

DOSSIER D'APPROBATION

PLU de Vendat

Modification simplifiée n°6 relative au repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N et à la modification du règlement écrit associé

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2025-010 en date du 10/02/2025.

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2025.

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. Introduction	3
A. Préambule.....	3
B. Cadre réglementaire	4
C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	5
II. Evaluation environnementale	6
III. Le changement de destination en zone A et N	6
IV. Description des modifications	8
Localisation	8
Evolutions apportées au plan de zonage.....	10
Evolution apportée au règlement écrit	11

I. INTRODUCTION

A. PREAMBULE

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Vendat vise à repérer des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination en zone A et N. Ce repérage sera accompagné de précisions apportées dans le règlement écrit des zones A et N quant à la nature des changements de destinations autorisés.

Cette modification simplifiée est conduite par Vichy Communauté, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

La commune de Vendat est couverte par le schéma de cohérence territoriale de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

Carte de localisation de la commune concernée par la procédure de modification simplifiée groupée



Tableau présentant les documents d'urbanisme en vigueur et la procédure engagée

Document	Date d'approbation du PLU	Procédures d'évolution	Procédure engagée
PLU de Vendat	PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 01/02/2013	Modifications les 12/04/2013, 21/11/2013, 13/05/2015, 17/06/2016 et 22/06/2017. Mises à jour les 07/10/2022 et 19/01/2023	MS6

B. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU a donc été effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*
- 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28*
- 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*
- 4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 »*

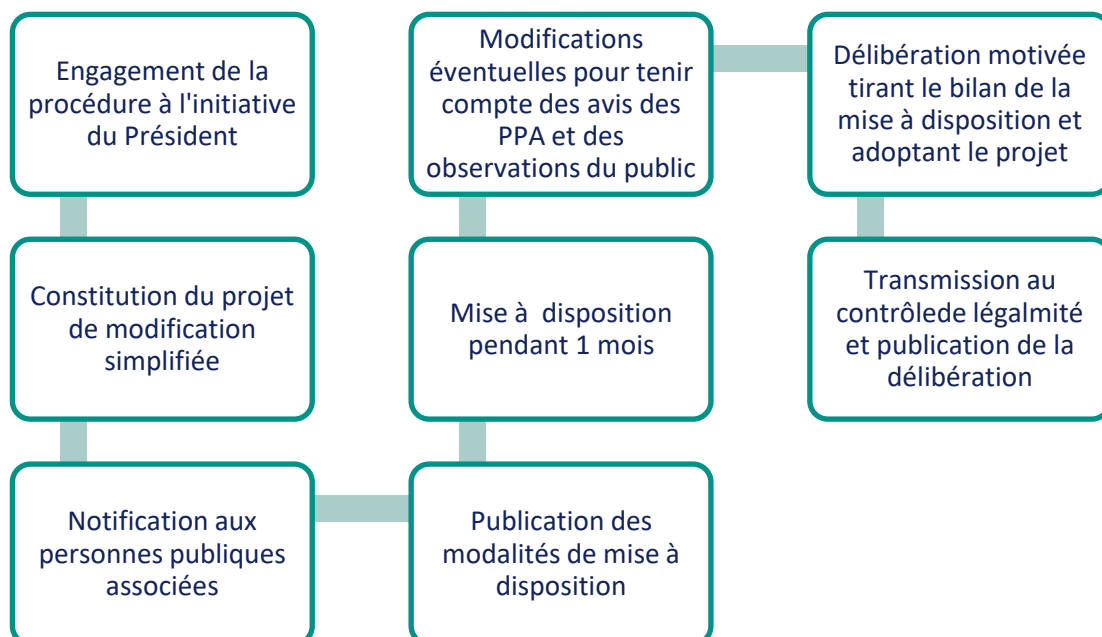
C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président ». Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées par cette procédure.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pendant 1 mois du 10 septembre au 10 octobre 2025 inclus. Les modalités de mises à dispositions au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté. A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire s'est prononcé sur l'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU de Vendat.



II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Article R. 104-12 (Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Si la personne publique responsable estime que ce projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une Evaluation Environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une Evaluation Environnementale.

Considérant que la présente modification n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis conforme. Elle a indiqué dans son avis en date du 11/06/2025 que la présente modification simplifiée ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet avis a été confirmé par délibération du bureau communautaire de Vichy Communauté en date du 10/07/2025.

III. LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre. Ces catégories sont listées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Ce changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme, soit une déclaration préalable de travaux soit une demande de permis de construire en fonction des travaux envisagés.

En zone agricole et naturelle, le changement de destination est règlementé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être identifié par le règlement du PLU.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle

Il est important de souligner que l'identification dans le PLU est un préalable pour proposer le bâtiment à faire muter, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

Article L151-11 (code de l'urbanisme)

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

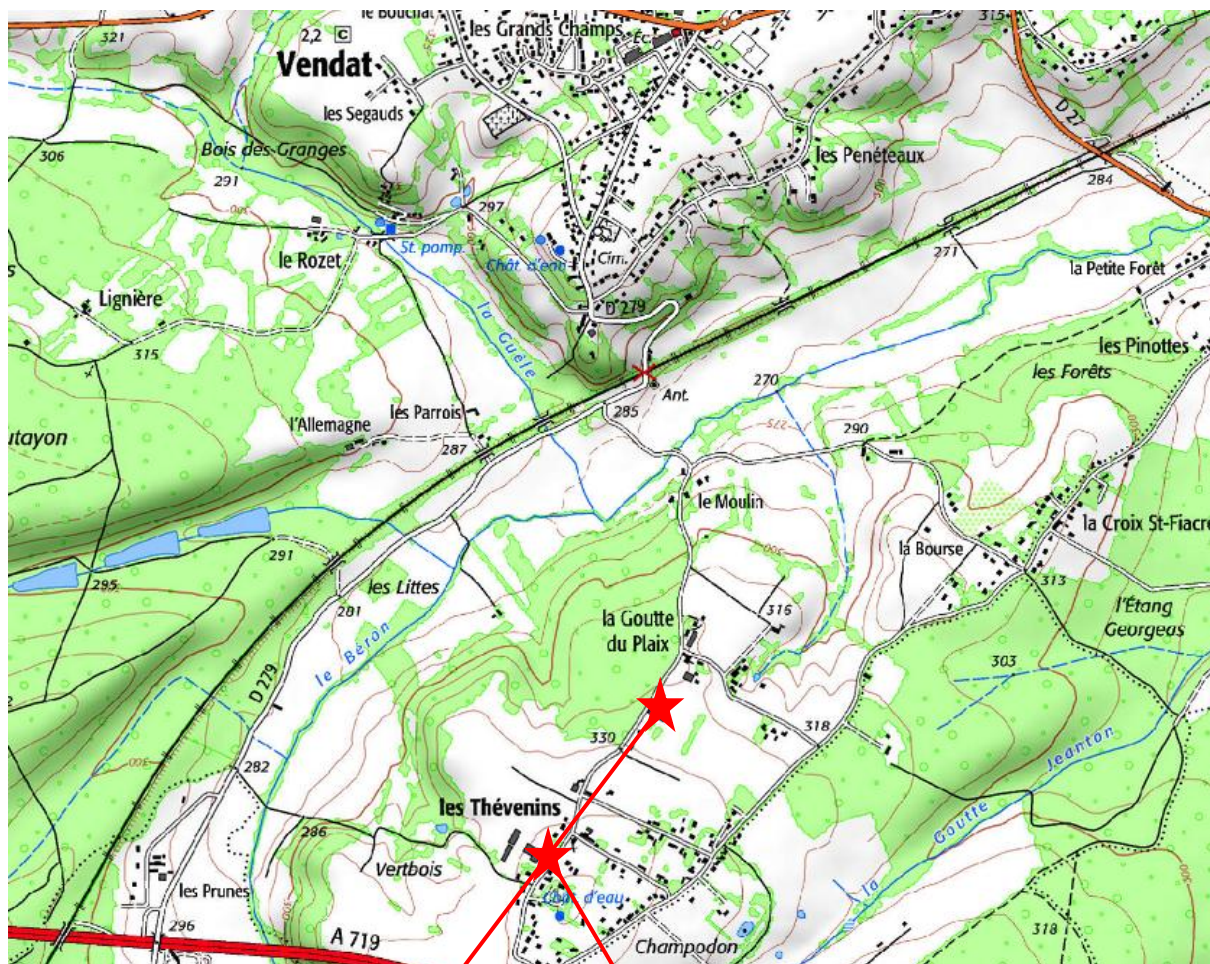
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

Permettre le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A concourt à la lutte contre l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ce repérage ouvre également la possibilité de conserver un bâti traditionnel en le réemployant.

IV. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

LOCALISATION



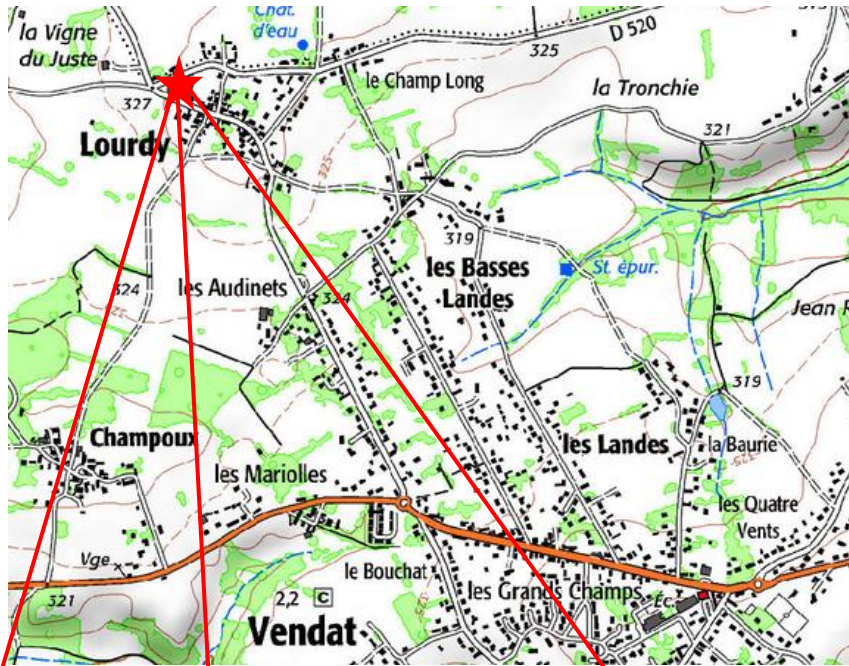
Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Ancien bâtiment agricole situé en zone A du PLU, situé 3, rue de Vozelle, parcelle cadastrée AV 7



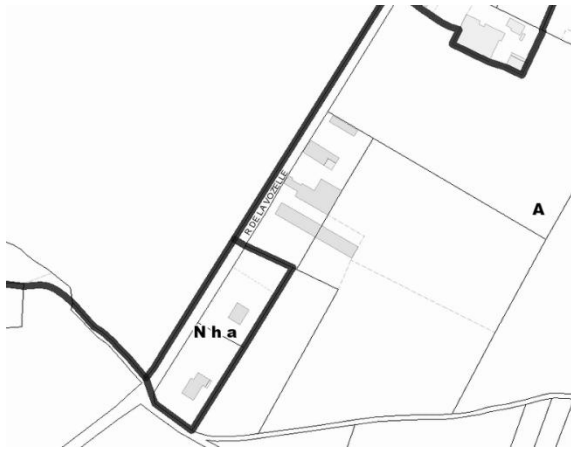
Habitation avec dépendance en partie en zone Nha et en zone A. Repérage de la partie en zone A pour permettre des aménagements.



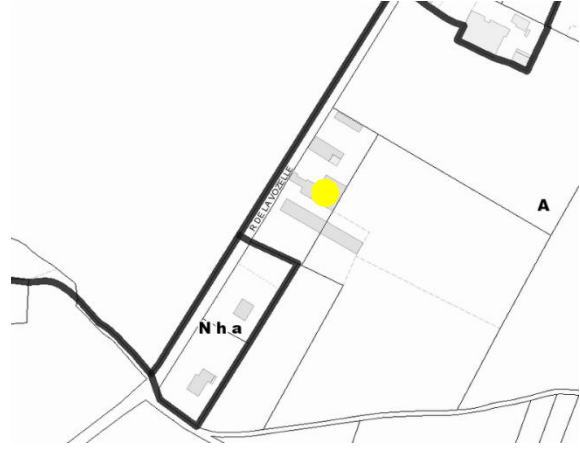
Anciens bâtiments agricoles plus en activités située rue de Brout Vernet et rue du champ long sur les parcelles AB 111 et AB 117. L'identification exclue les extensions en tôle de ces bâtiments qui ne peuvent pas faire l'objet d'un aménagement en habitation.

EVOLUTIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Avant modification

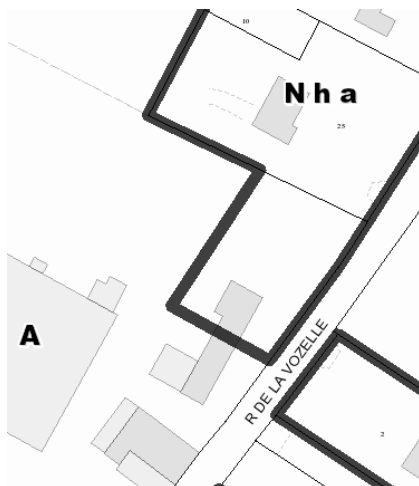


Après modification

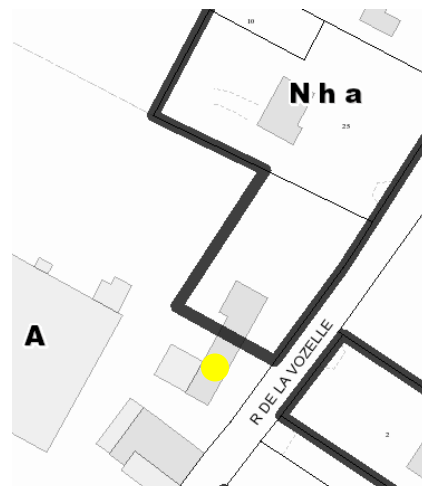


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

EVOLUTION APPOREE AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement de la zone A du PLU de Vendat ne prévoit pas la possibilité de changer la destination des biens repérés au plan de zonage. Il est donc nécessaire d'apporter un complément au règlement afin de prévoir cette possibilité.

Modification apportée au règlement : ajout en **bleu** dans le texte ci-après :

Zone A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans la zone A

1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
2. Les constructions qui ne sont pas directement liées aux activités agricoles sauf équipements publics.
3. Les dépôts de ferraille ou de véhicules usagés.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
6. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
7. Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.
8. **Tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique.**

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

1. Les usages agricoles du sol ;
2. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
3. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
7. - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

VENDAT

(Département de l'ALLIER)

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le 02.04.12

Approuvé le

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU ET
EVALUATIONS DES INCIDENCES DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT**

**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

SOMMAIRE

PREAMBULE : LE PLU : EXPRESSION DU PROJET

D'ORGANISATION DE LA COMMUNE..... 3

<i>Champ d'application</i>	3
<i>Elaboration</i>	3
<i>Contenu</i>	4
<i>Enquête publique</i>	6
<i>Obligations de compatibilité</i>	6

INTRODUCTION..... 7

<i>Situation géographique et administrative</i>	7
<i>Un peu d'histoire</i>	9

CHAPITRE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

I-1 Les données physiques du territoire 10

<i>Contexte topographique</i>	10
<i>Le réseau hydrographique</i>	11
<i>Réseau d'eau potable et assainissement</i>	14
<i>Formations géologiques</i>	16
<i>Occupation des sols</i>	17

I-2 : Perceptions paysagères..... 18

<i>Impression d'ensemble</i>	18
<i>Les paysages naturels</i>	19
<i>Paysages urbains</i>	20
<i>Carte d'analyse paysagère</i>	20

I-3 Les risques et nuisances 23

<i>Le risque d'exposition au plomb</i>	23
<i>Le risque mouvement de terrain</i>	23
<i>Les arrêtés de catastrophes naturelles</i>	24
<i>Zones vulnérables à la pollution aux nitrates</i>	24

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE 25

II-1 : Démographie..... 25

<i>Evolution de la population</i>	25
<i>Structure de la population</i>	27
<i>Taille des ménages</i>	28
<i>Population active</i>	29
<i>Emploi</i>	30
<i>Revenu fiscal</i>	31

II-2 : Parc de Logements..... 32

<i>Répartition du parc</i>	32
<i>Age du parc et mobilité résidentielle</i>	33
<i>Rythme de construction</i>	34

II-3 : Projections démographiques / Plan Local de l'Habitat..... 35

II-4 : Activités économiques 37

<i>Nombre d'établissements et emplois salariés</i>	37
<i>Commerces / services / équipements</i>	38
<i>Localisation des commerces, services, équipements, entreprises, dans le bourg</i>	39
<i>L'agriculture</i>	40

CHAPITRE III : ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE 42

III-1 : Le patrimoine historique et bâti..... 42

<i>Le patrimoine archéologique</i>	42
<i>Le patrimoine architectural</i>	43

III-2 : Analyse de la morphologie urbaine 45

<i>Impression d'ensemble</i>	45
<i>Le bourg</i>	46
<i>Les espaces publics</i>	47
<i>Les extensions du bourg</i>	48
<i>L'habitat dispersé</i>	50

III-3 : Les déplacements 51

<i>Réseau d'infrastructures de transport</i>	51
<i>Transports collectifs</i>	53

LE PLU : EXPRESSION DU PROJET D'ORGANISATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Champ d'application

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) (modifiée par la loi Urbanisme et Habitat), prévoit dans son article L.123-1 que :

Article L. 123-1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la Commune ou, en cas d'élaboration par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. [...]

