgré un taux d'évolution démographique global positif, la population de Vagney a tendance à vieillir. Pour compenser la baisse du solde naturel, subie depuis 1975, la commune souhaite inciter l'installation de jeunes ménages sur son territoire.

Répondre au besoin identifié

↳ Mettre en place une politique foncière incitative

La forte pression foncière constatée à Vagney ne permet pas aux jeunes ménages d'acquérir un bien immobilier.

Dans l'objectif de faire s'installer une nouvelle population jeune, l'usage du droit de préemption urbain peut être utile.

↳ Développer le logement locatif et locatif aidé

Les logements locatifs aidés ne représentent que 8% du parc total de logements. De plus, leur part est en constante baisse depuis 1982.

Il conviendra de réfléchir à la mise en place d'une politique de développement des logements aidés.

Favoriser la construction de logements collectifs

↳ Autoriser la densité

La commune souhaite limiter l'urbanisation le long des coteaux et donc favoriser le développement d'un centre urbain plus dense.

Parallèlement, la taille des ménages a tendance à fortement diminuer. Les ménages composés de deux personnes représentent aujourd'hui plus de 35%. Il faut prendre en compte l'évolution de la structure de la population pour adapter l'offre de logements.

Pour répondre à ces deux points, il semble opportun d'inciter au développement des logements collectifs.

Pour cela, la commune devra autoriser la densité dans le centre-ville.

PRINCIPE 3 : LE RETOUR DES ACTIVITES

Vagney a perdu un grand nombre de ses industries. Aujourd'hui, 59% de la population vainraude travaille hors de la commune.

Pour redynamiser son économie, la commune souhaite donc avoir la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises.

Parallèlement, il convient de faire en sorte que les commerces et services installés sur la commune, surtout dans le centre-ville, soient maintenus.

Revitaliser les zones d'activités existantes

↳ Favoriser la densité

Dans un objectif similaire au développement résidentiel, les zones d'activités existantes devront bénéficier d'un droit des sols permettant une utilisation optimale de l'espace, dans un contexte de rareté foncière pour ce type d'occupation et d'utilisation du sol.

↳ Préserver les zones à vocation d'activités

Un certain nombre de chantiers de granit pourraient cesser à court-moyen terme. Il s'agit de maintenir, pour les opportuns (localisation, accessibilité), leur vocation exclusivement économique pour accueillir de nouvelles entreprises.

Maintenir les commerces et les services

↳ Autoriser la petite activité dans le tissu urbain

Pour maintenir l'activité de Vagney, le règlement devra autoriser une mixité habitat-activités compatible avec le voisinage de l'habitat dans la majorité du périmètre constructible et notamment dans le centre en ce qui concerne les commerces et services.

Affirmer la place de l'agriculture dans la gestion des espaces naturels et des paysages

↳ Protéger les terres agricoles

L'agriculture, malgré le fait qu'elle représente un poids modeste en termes d'emplois, façonne le paysage et témoigne de la tradition rurale du bourg.

Une grande partie du territoire sera réservée exclusivement à la pratique agricole assurant ainsi la pérennité de l'usage agricole des terres.

Les exploitations existantes pourront s'étendre et continuer à se développer sans être concurrencées par l'habitat.

PRINCIPE 4 : LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Vagney est située dans une région touristique, qui profite aujourd'hui plus aux communes voisines.

En effet, la commune est relativement mal équipée pour l'accueil des visiteurs et en matière de loisir. Consciente des retombées positives que pourrait entraîner sur l'économie une augmentation de la fréquentation touristique, Vagney souhaite s'engager dans le sens du développement de l'activité touristique.

Diversifier les modes d'hébergement

↳ Intégrer le projet de réhabilitation du camping intercommunal

Un projet de « camping pilote » est aujourd'hui en cours ; le présent PLU veillera à le prendre en compte dans ses documents réglementaires et graphiques.

↳ Privilégier l'hébergement marchand

La municipalité souhaiterait privilégier l'hébergement marchand, notamment en centre-ville: gîtes, locations, hôtels, avec ou sans restauration. Un projet de résidence de tourisme serait bienvenu.

↳ Permettre la reconversion des bâtiments ruraux

Un potentiel important de bâtiments existants, notamment agricoles et para-agricoles, peut être réutilisé à des fins d'hébergement touristique. Le P.L.U. veille à permettre ces éventuels changements de destination.

**PRINCIPE 5 :
LA PRÉSERVATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Le territoire communal de Vagney s'inscrit dans un environnement naturel particulièrement riche, associant notamment des zones humides et des plaines, de vastes espaces forestiers et des massifs montagneux.

La préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement revêt ici une importance particulière.

Préserver le paysage et l'environnement naturel

↳ Sauvegarder les éléments paysagers identitaires

Ces éléments pourront être individualisés et faire l'objet d'une réglementation spécifique ; il s'agit principalement du maintien des espaces ouverts, des abords des cours d'eau et de leurs linéaires végétaux.

↳ Protéger les richesses écologiques

Vagney recense sur son territoire deux sites Natura 2000, deux sites naturels sensibles (ENS) ainsi que des zones humides.

Le présent PLU devra veiller à préserver ces richesses écologiques à travers ces documents graphiques et son droit des sols.

Prendre en compte les contraintes naturelles

Vagney est touché par le risque d'inondation généré d'une part par la Moselotte (partie Est du ban communal) et d'autre part par le Bouchot.

Le Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Moselotte est en cours d'élaboration ; lorsque que ce PPRI sera approuvé, le présent document pourra l'intégrer par une procédure de mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Notons par ailleurs, le report des zones humides qui ont été exclues de tout projet d'extension urbaine.

Limitier l'emprise de la forêt

Afin de mettre un terme à une avancée de la forêt fermant le paysage, une procédure de réglementation des boisements peut être envisagée.

Améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune

↳ Aménager certaines entrées de ville

Afin de mieux marquer l'arrivée dans Vagney, certaines entrées de ville pourraient être aménagées. Notons le projet de création d'un giratoire sur la RD43 en venant de Nol.

↳ Poursuivre le développement des liaisons douces

La commune souhaite valoriser le paysage urbain et continuer à développer les liaisons douces tant piétonnes que cyclistes.