L'application de cette disposition, qui concourt à garantir une cohérence globale dans la prise en compte des enjeux d'aménagement et une transparence de la règle d'urbanisme, signifie que le territoire communal de VENDAT doit être couvert par un document unique.

Elaboration

L'élaboration du PLU demeure de l'initiative et de la responsabilité de la Commune (ou du groupement compétent).

Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme mais seulement à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Préfet porte à la connaissance des Communes les informations dont elles ont besoin pour élaborer leur Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Régional et le Conseil Général sont simplement consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet (et non plus associés), de même que les Chambres de Commerce, d'Industrie, des Métiers, les Chambres d'Agriculture, les EPCI intéressés.

La procédure de concertation préalable auprès de la population est élargie à toutes les procédures d'élaboration et de révisions des Plans Locaux d'Urbanisme. Elle n'est plus limitée aux seuls cas d'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation futures.

La délibération qui prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme précise les modalités de cette concertation avec les habitants pendant toute la durée d'élaboration ou de révision du PLU. Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable au plus tard deux mois avant l'examen du projet.

Le projet de plan local d'urbanisme continue d'être arrêté par le conseil municipal.

Article L123-6

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux

représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Contenu

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- . un rapport de présentation,
- . un projet d'aménagement et de développement durable,
- . un règlement,
- . des documents graphiques.

Le rapport de présentation

Article L. 123-1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Article R. 123-2 :

Le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- Analyse l'état initial du site et de l'environnement ;

- Explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones [...], expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L123-2. [...].

- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Article L. 123-1 :

(Les plans locaux d'urbanisme) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. [...]

La brochure du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement "Loi SRU – des nouveaux outils pour les collectivités locales" indique (page 13) que ce document "expose les intentions de la Commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe." On peut dire qu'il s'agit du projet politique de la commune.

Ce projet doit prendre en compte l'ensemble des principes fondamentaux prévus par la loi SRU, et qui s'imposent à tous les documents d'urbanisme, notamment pour assurer la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat, une utilisation économe de l'espace, etc...)

Le PADD exposera en conséquence le projet urbain de la commune en indiquant les objectifs et les incidences en matière de développement économique, de l'urbanisation, des équipements et des services, et de protection de l'environnement.

En plus de ce document global, qui est obligatoire, des orientations d'aménagement facultatives peuvent être définies (Traiter les espaces et les voies publiques, aménager les entrées de villes, restructurer, restaurer, ou réhabiliter des îlots, quartiers, ou immeubles, lutter contre l'insalubrité,...). Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement en les respectant dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Ces compléments sont facultatifs et il n'est nullement nécessaire d'attendre que tous ces projets soient prêts pour approuver le plan local d'urbanisme. Celui-ci pourra, par des modifications ou révisions ultérieures, être complété, au fur et à mesure que les projets seront élaborés.

Le règlement

Article L. 123-1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales.

Il convient de bien distinguer dispositions obligatoires et facultatives que doit contenir le règlement.

Parmi les règles obligatoires :

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (qui peuvent notamment comporter l'interdiction

de construire), qui doivent permettre d'atteindre les objectifs généraux de la loi.

Le PLU n'est pas obligé d'indiquer la destination principale des sols, ni de définir en fonction des circonstances locales les règles concernant la destination et la nature des constructions. Le PLU fixe obligatoirement les règles applicables à l'implantation des constructions (par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives). Les autres règles sont facultatives.

Le PLU intègre désormais les ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) (les Plans d'Aménagement de Zone étant supprimés).

Les prescriptions du règlement ainsi que les documents graphiques sont opposables à toute personne, publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux ou constructions soumises à autorisation.

Les zones du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les différentes zones du PLU :

- Les zones urbaines (zones U) :

Les zones U sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

- Les zones à urbaniser (zones AU) :

Les zones AU sont des zones à urbaniser, c'est-à-dire des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones agricoles (zones A) :

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- Les zones naturelles et forestières (zones N) :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Enquête Publique

La procédure d'élaboration d'un PLU se poursuit, après la consultation des personnes publiques, par la mise à enquête publique du projet arrêté par le conseil municipal.

Le projet du plan est soumis à enquête publique par le maire avant d'être approuvé par le conseil municipal.

Article L123-10

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées. Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Obligations de compatibilité

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent, du Schéma de Cohérence Territoriale, des Schémas de Secteurs, du Plan de Déplacements Urbains, du Programme Local de l'Habitat, du Schéma de mise en valeur de la mer et de la Charte du Parc Naturel Régional.

Par ailleurs, le PLU doit respecter les Projets d'Intérêt Général et les Opérations d'Intérêt National (art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme).

Si un de ces documents est approuvé après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à sa révision qui doit être achevée avant le terme d'un délai de 3 ans.

INTRODUCTION

Situation géographique et administrative

La commune de **VENDAT** est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier, à une dizaine de kilomètres seulement de Vichy, au sein de la région **Auvergne**. Vendat, qui s'étend sur environ 1676 ha et comprend 2176 habitants en 2010, appartient au canton d'Escurolles.

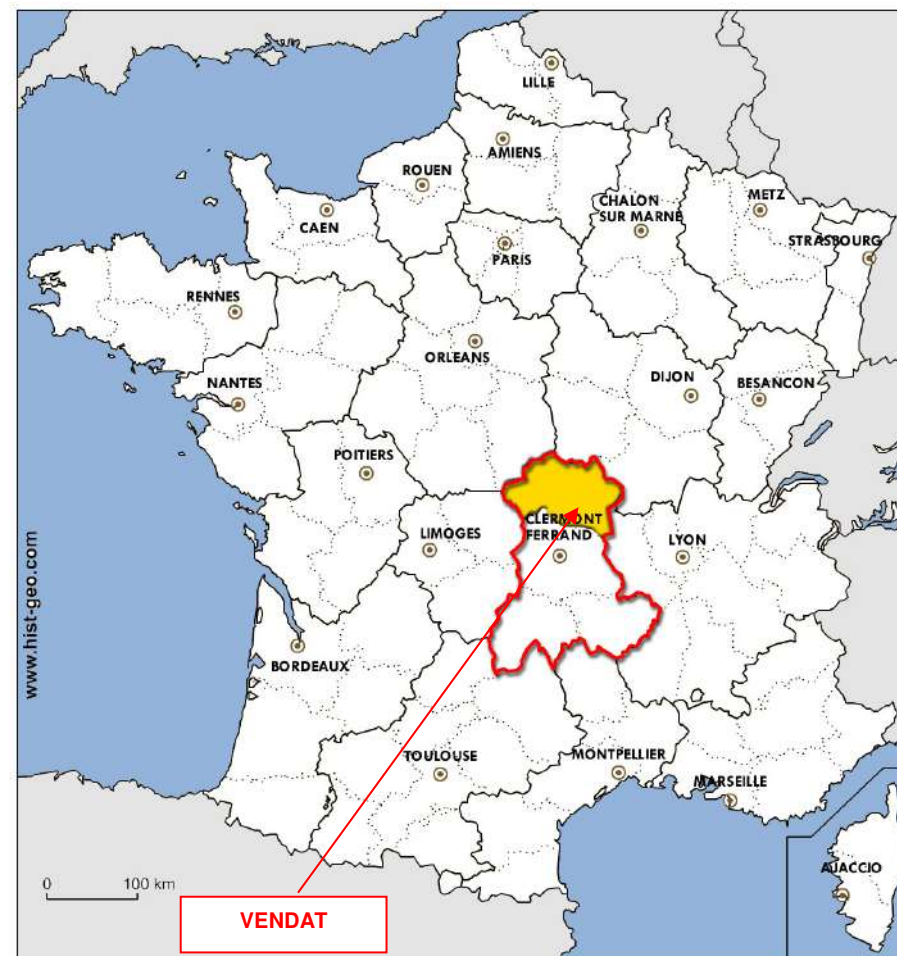
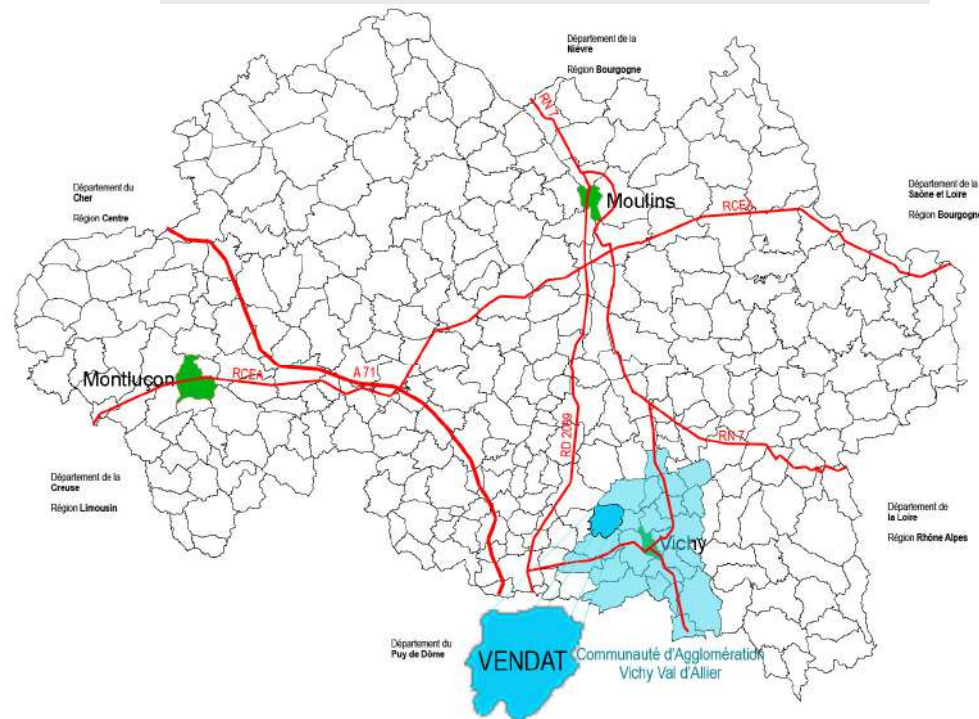
La Commune adhère à la **Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier**, créée en décembre 2000 suite à la transformation du district de l'agglomération vichyssoise en Communauté d'Agglomération. Cet EPCI regroupe 23 communes et environ 78 000 habitants sur 320 km².

VVA dispose de compétences obligatoires en matière de :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat sur le territoire
- Politique de la ville
- Incendie et secours

Le territoire communal est traversé par la RD27 d'Est en Ouest.

Localisation de VENDAT dans le département de l'Allier



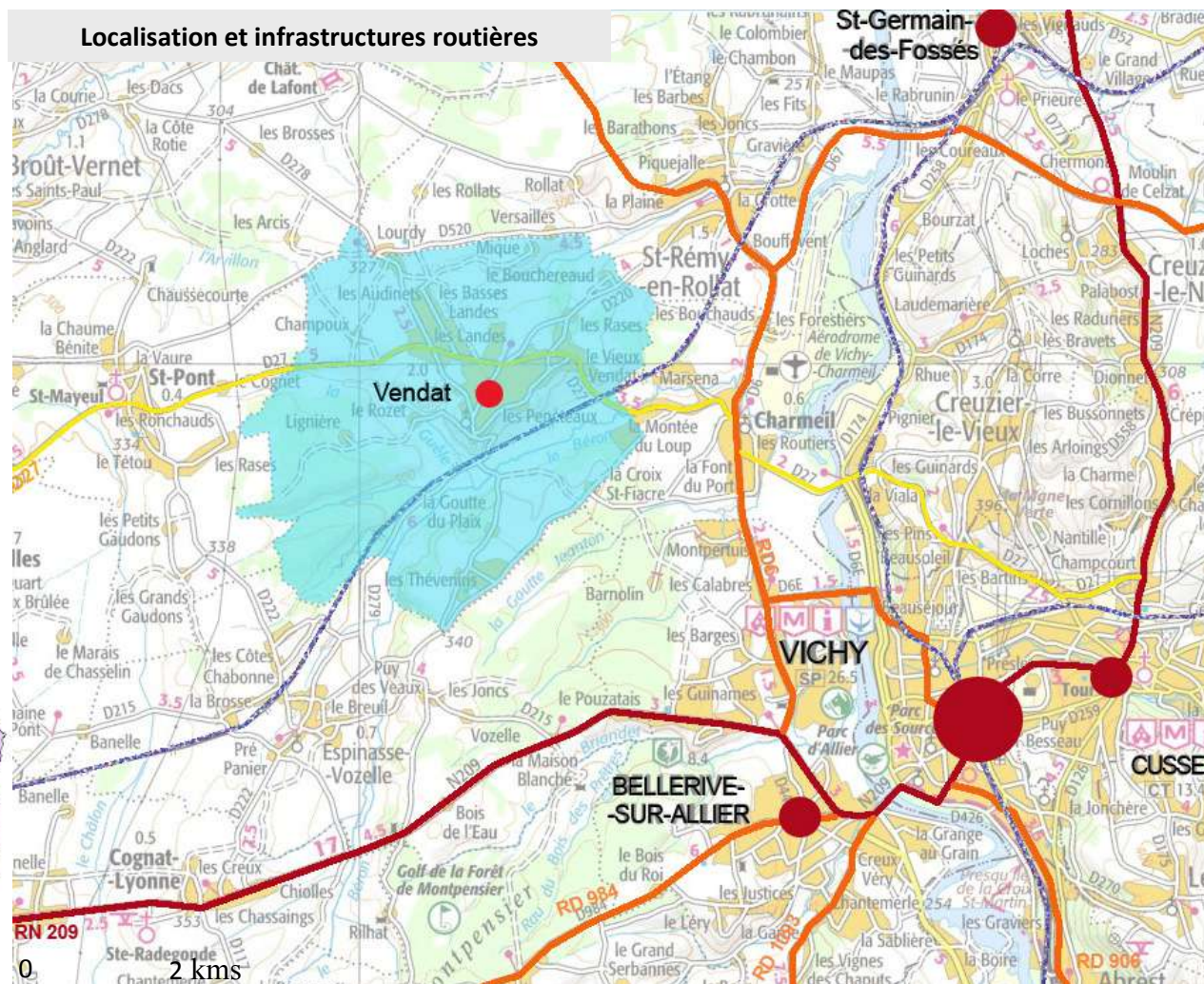
Administrativement, la commune de VENDAT est rattachée au canton d'ESCUROLLES et à l'arrondissement de VICHY.

Son territoire est limité par les communes de CHARMEIL, ESPINASSE-VOZEL, SAINT-PONT, BROUT-VERNET, SAINT-REMY-EN-ROLLAT.

Le territoire de Vichy Val d'Allier



Localisation et infrastructures routières



Un peu d'histoire

L'origine du nom VENDAT proviendrait du gaulois « vindos » ou « vind », relatif à l'eau et à ses propriétés, le suffixe « at » tiré quant à lui du dérivé du latin « acum », relatif au domaine ou à l'appartenance.

Ce sont les Romains qui, succédant à une première occupation plus ancienne du lieu, ont défriché le plateau autour de la vallée du Béron.

A l'époque médiévale, les populations se rassemblent autour de différents « villages » ou hameaux : *Lourdy*, *Champoux*, et le *Vieux-Vendat*, où se situent le château féodal et l'église. L'église, située sur le plateau, et le nouveau château du seigneur de Vendat, situé sur l'éperon rocheux au confluent de la Guèle et du Béron, constituent au XIIIe siècle les deux centres villageois.

Le château et l'église sont vendus par les seigneurs de Vendat pendant la révolution.

Au cours du XXe siècle, s'enclenche un processus de « rurbanisation » vichyssoise, aujourd'hui appelée « périurbanisation », qui stoppe le déclin démographique de la commune.

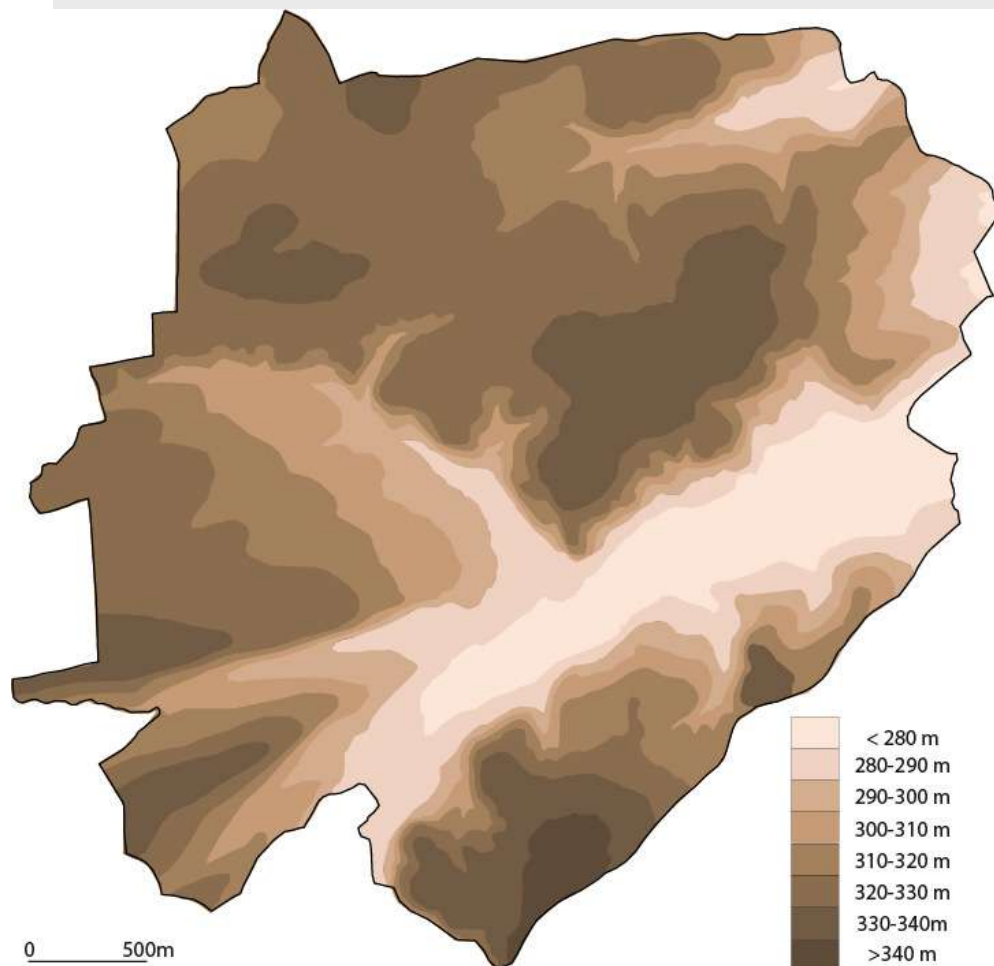


I- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 Les données physiques du territoire

Carte topographique de la commune de VENDAT

Source : Carte IGN 1/25 000



Source : d'après carte IGN

Contexte topographique

Le relief du territoire de Vendat est caractérisé par la présence de vallées et plateaux, prenant part à une entité plus large, celle du plateau de Randan qui se poursuit entre la Sioule et l'Allier :

- le plateau de Vendat au Nord du territoire de la commune
- le plateau des Thévenins au Sud-Est
- le plateau Coutayon à l'Ouest
- la vallée du Béron
- la vallée de la Guêle

Si la différence d'altitude est relativement faible sur la commune (262 m à 346m), la transition s'effectue rapidement sous la forme de coteaux sensibles sur le plan paysager.

La vallée de la Guêle



L'eau

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de VENDAT

Source : Carte IGN 1/25 000



Source : d'après carte IGN

VENDAT est située sur un plateau et s'étire sur deux bassins versants: le bassin versant Allier et le bassin versant Sioule.

Les eaux superficielles de la commune sont variées et dépendent de plusieurs cours d'eau :

- Le ruisseau de **la Guêle**, qui prend sa source à l'extrémité Ouest de la commune. Ce cours d'eau s'écoule selon la direction Nord-Ouest/Sud-Est, et rejoint le ruisseau du Béron au niveau du lieu-dit « Le Moulin ». Il s'agit d'une eau de bonne qualité. Les eaux du bassin versant de la Guêle constituent un apport considérable d'eau pour le Béron.
- **Le Béron**, qui prend sa source sur le territoire de la commune de Biozat, traverse Vendat dans la direction Sud-Ouest/Nord-Est, et se jette dans l'Allier au niveau de Charmeil. Le bassin versant du Béron s'étend sur une part importante du territoire communal. Ses eaux sont de bonne qualité et constituent un apport important pour l'Allier.
- **Le Servagnon**, qui prend sa source dans la partie Nord de la commune, s'écoule en direction du Nord-Est, pour aller rejoindre la rive gauche de l'Allier à Gravières. Les eaux du bassin versant du Servagnon constituent un apport certes faible mais non négligeable aux eaux de l'Allier. Il a été noté des problèmes de qualité de l'eau, dû à un mauvais fonctionnement de la station d'épuration, qui est saturée.
- Le ruisseau **l'Arvillon**, qui prend sa source à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, et la longe en limite Nord.

SAGE ALLIER AVAL

Qu'est-ce-qu'un SAGE ?

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme "patrimoine commun de la nation" : "Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général".

Cette loi instaure deux **outils de planification de la politique de l'eau** : les SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques français et les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, qui sont une déclinaison locale des SDAGE.

Le SAGE fixe les **objectifs communs** d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent qui est le bassin versant.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de **satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques**.

Le SAGE se compose :

- d'un **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques**,
- d'un **règlement**,
- de **documents graphiques**.

La portée juridique du SAGE a été renforcée par la loi sur l'eau de 2006. A présent, le règlement et les documents graphiques sont **opposables aux tiers**.

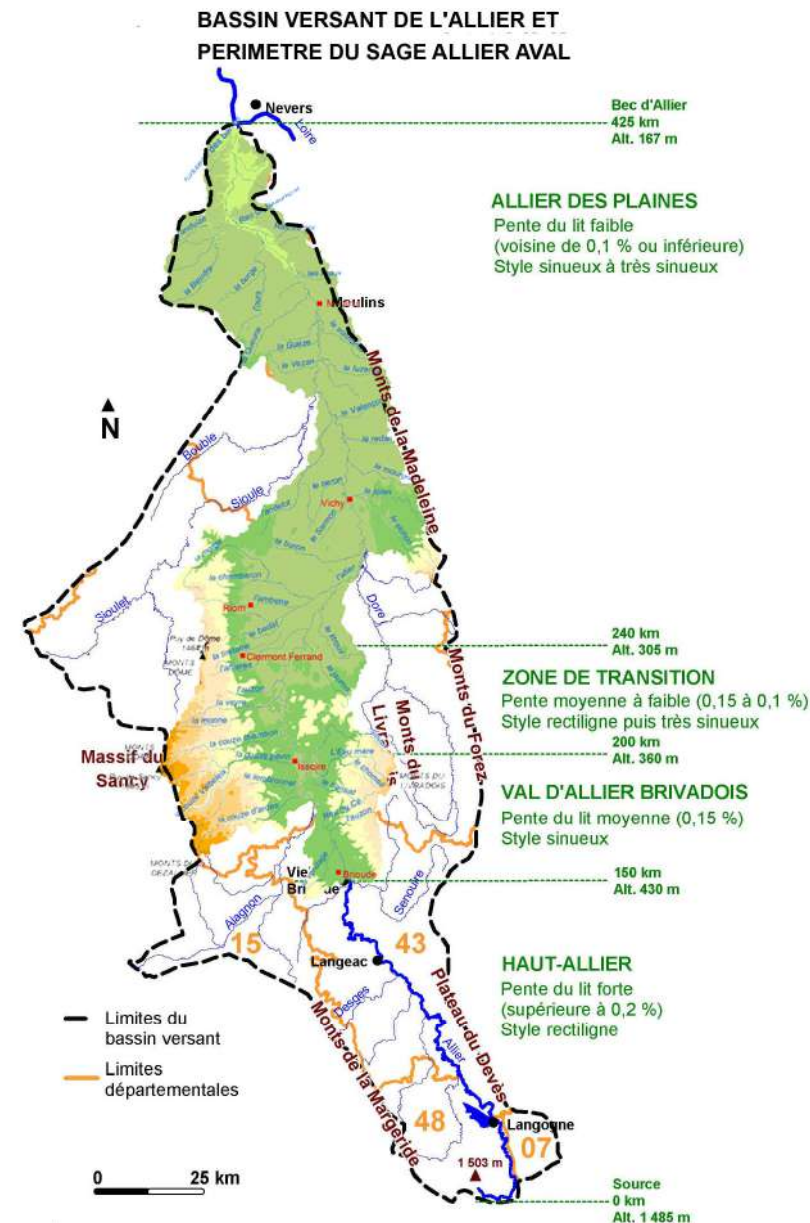
Le Val d'Allier présente un intérêt hydrogéologique important.

Le bassin hydrographique du SAGE Allier aval s'étend, de Vieille Brioude (confluence avec la Senouire) au bec d'Allier soit un bassin de 6 741 km² et un linéaire de 270km.

L'Allier se caractérise par une mobilité latérale localement importante et qui conditionne la qualité et la richesse de l'espace alluvial et de sa nappe d'accompagnement.

La rivière Allier et sa nappe d'accompagnement constituent la principale ressource en eau potable de la population, mais celle-ci est particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles et diffuses. La pollution par les nitrates de la nappe liée au développement des cultures intensives justifie le classement d'une partie du val d'Allier en zone vulnérable.

Par ailleurs, l'enfoncement du lit de l'Allier engendre une baisse de productivité des captages d'eau potable implantés dans le val. Ils peuvent constituer un obstacle à l'érosion latérale et donc à la libre divagation de la rivière.



L'élaboration du **SAGE Allier aval** a débuté en 2005. Les premières données révèlent que la ressource en eau potable est suffisante mais fragile, et que les indices de qualité sont en deçà des objectifs du SDAGE pour les nitrates. La présence de nitrates dans l'eau est liée à la pression qu'exerce l'agriculture sur les abords de l'Allier. L'ensemble du territoire intercommunal a été classé en **zone vulnérable nitrates**.

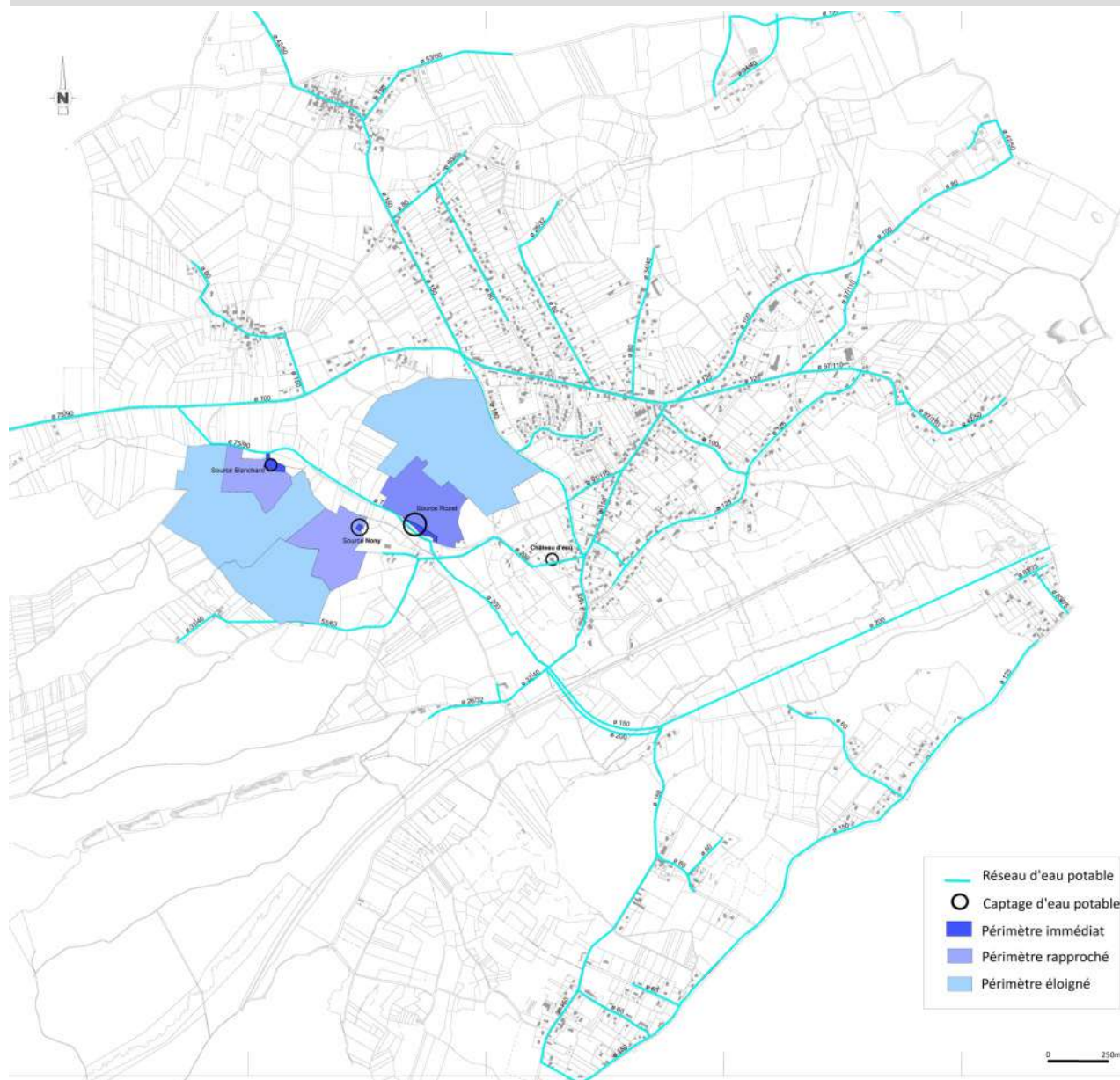
La stratégie du SAGE Allier aval a été validée par la Commission Locale de l'Eau le 16 février 2012.

Les enjeux et objectifs de gestion du bassin versant du SAGE :

Gestion quantitative de la ressource	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crue - Préparer la gestion de crise en cas d'étiage sévère et de sécheresse - Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les connaissances dans un but de prévision et de gestion - Informer, sensibiliser et communiquer - Economiser l'eau dans tous les usages - Mettre en place et développer des moyens de sécuriser les ressources et minimiser les risques - Protéger et maintenir la capacité de stockage en eau de certains milieux
Gestion qualitative de la ressource	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin - Empêcher la dégradation, préserver, voire restaurer les têtes de bassin - Restaurer les milieux aquatiques dégradés afin de tendre vers le bon état écologique demandé par la Directive cadre sur l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource - Informer, sensibiliser et communiquer - Réduire et prévenir les pollutions chroniques - Prévenir les risques de pollutions accidentelles et ponctuelles - Restaurer, maintenir et préserver la fonctionnalité des milieux
Dynamique fluviale	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Créer les outils spécifiques et adaptés à la préservation et à la restauration de la dynamique fluviale - Faire partager l'enjeu Dynamique Fluviale - Favoriser la mobilité de la rivière - Concilier projets et protection de l'existant avec la dynamique fluviale
Gestion et valorisation des cours d'eau et milieux aquatiques	
Enjeux	Grands objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les biotopes et la Biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et restaurer le bon fonctionnement des milieux - Garantir la qualité des milieux et assurer la pérennité des espèces - Concilier les usages et les milieux - Sensibiliser, communiquer, informer, valoriser

Réseau d'eau potable

Réseau d'eau potable et périmètres de protection des captages



Le réseau d'eau potable est géré par le SIAEP, Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (regroupant trois communes).

La qualité de l'eau est bonne, les captages sont protégés par des périmètres de protection. Le réseau est néanmoins vétuste (années 50) ; des raccordements sont prévus.

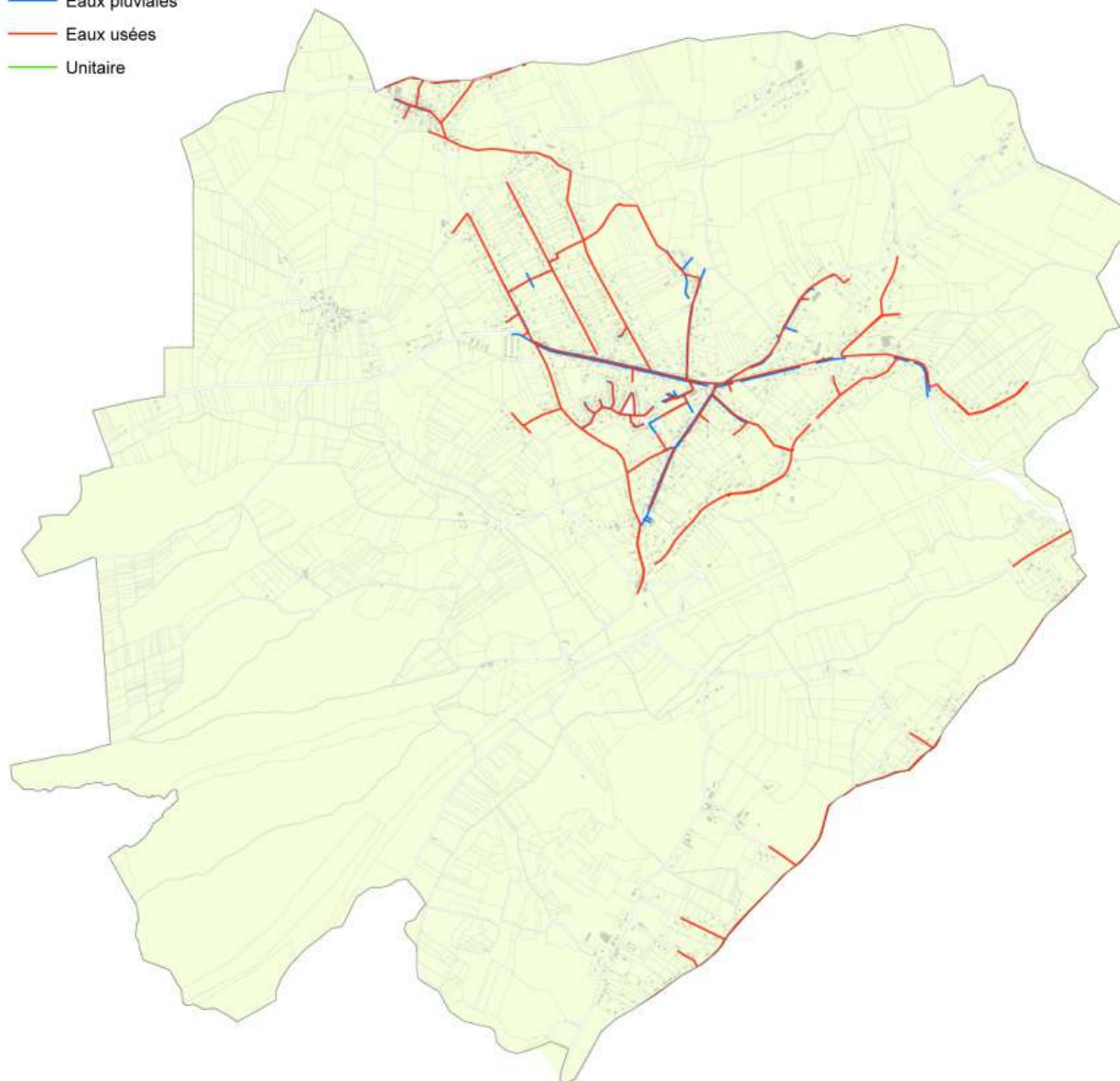
Le territoire de la commune de Vendat comprend trois zones de captage, ainsi qu'un château d'eau.

Le zonage et le règlement du PLU devront donc prendre en compte la présence de ces captages sur le territoire, et leurs périmètres de protection : immédiat, rapproché et éloigné.

L'assainissement

PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

- Eaux pluviales
- Eaux usées
- Unitaire



L'assainissement est une compétence de la Communauté d'Agglomération. Le territoire de Vichy Val d'Allier dispose de près de 20 stations d'épuration gérées en régie directe, dont l'une se situe sur le territoire de Vendat, d'une **capacité de 1000 Equivalent habitants**. La station d'épuration est aujourd'hui saturée.

Quelques problèmes d'assainissement individuel ont été relevés, notamment dans quelques hameaux tels que Champoux.

Sur Vendat, **le réseau est séparatif et unitaire**.

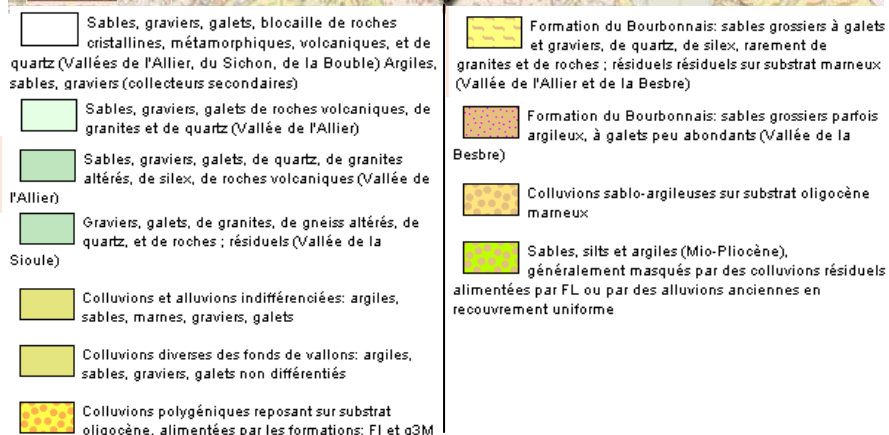
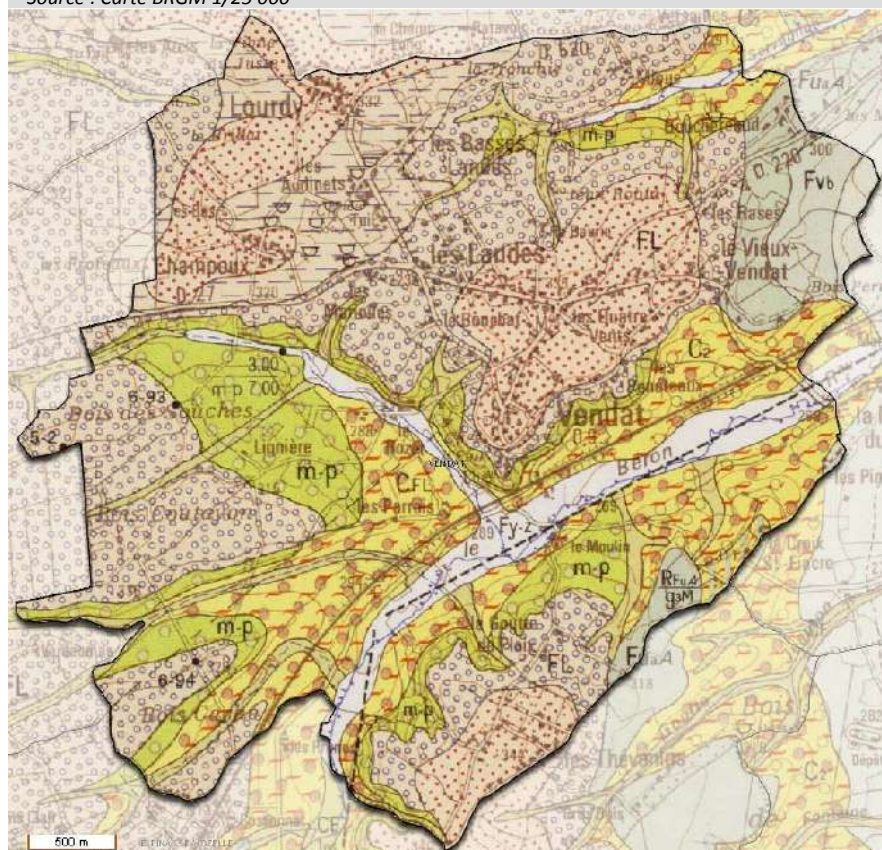
Le réseau d'eaux usées est d'une longueur de 18,1 kms, le réseau d'eau pluviale, 3,1 kms, et le réseau d'eau unitaire 3kms.

Le réseau pluvial est limité, on note la présence de fossés d'écoulement des eaux de pluie.



CARTE GEOLOGIQUE DE VENDAT

Source : Carte BRGM 1/25 000



Formations géologiques

La **constitution géologique des sols** de la commune de VENDAT est liée à l'écoulement du Béron et de la Guêle au centre du territoire communal ainsi qu'à la présence d'un relief de plateaux au Nord et à l'Ouest de la commune.

Elle est dominée par 4 grands types de substratum :

- des **colluvions et formations superficielles** dans les fonds de vallée (Servagnon, Béron et Guêle)

- des **formations alluviales** constituées de sables, graviers, galets de roches volcaniques, de granites et de quartz le long de la vallée de l'Allier

- une **formation sableuse mio-pliocène**, composée de sables, silts et argiles couverts par des colluvions résiduels à galets. Il s'agit des terrains affleurant au niveau des versants Est et Nord de la vallée du Béron

Le sol est majoritairement constitué de **colluvions sablo-argileuses** sur substrat oligocène marneux.

- Sur les plateaux, les sols révèlent une composition dominée par la présence de **sables grossiers parfois argileux**, à galets peu abondants, caractéristiques du massif du Bourbonnais. Ils forment un plateau alluvial plio-quadernaire (dépôts fluviaux et fluviolacustres) constitués de galets, graviers, sables, silts, argiles. Des **colluvions sablo-argileux** sont également présents dans la partie Ouest de la commune.

La commune appartient au seuil occidental bordant le bassin de Vichy, et est affectée par deux failles longées parallèlement par la vallée du Béron:

- au Sud-Est de Vendat, de direction Sud-Ouest/Nord-Est

- au Sud de Vendat, de direction Sud-Sud-Ouest/Nord-Nord-Est.

1.2 Perceptions paysagères

Impression d'ensemble

Le paysage

Il se compose d'une partie objective et quantifiable (relief, occupation du sol et son agencement spatial...); et d'une partie subjective, fondée sur la sensibilité de l'observateur, qui dépend d'influences culturelles, historiques, esthétiques et morales. Chacun de nous a une image associée au paysage et le définit au travers de ses propres références.

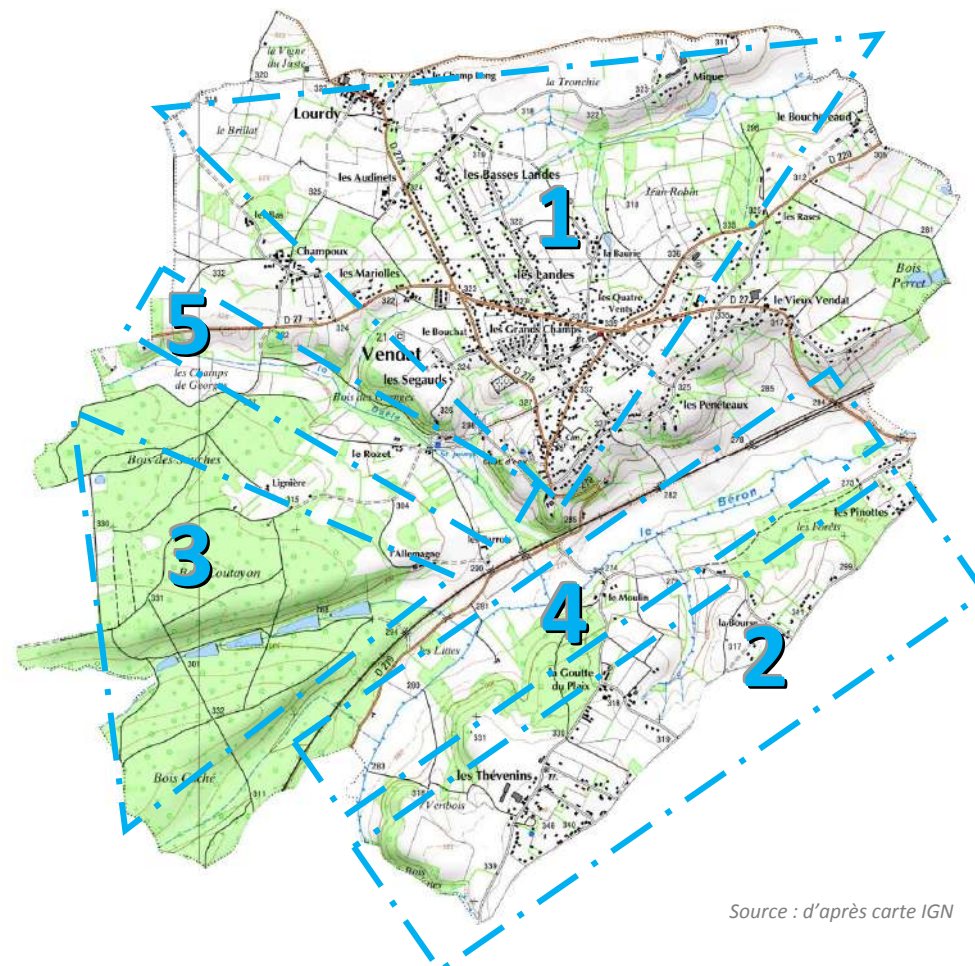
Le plateau sur lequel s'est implantée la commune de Vendat offre un paysage peu structuré, avec peu de vues offertes. Les vallées de la Guêle et du Béron, qui ont entaillé le plateau, présentent des paysages qui contrastent avec les **espaces forestiers compacts et fermés**. Elles permettent de bénéficier de **quelques points de vue ouverts**.

Vendat est composée de 5 entités paysagères dominantes, qui se calquent sur le relief de la commune :

1. **Le plateau de Vendat au Nord**
2. **Le plateau des Thévenins au Sud-Est**
3. **Le plateau Coutayon à l'Ouest**
4. **La vallée du Béron**
5. **La vallée de la Guêle**

Le territoire de Vendat appartient à l'entité géographique de la **Limagne bourbonnaise, situé entre Sioule et Allier**.

Il s'inscrit au sein d'un **vaste plateau**, en continuité avec le plateau de Randan. Cette unité géographique est composée de sables et argiles du Bourbonnais. L'ensemble de ce secteur est caractérisé par des terres de productivité médiocre. Il s'agit d'espaces privilégiés pour accueillir des espaces boisés.



Source : d'après carte IGN

Ces différentes entités possèdent chacune des caractéristiques propres, qui composent la **diversité paysagère** de Vendat.

Le **plateau de Vendat** (1) est un plateau plutôt fermé où les structures végétales de bocage sont encore présentes en limite d'urbanisation. Des vues s'ouvrent néanmoins sur la vallée de l'Allier depuis le Nord-Est de la commune, à Mique. Les versants du plateau dominant la **vallée du Béron** au Sud (4), et la **vallée de la Guêle** à l'Ouest (5). Les **plateaux des Thèvenins** (2) avec le bois de Charneil au Sud-Est, et le **plateau du bois Caché, bois Coutayon** à l'Ouest (3) forment un arrière plan boisé aux différentes vues ouvertes qu'offre le territoire communal.

Les deux vallées ont des caractéristiques différentes, liées à l'anthropisation des milieux. En effet, la vallée de la Guêle, plus fermée, présente un caractère rural plus marqué que la vallée du Béron, quant à elle plus ouverte et dans laquelle la voie ferrée s'est insérée, marquant la limite du coteau Nord.

Paysages naturels

Les éléments structurants le paysage naturel sont liés à l'occupation du sol, aux lisières de forêt, qui dessinent les grandes masses de paysage, et aux vallées ouvertes qui segmentent et séparent les différentes forêts.

Deux types de paysages naturels peuvent être mis en relief :

- Les **espaces forestiers**, qui occupent une place prépondérante avec un mode de gestion sylvicole public ou privé
- Les **paysages à tendance bocagère**, qui offrent par secteur des perspectives ouvertes.

Cet équilibre entre forêts et espaces ouverts est fragile et dépend du traitement des abords du village et hameaux, du maintien des espaces agricoles, du niveau d'extension de la forêt par rapport aux terres agricoles, du choix des essences forestières, ainsi que de la préservation des haies composant le paysage bocager.



2. Vue sur le plateau de Vendat



1. Vue sur le plateau des Thèvenins



3. Vue sur le plateau du bois Coutayon



4. Vue sur la vallée du Béron



5. Vue sur la vallée de la Guêle

L'agrosystème dominant les paysages agricoles de Vendat est un agrosystème à élevage. Il se caractérise par des **prairies continues** de pâturage ou de fauche, délimitées par un ensemble de haies de faible densité.

Les **espaces forestiers** s'organisent en grandes unités différenciées, se raccordant les unes aux autres par des taillis ou petits secteurs boisés. Les boisements de feuillus qui dominent, forment une masse compacte et homogène, avec la présence de quelques sous-bois denses.

Notons que la commune de Vendat est concernée par un arrêté préfectoral réglementant les boisements de la commune. Les semis et les plantations, sur certaines zones délimitées par l'arrêté, sont soumis à une réglementation précise.

Paysages urbains

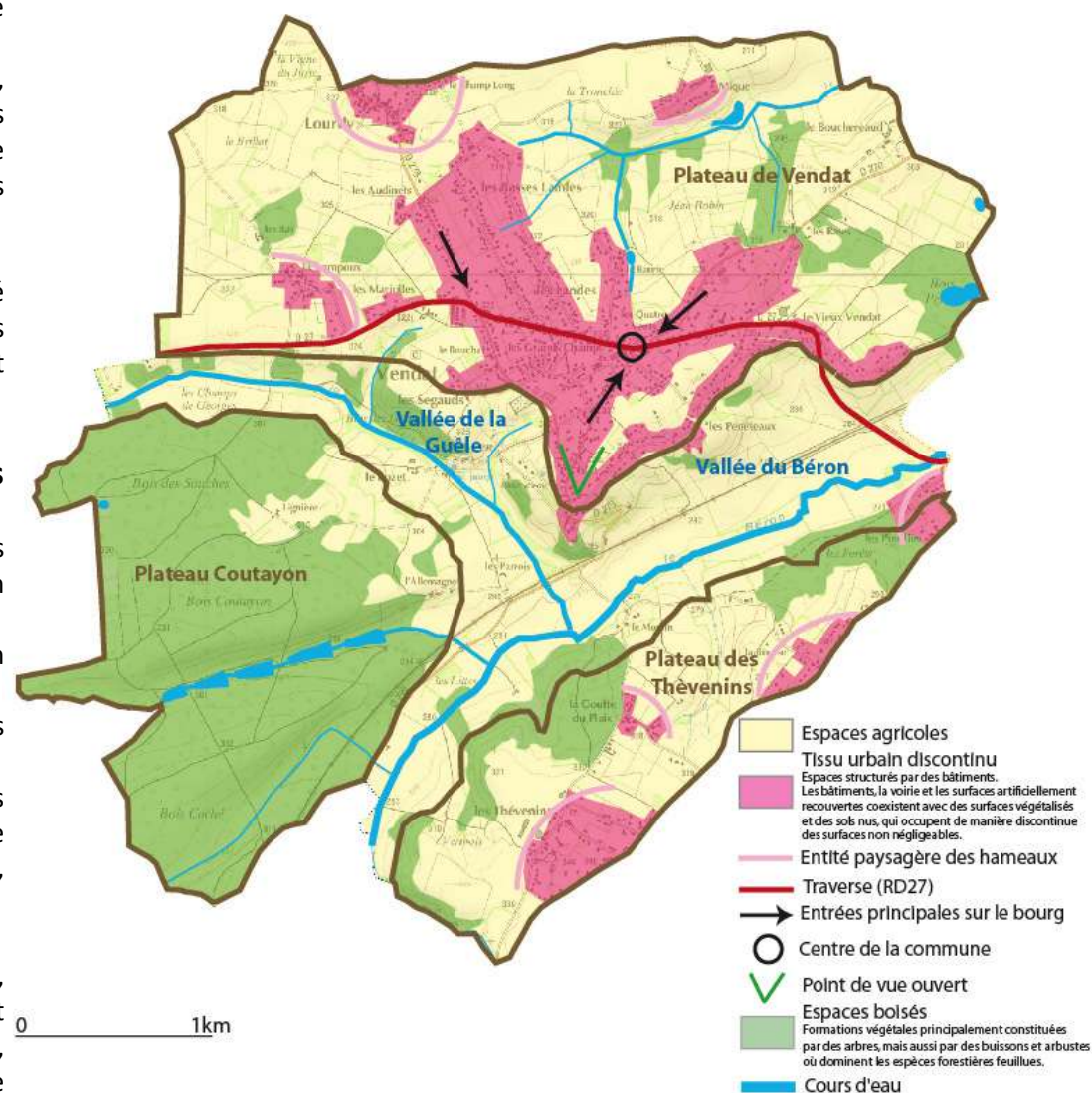
Les plateaux des Thévenins et de Vendat, où se situent les secteurs urbanisés, sont des espaces sensibles d'un point de vue paysager, en raison de :

- La disposition progressive de la maille bocagère qui est un élément structurant d'insertion du bâti,
- L'urbanisation très lâche qui tend vers un étalement avec des implantations en rebord de plateau.

Cette évolution du territoire communal conduit à une situation dans laquelle le bâti paraît être omniprésent dans le paysage, de manière continue et lâche, signe d'une urbanisation linéaire le long des voies, et non plus sous forme de hameaux groupés.

La **pression urbaine**, liée à la proximité avec le pôle voisin de Vichy, se traduit dans le paysage par un phénomène de fort mitage. Il s'agit d'une urbanisation linéaire, ou sous forme de lotissements, caractéristique de communes dortsoirs, sans cœur de village constitué. Le centre originel du bourg a perdu sa fonctionnalité au profit des zones périphériques plus récentes.

CARTE D'ANALYSE PAYSAGERE



Source : d'après carte IGN

Le village de Vendat se situe sur un plateau calcaire appartenant à la Limagne bourbonnaise, entre Sioule et Allier. Les espaces urbanisés s'étalent en « étoile » le long des axes de circulation sur ce plateau ; ce qui a pour conséquence de laisser de larges espaces triangulaires vides entre les branches de l'étoile. Ils constituent un tissu urbain lâche et diffus sur l'ensemble de la commune, en manque d'un centre-bourg dense.

Ces espaces ouverts villageois représentent des enjeux à la fois urbains et paysagers. D'une part, ils garantissent une certaine « respiration » au sein du cadre bâti, jouant un rôle de préservation du caractère rural du village, mais d'autre part, ils représentent des ressources foncières à prendre en compte pour un développement urbain qui soit cohérent et organisé.

Les entrées de village

L'accès principal d'entrée dans la commune est la RD27. L'accès par cette voie s'effectue selon plusieurs séquences identifiables, et aux ambiances contrastées.

La traversée de la vallée du Béron forme une coupure verte entre Charmeil et le vieux Vendat.

- Le lieu-dit « Vieux Vendat » marque la limite Est du plateau et constitue un point de repère sur la traverse, d'autant plus marqué que la voie au **caractère routier** est ensuite bordée d'une **urbanisation lâche**.
- Le carrefour du rond-point, marque de manière très routière le centre-bourg de Vendat, et ne contribue pas à la lisibilité urbaine du lieu.
- L'urbanisation est plus dense à l'approche du village mais le caractère « routier » de la voie perdure.
- La transition est peu maîtrisée entre espace rural et **espaces urbanisés peu denses** et linéaires au niveau de l'entrée Ouest.

L'entrée de village Sud-Ouest, par la route d'Espinasse (RD 279), permet une découverte de la vallée du Béron, avec le plateau comme point visuel dominant. L'entrée dans le bourg s'effectue de manière progressive, du fait de la topographie, avec comme point de repère visuel la limite constituée par la voie ferrée.

Concernant l'entrée Nord (RD278), l'entrée sur le territoire communal s'effectue par le hameau Lourdy, suivi d'une coupure verte qui ouvre sur le plateau par une voie en ligne droite bordée par des espaces urbanisés peu denses.

De manière générale, les entrées de bourg sont marquées à la fois par le **caractère routier des voies** et une **urbanisation lâche**. Cependant, avec les projets d'infrastructures routières que connaît la commune (contournement et desserte de l'agglomération de Vichy), depuis la vallée du Béron, des évolutions à terme dans la découverte et l'entrée dans le bourg risquent de modifier les perceptions de la commune.



Accès côté vallée du Béron



Carrefour du rond-point



Route d'Espinasse

Le centre-bourg

La commune de Vendat ne dispose pas de centre-bourg réellement constitué. Son urbanisation s'est développée autour de trois axes : la RD27, la RD220 et la RD278, qui forment un **vaste triangle d'espaces vides entre les espaces urbanisés**.

La commune de Vendat est caractérisée par une faible densité du secteur du village ; de nombreux espaces vides, jardins sont présents et marquent l'absence de continuité du bâti.

Les extensions d'habitat individuel

Au Nord, des constructions plus récentes se sont développées, notamment le long de la RD278 allant à Lourdy, ou encore le long des anciens chemins ruraux tels que la rue des lilas ou la rue du 8 mai.

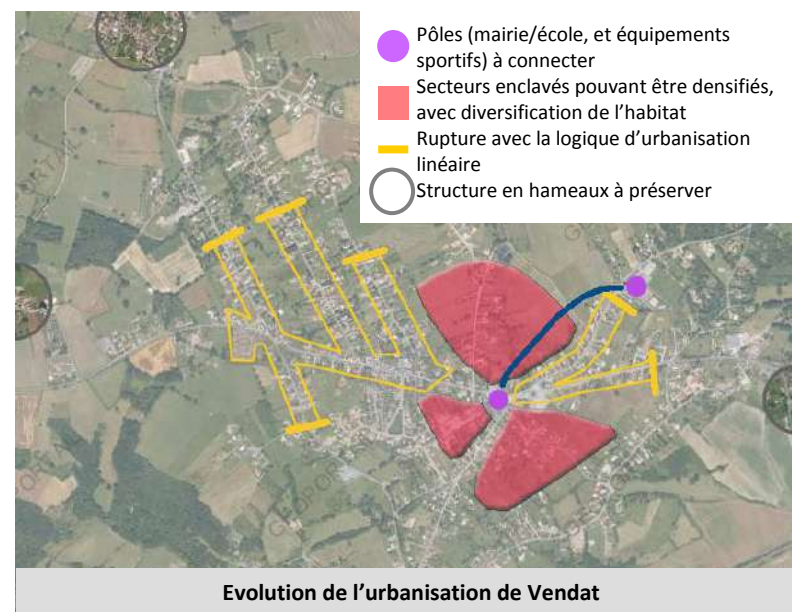
La **morphologie urbaine** de Vendat est une morphologie en hameaux, issue d'une **occupation agricole** du territoire à l'origine. Cet **habitat dispersé** sur la commune mais groupé sous forme de « villages » a évolué selon une **urbanisation linéaire** très marquée, notamment au niveau du bourg de Vendat. Cette évolution a généré un étalement urbain important sur le plateau, où la structure et la centralité du bourg se sont effacées, laissant place à un paysage périurbain banalisant.

De plus, ce développement urbain, résultante d'une urbanisation linéaire et d'une typologie quasi-exclusive d'**habitat individuel pavillonnaire**, a produit un espace urbain constitué de grands ilots où seules les franges en bord de voies sont bâties alors que **les cœurs d'ilots restent enclavés**. Cette morphologie, qui présente le seul atout de préserver de vastes espaces verts dans le bourg, a conduit à un fort étalement de l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles constructions. Cette logique connaît aujourd'hui ses limites avec une consommation des espaces agricoles et naturels importante, une forte imperméabilisation des sols, une incidence financière sur la gestion des réseaux, l'augmentation des déplacements automobiles et une certaine perte d'identité des territoires et une banalisation des espaces urbains.

Néanmoins, sur la commune de Vendat, cette morphologie peut offrir l'opportunité d'orienter le développement urbain dans une logique de densification : les vastes espaces non bâtis en cœur d'ilots dans le centre-bourg de Vendat sont des secteurs d'extension possible intégrant une diversification du type d'habitat dans la mesure où une desserte et maillage viaire peuvent être projetés.

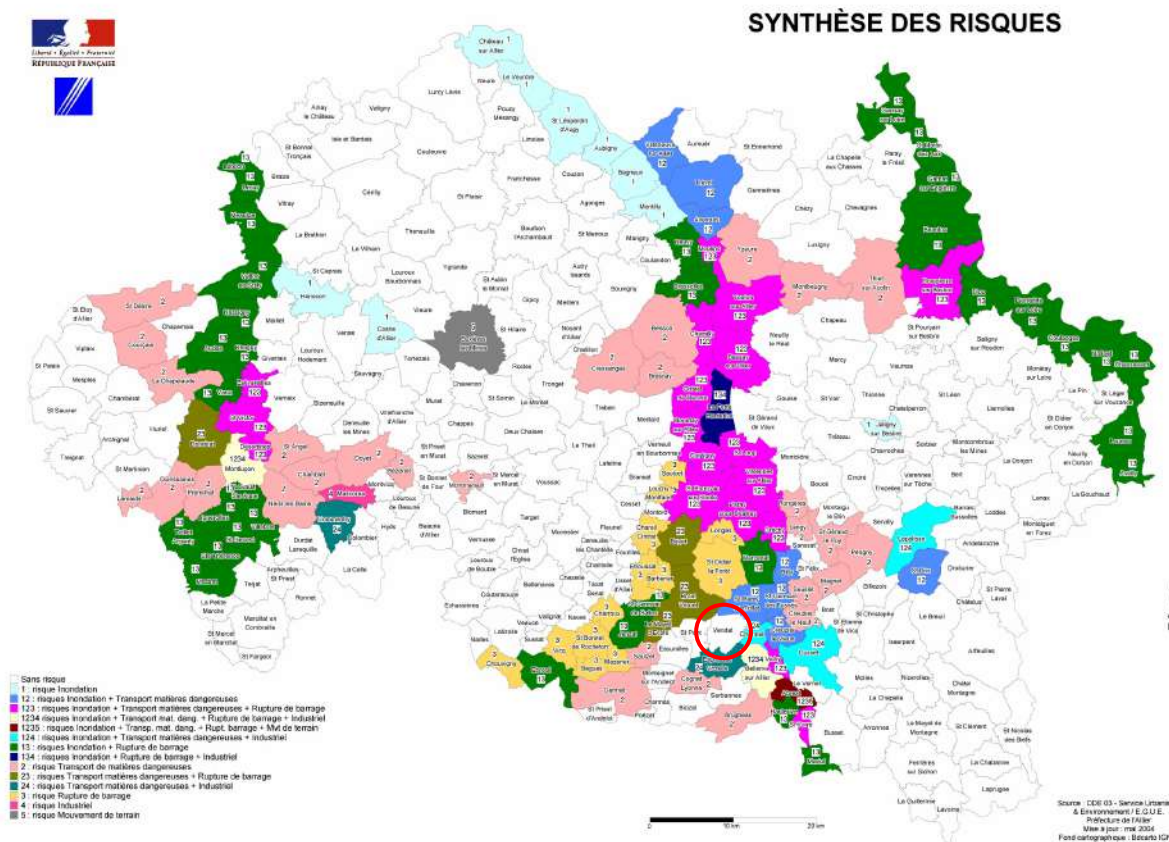


Le triangle d'urbanisation et les cœurs d'ilots vides



Evolution de l'urbanisation de Vendat

1.3 Risques et nuisances



D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, le territoire communal de VENDAT:

- n'est pas exposé à un risque majeur d'inondation
- n'est pas concerné par un PPR mouvement de terrain

Risque de mouvements de terrains

Le retrait gonflement des argiles est conditionné par l'amplitude des minéraux argileux. Cette variation est sensible au changement de température et agit directement sur la teneur en eau des sols. L'évaporation ou l'absorption en eau déclenche des mouvements de terrain sur ce type de sol.

Une étude départementale a été menée par le BRGM, qui a permis d'identifier sur le territoire de Vendat :

- des zones d'aléa fort (10,86% du territoire)
- des zones d'aléa faible (89,14% du territoire)

Les zones d'aléas seront reportées aux plans de contraintes du document PLU, à partir des données cartographiques du BRGM.

Risque technologique

Le territoire communal de Vendat est, d'après l'arrêté préfectoral n°3707/2005 incluant le tableau départemental des risques naturels et technologiques majeurs mis à jour le 14 octobre 2011, identifié comme étant potentiellement impacté par le risque technologique. Ce risque est lié à l'ancien site industriel « Manurbin défense » implanté au niveau du lieu-dit Montpertuis sur le territoire de la commune Bellerive-sur-Allier. Bien que cette unité ait cessé ses activités, l'emprise du site fait actuellement l'objet d'une dépollution pyrotechnique. Le chantier de dépollution devrait sous toutes réserves arriver à son terme fin 2012. A ce jour, les stipulations contenues dans le rapport des installations classées du 9 décembre 2002 et notamment la carte définissant les périmètres des zones pyrotechniques Z2, Z4 et Z5 sont toujours d'actualité.

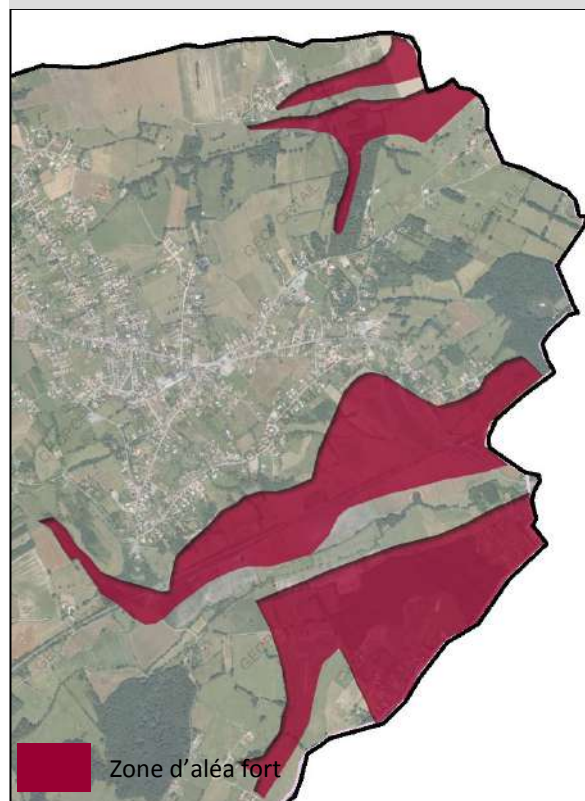
Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ces dispositions ont été complétées par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages. Les textes législatifs relatifs aux P.P.R. sont codifiés aux articles L.562-1 à L.562-9 du Code de l'Environnement.

Le contenu et la procédure d'élaboration des P.P.R. ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, modifié par le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005.

Risque sismique

Depuis le 1^{er} mai 2011, la nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur. La commune de Vendat est incluse dans la zone de sismicité faible (zone 2). Dans la zone de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments de classe d'importance III et IV, pour toute construction neuve ou pour certains travaux sur l'existant, notamment d'extension (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Le risque mouvement de terrain à Vendat



Les arrêtés de catastrophes naturelles

Depuis 1982, la commune a fait l'objet de dix arrêtés de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/05/1992	18/05/1993	12/06/1993
Inondations et coulées de boue	26/06/1989	26/06/1989	05/12/1989	13/12/1989
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols	01/06/1992	28/02/1998	15/07/1998	29/07/1998
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	11/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Bien que la liste des arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles mentionne des épisodes d'inondations, le porter à connaissance de l'Etat ne stipule pas que la commune est soumise à un risque d'inondation. Cependant, rien ne garantit que, localement, l'eau aux abords des ruisseaux situés sur le territoire communal (la Guêle, le Béron, le Servagnon, l'Arvillon), n'atteindra pas en cas d'inondation des niveaux de crue que l'on ne connaissait pas de mémoire d'hommes.

Les vallées du Béron et de la Guêle doivent donc être classées en zone naturelle protégée ou en zone agricole, et donc inconstructibles.

Zones vulnérables à la pollution aux nitrates

La commune est classée en zone vulnérable au regard de la pollution par les nitrates, identifiée dans le cadre d'application de la directive européenne nitrates du 13 décembre 1992. Elle vise à protéger les eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles. Ainsi, pour le département de l'Allier, un arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 2 octobre 2009. Il « définit les mesures (et actions) nécessaires à une bonne maîtrise de la fertilisation azotée et à une gestion adaptée des terres agricoles en vue de limiter les fuites de composés azotés à un niveau compatible avec les objectifs de restauration et de préservation, pour le paramètre nitrates, de la qualité des eaux superficielles et souterraines dans la zone vulnérable du département. ».

(art 1).

II- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 Démographie (source INSEE)

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010
Population	930	1185	1613	1881	1967	2124	2176
Densité moyenne (hab/km ²)	55,5	70,7	96,2	112,2	117,4	126,7	129,8
Variation absolue	255	428	268	86	157	52	
Variation relative	27,4%	36,1%	16,6%	4,6%	8,0%	2,5%	

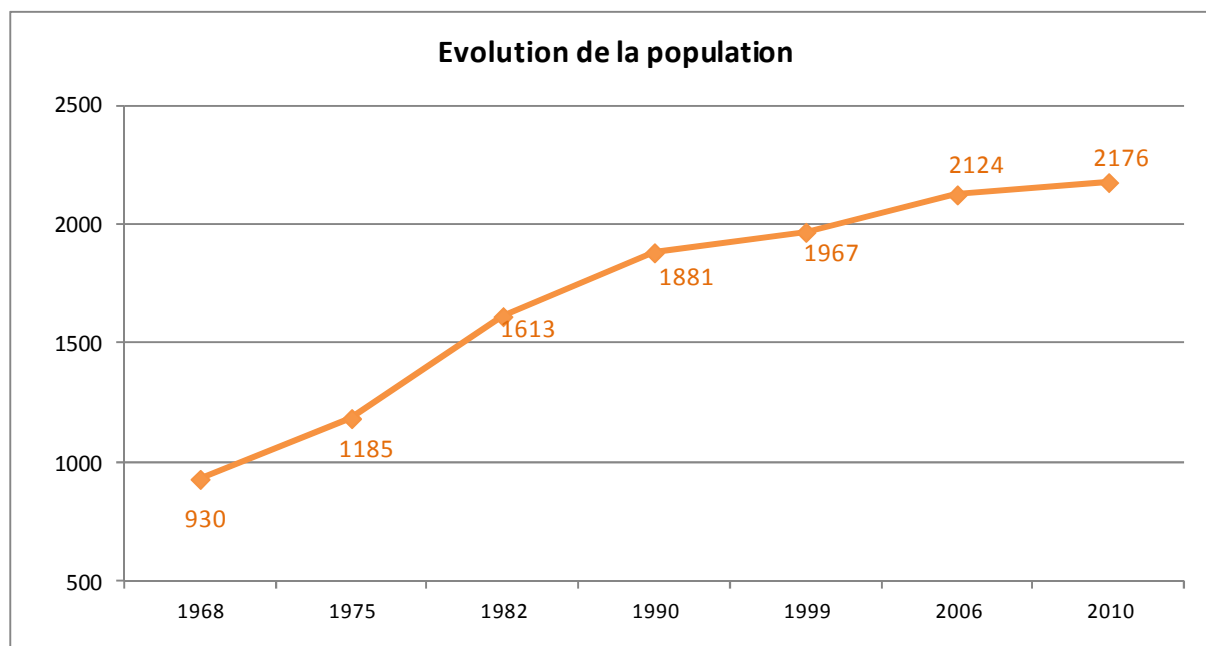
Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants de la commune de VENDAT a globalement augmenté, pour atteindre **2176 habitants en 2010**, pour une densité de 130 hab/km².

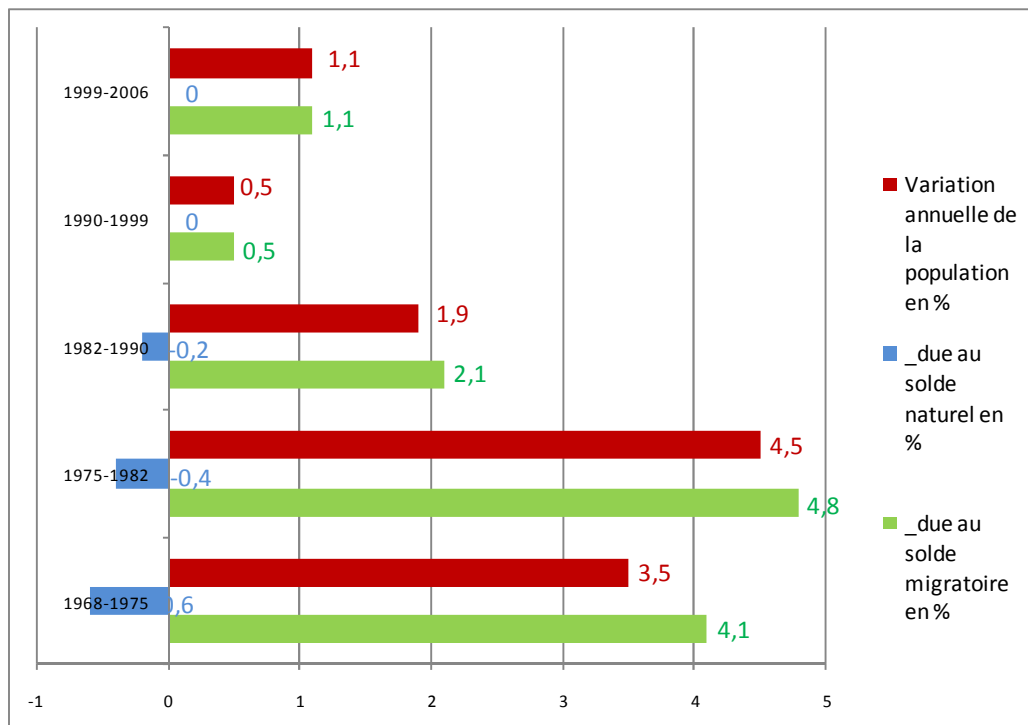
Cet **accroissement démographique** s'est effectué de manière globalement régulière sur la période, la commune n'ayant pas connu de phase de perte de population.

Globalement, l'accroissement démographique sur la période 1968-2010 a été très important puisqu'il représente + 134%.

La phase où l'accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1975-1982, pendant laquelle la commune a gagné 428 habitants, soit une augmentation de 36,1% sur cette période.

VENDAT est donc une commune périurbaine de l'Allier qui présente un certain **dynamisme démographique**, bénéficiant de sa situation de **proximité avec Vichy**, tendance confortée par l'augmentation récente de population : + 11% entre 1999 et aujourd'hui.



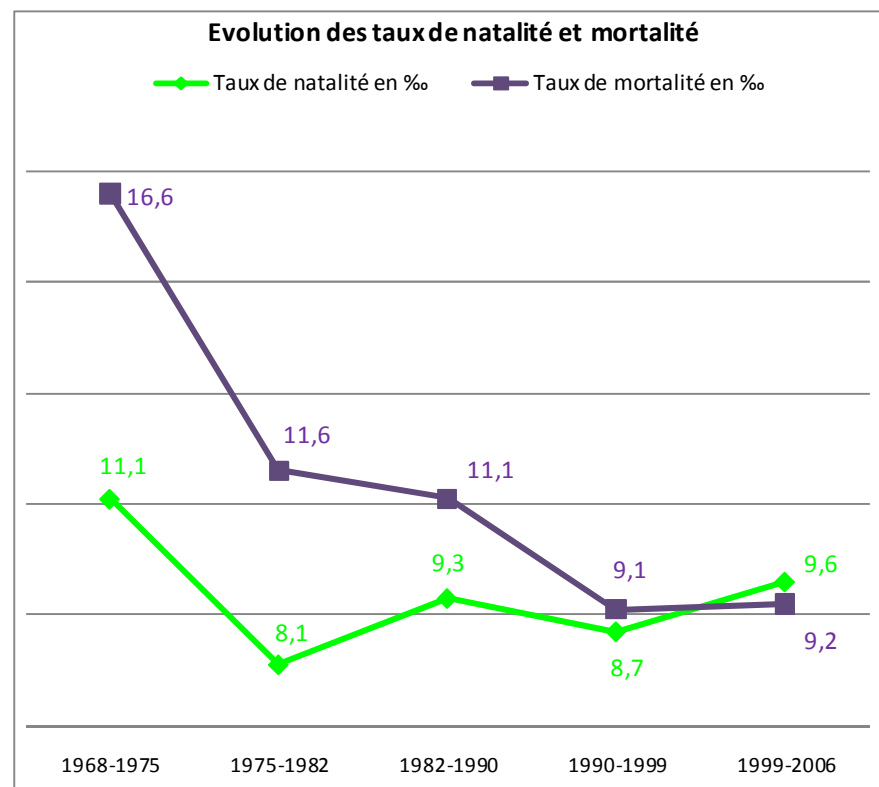


L'analyse des indicateurs démographiques indique que l'accroissement démographique observé entre 1968 et 1990 est principalement dû à un solde migratoire largement positif sur la période : en moyenne, +3,6%/an sur la période, contre -0,4%/an pour le solde naturel.

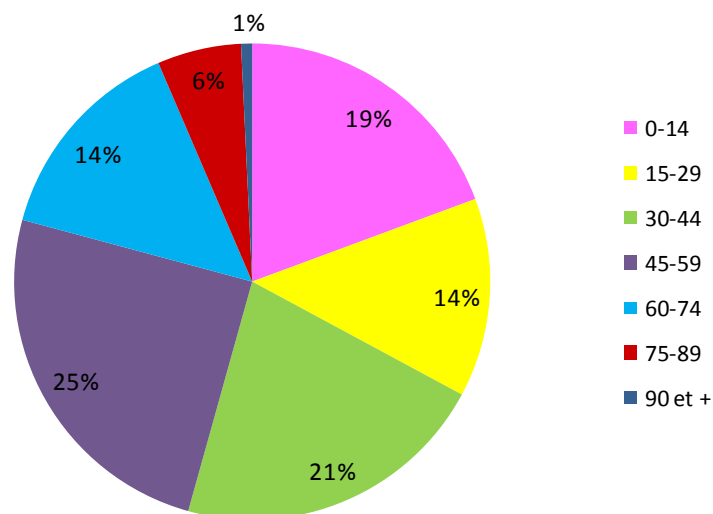
Entre 1990 et 2006, le solde naturel devient nul, et le solde migratoire est quant à lui en diminution, ce qui explique la plus faible augmentation du nombre d'habitants sur cette période là.

Entre 1999 et 2006, la variation annuelle de la population est de l'ordre de 1,1%, exclusivement due à l'apport de population extérieure.

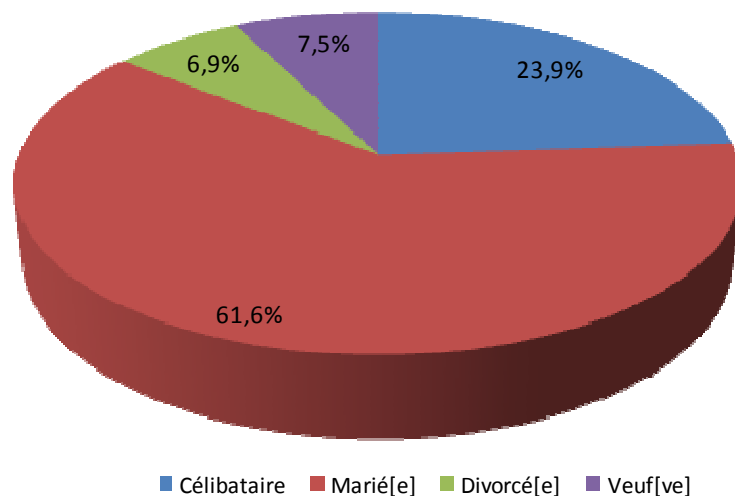
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation annuelle de la population en %	3,5	4,5	1,9	0,5	1,1
_due au solde naturel en %	-0,6	-0,4	-0,2	0	0
_due au solde migratoire en %	4,1	4,8	2,1	0,5	1,1
Taux de natalité en ‰	11,1	8,1	9,3	8,7	9,6
Taux de mortalité en ‰	16,6	11,6	11,1	9,1	9,2



Population par tranche d'âge en 2006



Etat matrimonial des 15 ans et +



Structure de la population

La répartition par âge des habitants de VENDAT fait apparaître un certain équilibre entre les tranches d'âge. En effet, 19% de la population est âgée de moins de 15 ans. Les 30-59 ans représentent non loin de la moitié de la population (46%).

21 % de la population a plus de 60 ans, dont 7% a plus de 75 ans, ce qui est relativement limité.

Une tranche de la population relativement peu représentée est celle des 15-29 ans, avec seulement 14% de la population, ce qui s'explique notamment par le départ des étudiants et jeunes actifs vers les villes-centres.

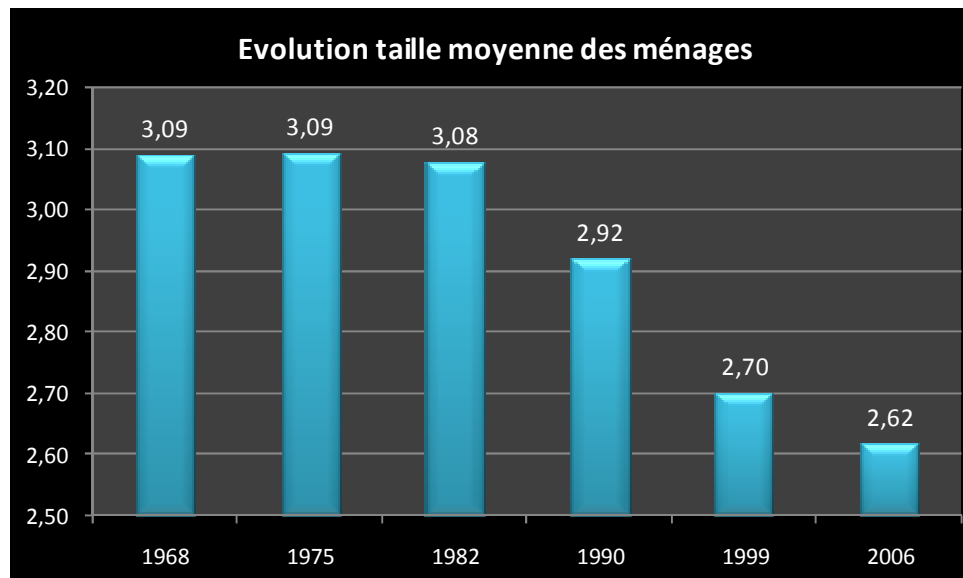
On constate donc que la commune de Vendat connaît un certain vieillissement de sa population, vieillissement qui est néanmoins limité en raison de l'apport que constitue l'arrivée de ménages sur la commune.

L'état matrimonial des 15 ans et plus révèle une grande majorité de personnes mariées sur la commune de Vendat, puisqu'ils représentent 61,6% de la population. Les personnes célibataires représentent quant à elles un peu moins d'un quart de la population (23,9%).

6,9% de la population est composée de personnes divorcées, et 7,5% de personnes veuves.

Cette répartition de la population en termes d'état matrimonial est également révélatrice d'une baisse de la taille des ménages.

Taille des ménages

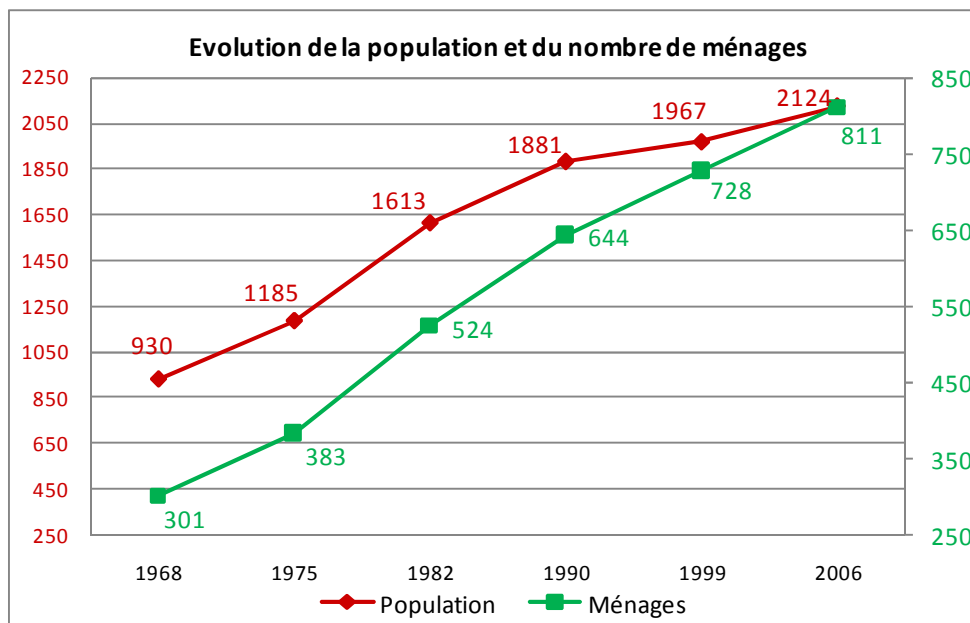


Le territoire communal rassemble en 2006, **811 ménages**, pour 2124 habitants soit une **taille moyenne des ménages à 2,6**, contre 2,1 à l'échelle du département de l'Allier.

La taille moyenne des ménages reste donc relativement élevée à VENDAT, par rapport au reste du département.

Compte tenu du vieillissement de la population et des évolutions sociologiques, le nombre moyen de personnes par ménage est en régression globale depuis 1968 où il atteignait 3,09.

La diminution de la taille moyenne des ménages a été la plus importante entre 1990 et 1999.



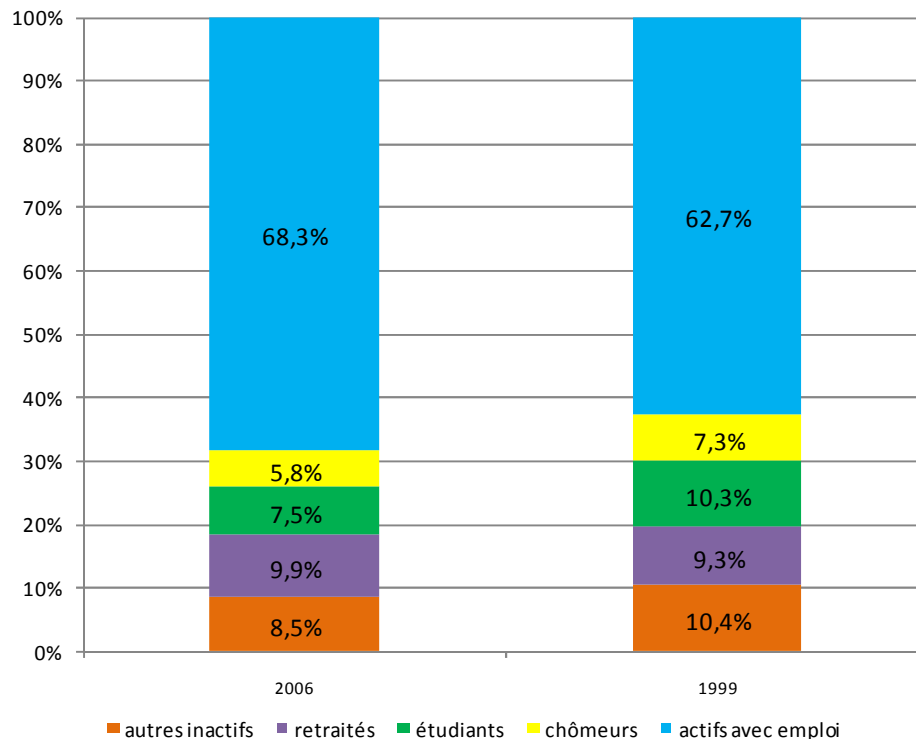
Par ailleurs, la courbe de tendance de l'évolution du nombre de ménages sur la commune est globalement plus forte que la courbe de tendance de l'évolution de la population.

En effet, le nombre de ménages a augmenté de 169% depuis 1968, alors que la population a augmenté de 128%.

L'augmentation du nombre de ménages s'explique donc en partie par l'augmentation générale de la population, mais aussi en raison des évolutions socio-démographiques : divorces, familles monoparentales, vieillissement de la population...

Population active

Répartition des 15-64 ans par type d'activités



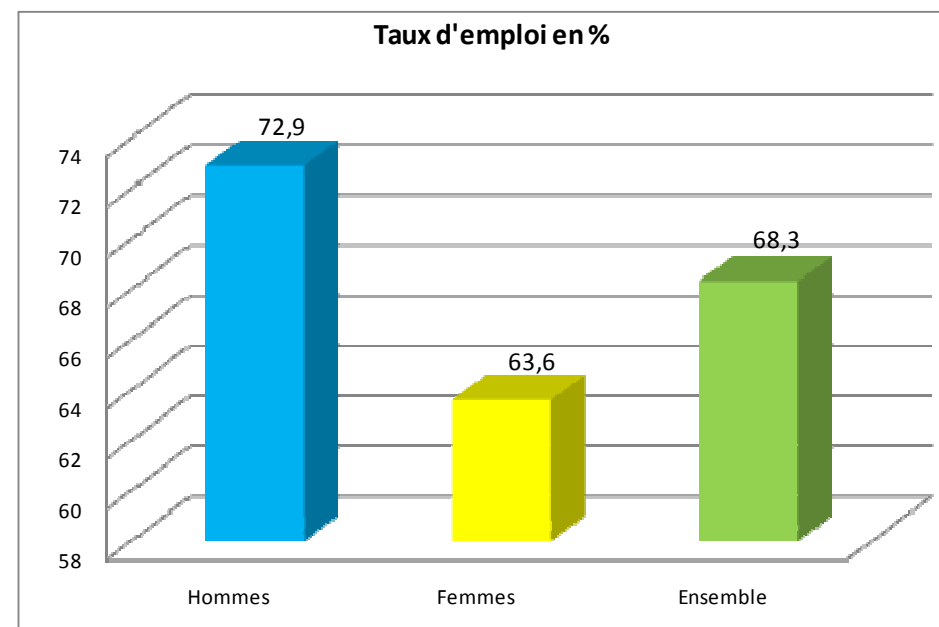
	2006	1999
Actifs en %	74	70
_ dont actifs avec emploi en %	68,3	62,7
_ chômeurs en %	5,8	7,3
Inactifs en %	26	30
_ étudiants en %	7,5	10,3
_ retraités en %	9,9	9,3
_ autres inactifs en %	8,5	10,4

La population active rassemble 1027 personnes soit 74% de la population totale. Les actifs avec emploi sont au nombre de 947, soit 68,3% de la population.

La part de la population active avec emploi a progressé de 6% depuis 1999, alors que la part des chômeurs, étudiants et autres inactifs a quant à elle baissé.

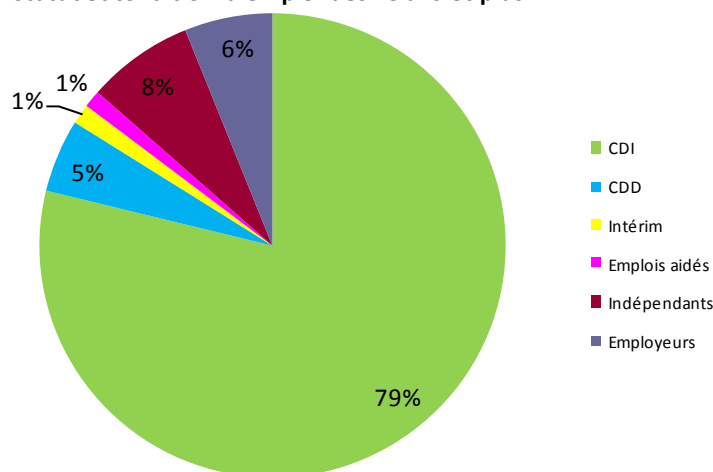
Le **taux de chômage** est relativement faible sur la commune (7,8%), bien qu'il y ait des disparités hommes/femmes. En effet, le taux de chômage des hommes est de 6,6% contre 9,2% pour les femmes.

Le taux d'emploi est plus élevé chez les hommes (72,9% contre 63,6% pour les femmes).



Emploi

Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus

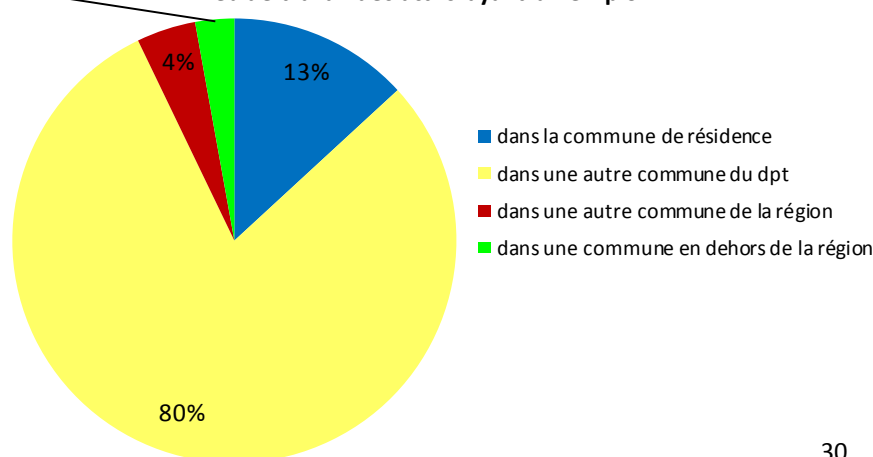


La majorité des actifs ayant un emploi sont **salariés** : 86%, dont 49,1% de femmes. Dans près de 18% des cas, l'emploi salarié correspond à un poste à temps partiel.

Les travailleurs **non salariés** représentent quant à eux environ 13,8% des actifs, soit 131 personnes environ.

Près de 79% des plus de 15 ans ont un poste en contrat à durée indéterminée, et 5% en CDD.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi



Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	507	100,0%	443	100,0%
Salariés	417	82,2%	403	91,0%
Titulaires de la fct publique et CDI	373	73,6%	359	81,0%
CDD	15	3,0%	32	7,2%
Intérim	10	2,0%	3	0,7%
Emplois aidés	6	1,2%	5	1,1%
Apprentissage-stage	12	2,4%	3	0,7%
Non salariés	90	17,8%	41	9,3%
Indépendants	45	8,9%	24	5,4%
Employeurs	45	8,9%	12	2,7%
Aides familiaux	1	0,2%	4	0,9%

La majorité des travailleurs (87% des actifs, soit 826 personnes) occupe un emploi situé à l'extérieur de la commune, dont

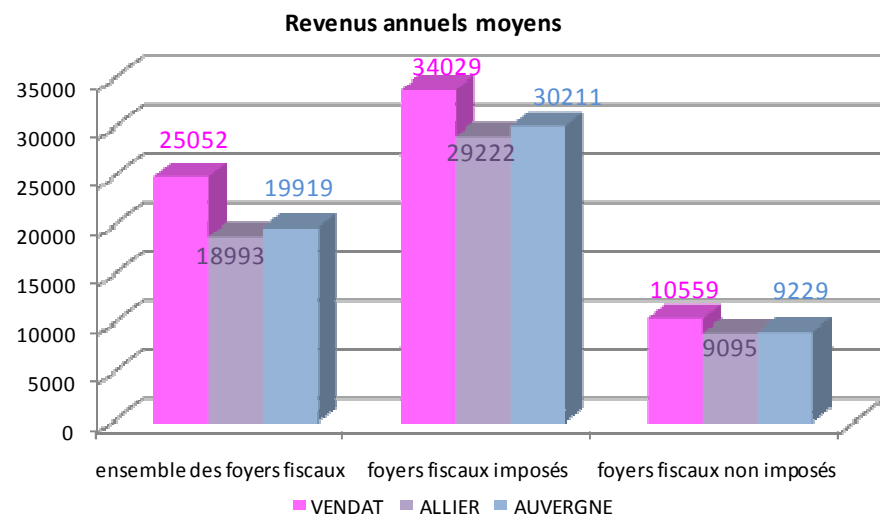
- **80% dans une autre commune du département de l'Allier**, notamment sur le pôle d'emplois voisin de Vichy,
- 4% dans une commune d'un autre département de l'Auvergne
- 3% en dehors de la région Auvergne

Cette situation engendre des navettes domicile-travail importantes et des besoins en déplacement grandissants.

Ainsi, 96,6% des ménages disposent d'au moins une voiture et 60,8% ont deux voitures (+6% par rapport à 1999). En 2006, ce sont 493 ménages qui disposent d'au moins deux voitures.

Revenu fiscal

Source : Direction générale des impôts 2008



En 2008, sur la commune de VENDAT, on recensait 1187 foyers fiscaux dont **733 étaient imposables**, soit **62% de l'ensemble des foyers de la commune**.

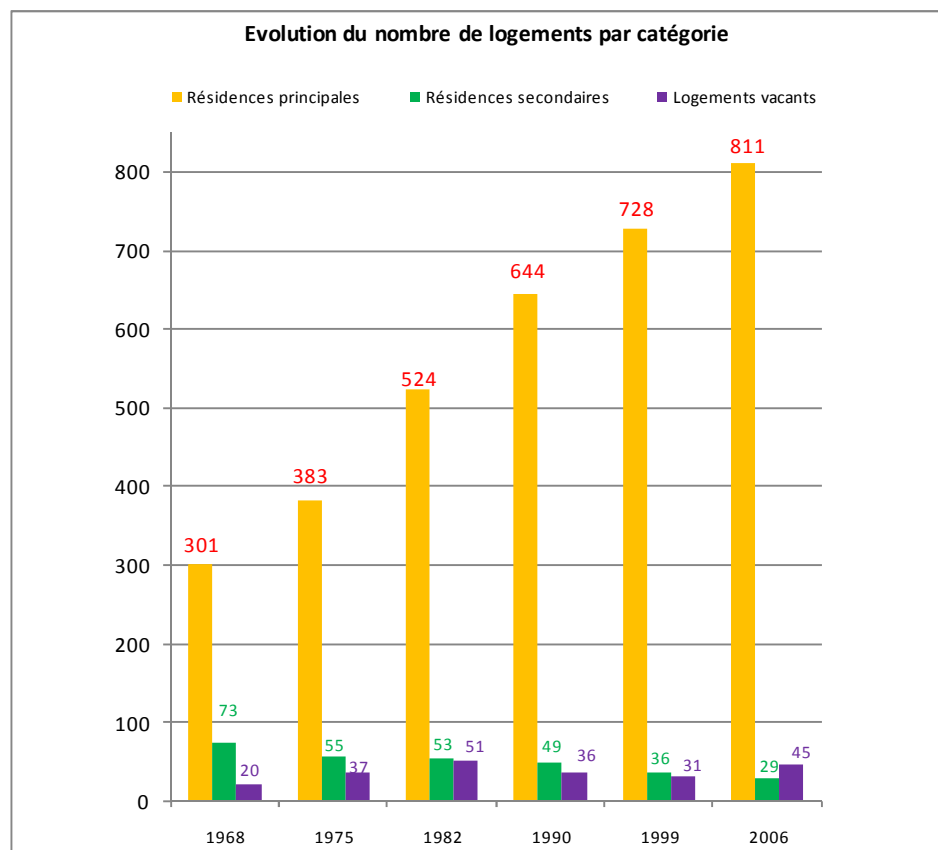
Le revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 25 052€ soit 32% de plus que la moyenne départementale, et 25% de plus que la moyenne régionale.

Cette valeur moyenne cache une **grande disparité de revenus** entre les foyers fiscaux imposés et les foyers fiscaux non imposés de la commune.

En effet, le revenu annuel moyen de ces derniers s'élève à 10 559€ alors qu'il est de 34 029€ pour les foyers fiscaux imposés.

	VENDAT	ALLIER	AUVERGNE
Nombre total de foyers fiscaux	1187	206832	781736
Nombre de foyers fiscaux imposés	733	101707	398283
Nombre de foyers fiscaux non imposés	454	105125	383453
% des foyers fiscaux imposables	38,2%	50,8%	49,1%
Impôt net	1443589	155227952	661161085
Revenu annuel de l'ensemble des foyers fiscaux	29737166	3928266357	15571053095
Revenu annuel des foyers fiscaux imposés	24943313	2972130160	12032356402
Revenu annuel des foyers fiscaux non imposés	4793853	956136197	3538696693
Revenus annuels moyens			
ensemble des foyers fiscaux	25052	18993	19919
foyers fiscaux imposés	34029	29222	30211
foyers fiscaux non imposés	10559	9095	9229

2.2 Parc de logements (source INSEE)



Statut d'occupation des résidences principales

La majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire : **89,5%**, soit 726 ménages sur les 811 que compte la commune.

Les logements locatifs représentent 8,5% des résidences principales (69), dont **seulement 0,1% (1) de logements locatifs sociaux**.

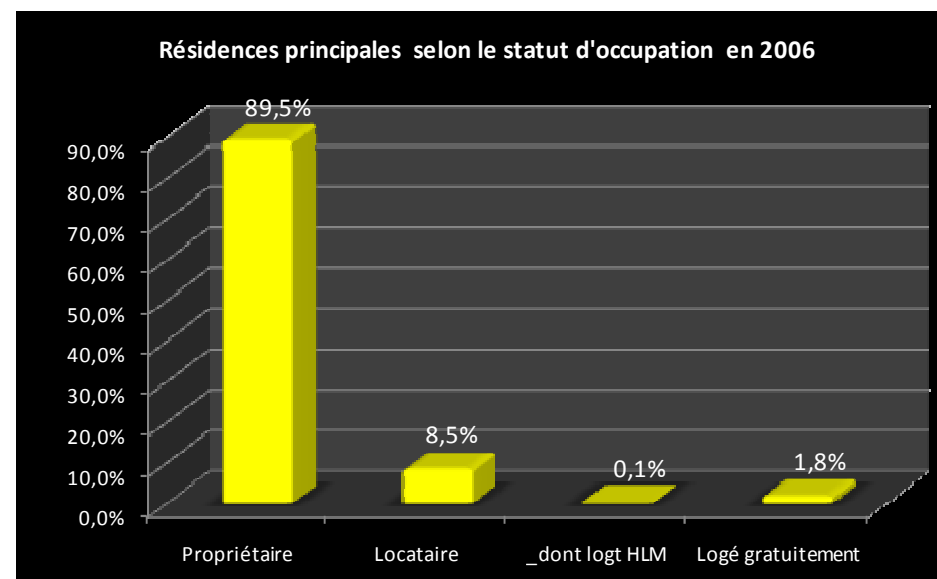
Répartition du parc de logements

En 2006, la commune compte au total 884 logements, dont 92% de résidences principales (811), 3% de résidences secondaires (29) et 5% de logements vacants (45).

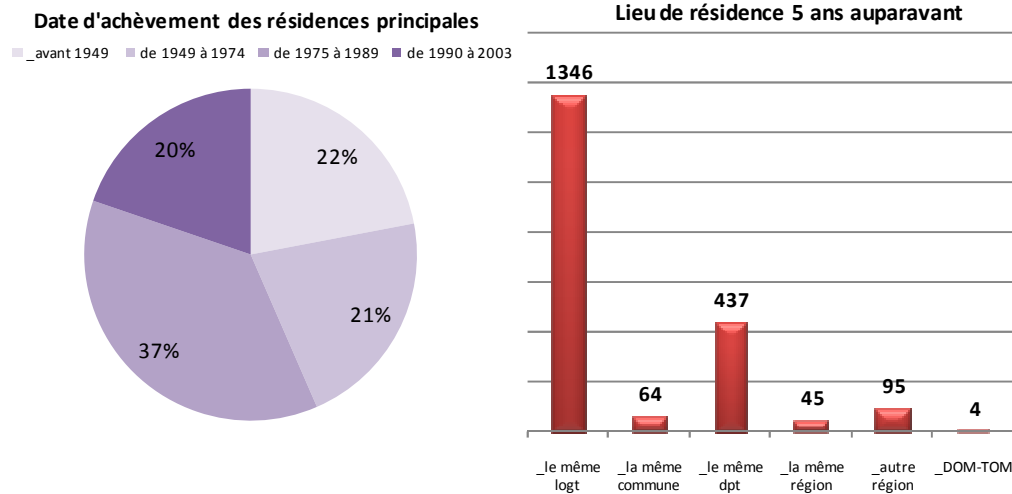
En raison de l'augmentation de la population que connaît la commune, et compte tenu de la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a augmenté de près de 170% (+510) entre 1968 et 2006.

Le nombre de résidences secondaires est stable, ayant connu une légère diminution depuis 1968. Il représente aujourd'hui 3% du parc, avec 29 logements.

La part des logements vacants représente 5% du parc (45 logements), et est en augmentation depuis 1990.



Age du parc et mobilité résidentielle



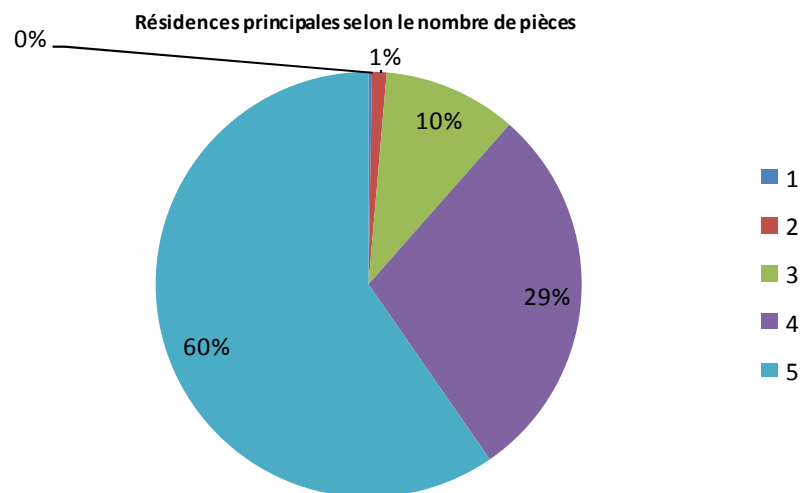
Le parc des résidences principales est assez récent puisque sur les 811 résidences principales, seulement 177 logements soit 22% ont été construits avant 1949.

Par ailleurs, **près de 20% des résidences principales ont été achevées entre 1990 et 2003** (soit 159 logements), ce qui est relativement important.

Corrélativement à la hausse de la population et à la construction récente de logements, on note une certaine dynamique de mobilité résidentielle sur la commune mais qui reste limitée.

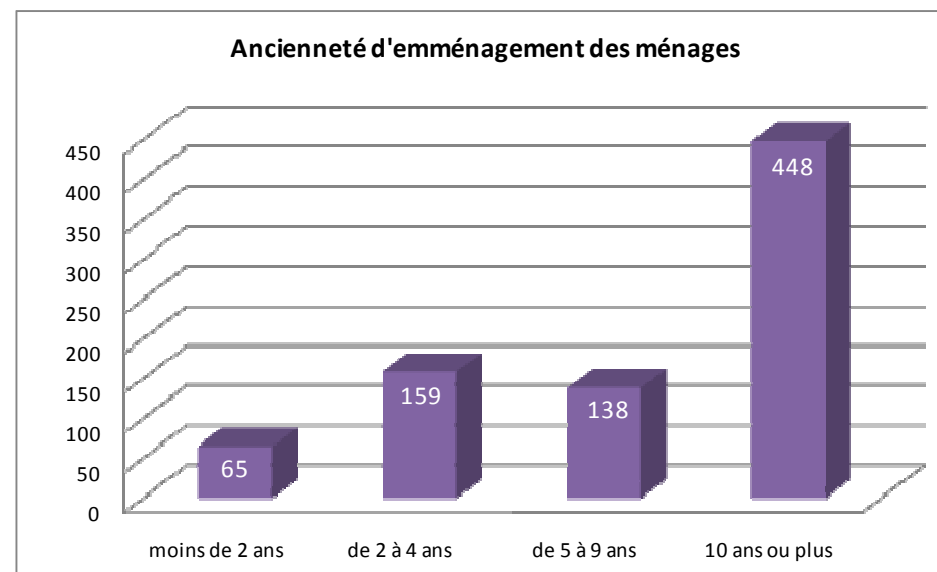
En effet, 55% des ménages (448) ont emménagé à VENDAT il y a plus de 10 ans, représentant 1055 habitants (soit près de la moitié des habitants).

138 ménages, pour 406 habitants, ont emménagé il y a entre cinq et neuf ans. La mobilité résidentielle est donc relativement limitée à VENDAT.

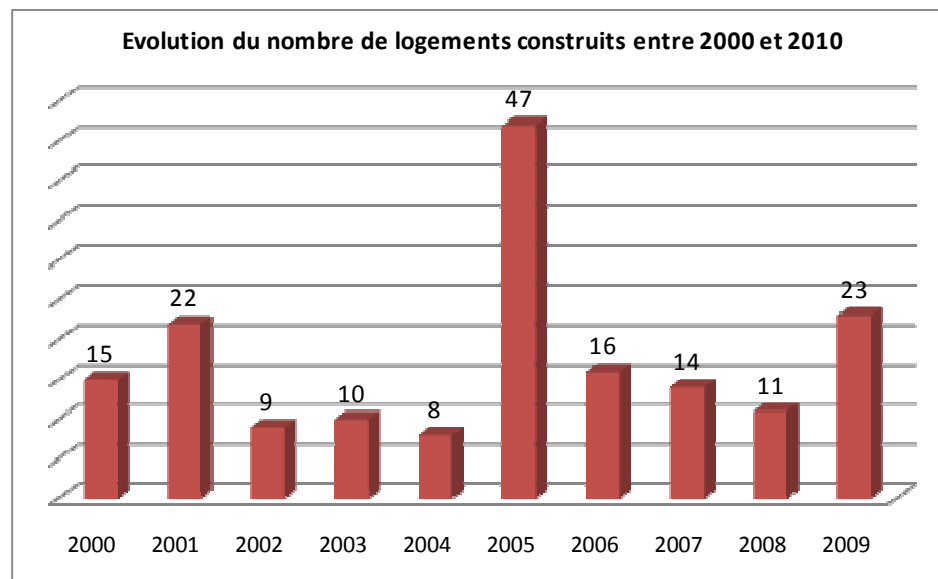


Taille des logements

Les logements sont majoritairement de grande taille : 89% des résidences principales sont de plus de 4 pièces. A l'inverse, moins de 2% des logements sont composés de 1 ou 2 pièces.



Rythme de construction



Source : données SITADEL

Année	Logts indiv purs	Logts indiv groupés	Logts collectifs	Total logts
2000	15	0	0	15
2001	22	0	0	22
2002	9	0	0	9
2003	10	0	0	10
2004	8	0	0	8
2005	17	0	30	47
2006	16	0	0	16
2007	14	0	0	14
2008	11	0	0	11
2009	15	8	0	23
Total 10 ans	137	8	30	175

L'évolution des permis de construire entre 2000 et 2010 révèle un total de **175 logements construits en 10 ans**, soit une moyenne de 17,5 logements/an.

Il s'agit donc d'une moyenne très élevée pour une commune de cette taille.

On note l'explosion du nombre de logements construits en **2005**, avec 47 logements commencés cette année là. Il s'agit néanmoins de l'année de mise en chantier d'un programme de construction de logements collectifs assez conséquent, avec la production de 30 logements collectifs.

Sur le total des 175 logements construits en dix ans, on peut constater que 137 d'entre eux concernent des **maisons individuelles, soit 78,3%**, 8 d'entre eux s'apparentent à du logement individuel groupé (4,5%), et 30 sont des logements collectifs (17,2%).

La commune est donc majoritairement constituée de logements individuels, et lotissements.



2.3 Projections démographiques

Les données du PLH



Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a approuvé son Plan Local de l'Habitat en date du 24 juin 2010.

Défini pour une durée de six ans, les objectifs du PLH sont les suivants :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.



Les cinq principes identifiés en matière d'habitat dans le PLH sont :

- Inscrire de manière volontaire le PLH dans une démarche de développement durable
- Afficher un objectif de croissance démographique ambitieux : +3% sur 10 ans
- Mobiliser l'ensemble des communes de l'agglomération dans l'effort de production de logements, de manière équilibrée et raisonnée.
- Appliquer un principe d'éco conditionnalité aux opérations d'aménagement et de construction.
- Renforcer la cohérence du PLH avec les autres documents de planification : Plan de Déplacement Urbain (PDU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).



La commune de Vendat a été identifiée dans le PLH comme étant une **commune située aux franges de l'agglomération**, dont la vocation est en premier lieu résidentielle. Il a été noté en effet qu'elle était peu dotée en commerces et services de proximité.

Le PLH indique également des **prescriptions urbanistiques** à suivre dans le PLU. Ainsi, il est clairement stipulé que **les zones à urbaniser en priorité sont les extensions urbaines en immédiate proximité des bourgs et les « poches libres » en centre urbain, dans une dynamique d'aménagement durable de l'espace.**

Concernant les **objectifs quantitatifs de production de logements sociaux entre 2010 et 2015**, le PLH a fixé pour la commune de Vendat, **une production globale de 10 logements sociaux sur la période**, dont 8 logements sociaux publics et 2 logements conventionnés (via l'OPAH).

Globalement, Vendat compte aujourd'hui (2176) 2 fois plus d'habitants qu'en 1968. Cet **accroissement démographique** s'est effectué de manière globalement régulière sur la période, la commune n'ayant pas connu de phase de perte de population.

La phase où l'accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1975-1982, pendant laquelle la commune a gagné 428 habitants, soit une augmentation de 36,1% sur cette période.

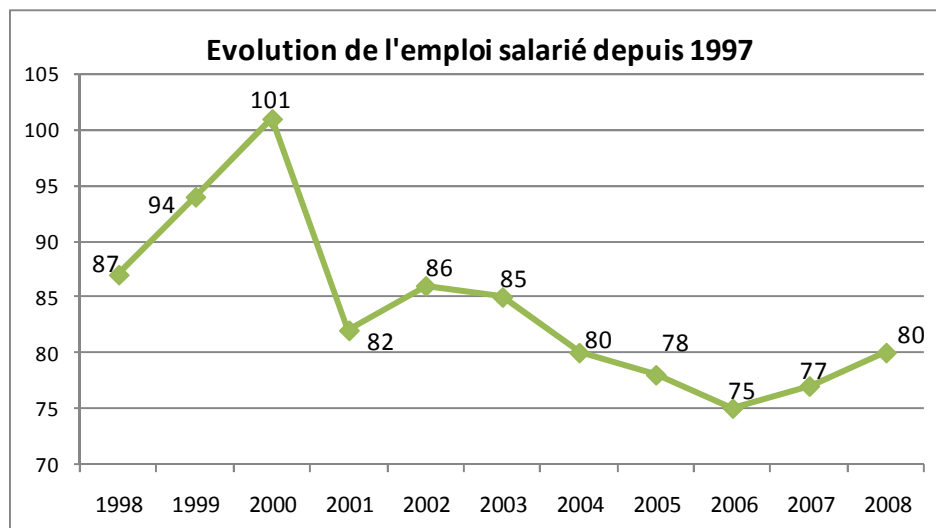
VENDAT est donc une commune rurale de l'Allier qui présente un certain **dynamisme démographique**, bénéficiant de sa situation de **proximité avec Vichy (15kms)**, tendance confortée par l'augmentation récente de population : + 11% entre 1999 et aujourd'hui.

La commune souhaitant continuer à se développer de manière raisonnée et limitée en accord avec les principes édictés dans le PLH, le principe de favoriser la poursuite voire d'accentuer cet accroissement de population a été retenu, afin de renforcer la structure en équipements dont elle dispose. Ce principe correspond à la projection démographique n°2 du tableau ci-contre : croissance de 1,2%/an.

En outre, étant donné le phénomène de desserrement des ménages qui devrait continuer dans les années à venir, le nombre de logements à créer rien que pour maintenir la population actuelle s'élève à 60 logements. A cela s'ajoutent les logements à réaliser correspondant à l'augmentation de population envisagée : +163 au total.

	Population	Variation	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation	Résidences principales	Variation
1968	930			3,09		301	
1975	1185	+255	+3,8%	3,09	0	383	82
1982	1613	+428	+5,2%	3,08	-0,01	524	141
1990	1881	+268	+2,3%	2,92	-0,16	644	120
1999	1967	+86	+0,5%	2,70	-0,22	728	84
2006	2124	+157	+1,14%	2,62	-0,08	811	83
2010	2176	+52	+0,6%				
	Hypothèse 1 : stagnation légèrement positive +0,6%/an :						
	2306	+130	+0,6%	2,5	-0,1	922	+111
	Hypothèse 2 : croissance de 1,2%/an équivalent à la période 1999-2006 :						
2020	2437	+261	+1,5%	2,5	-0,1	974	+163
	Hypothèse 3 : croissance de 1,5%/an						
	2502	+326	+1,5%	2,5	-0,1	1000	+189

2.4 Activités économiques



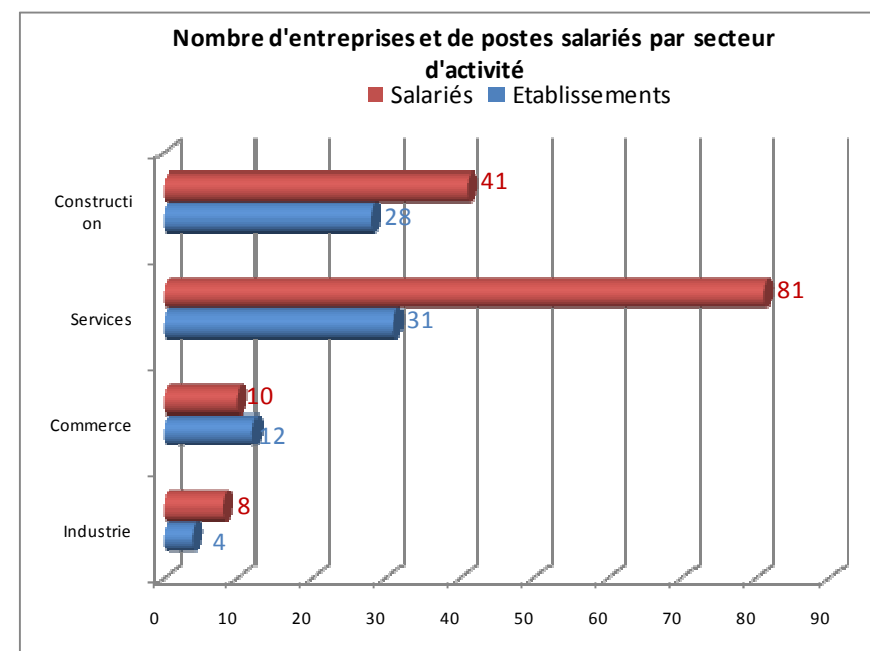
Nombre d'établissements et emplois salariés

(Source : INSEE et ASSEDIC)

En 2008, près de 75 établissements ont été recensés au total sur la commune employant au total 140 personnes.

L'activité de services constitue en 2008, l'activité offrant le plus d'emploi (58%). En deuxième position et troisième position, viennent les activités de construction (29% des emplois), puis de commerces (7%). L'activité de commerces est peu créatrice d'emplois car les petits commerces n'ont en général pas ou peu de salarié.

L'activité industrielle est peu présente sur la commune, avec 8 salariés seulement (5%) pour 4 établissements



Les commerces / services / équipements

Commerces /services :

- épicerie
- boulangerie
- tabac-presse-loto
- salon de coiffure
- pizzeria
- pharmacie
- 2 garages automobiles

Artisans :

- 3 maçons
- 3 plâtriers
- 2 carreleurs
- 2 électriciens
- 2 plombiers
- 1 paysagiste
- Entreprise de travaux publics



Le tabac presse



Le supermarché



La pharmacie

Equipements publics et effectifs scolaires

Les équipements administratifs :

- Mairie
- La Poste

Les équipements scolaires et périscolaires :

- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Halte garderie itinérante
- Centre de loisirs

Les équipements sportifs :

- Terrain de foot
- Absence d'équipement sportif couvert
- Projet de gymnase

Les équipements culturels :

- Bibliothèque
- Salle polyvalente



La mairie



L'école



La poste



La salle des fêtes

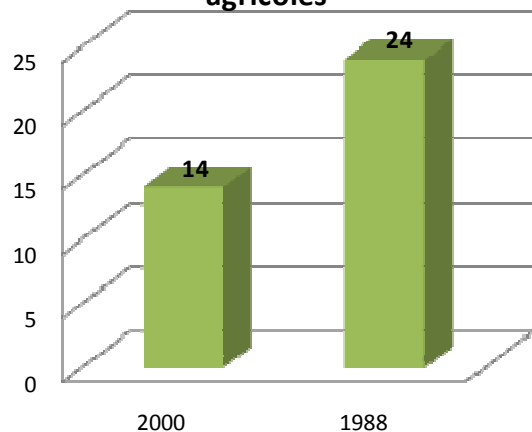
Localisation des commerces/services/équipements/entreprises dans le bourg



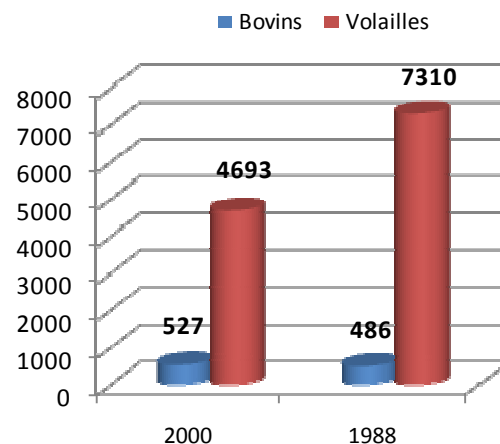
Source : origine cadastre © Droits de l'Etat réservés

L'Agriculture

Nombre d'exploitations agricoles



Evolution de la taille des cheptels



Bien que le **nombre d'exploitations** ait nettement diminué au cours de ces vingt dernières années, passant notamment de 24 en 1988 à 14 en 2000 (dont 8 exploitations professionnelles), l'activité agricole demeure relativement présente sur la commune.

Elle représente en 2000, 822 hectares, soit 49% de la surface du territoire communal.

La baisse du nombre d'exploitations s'est traduite par **une baisse de la population agricole et un agrandissement des exploitations existantes.**

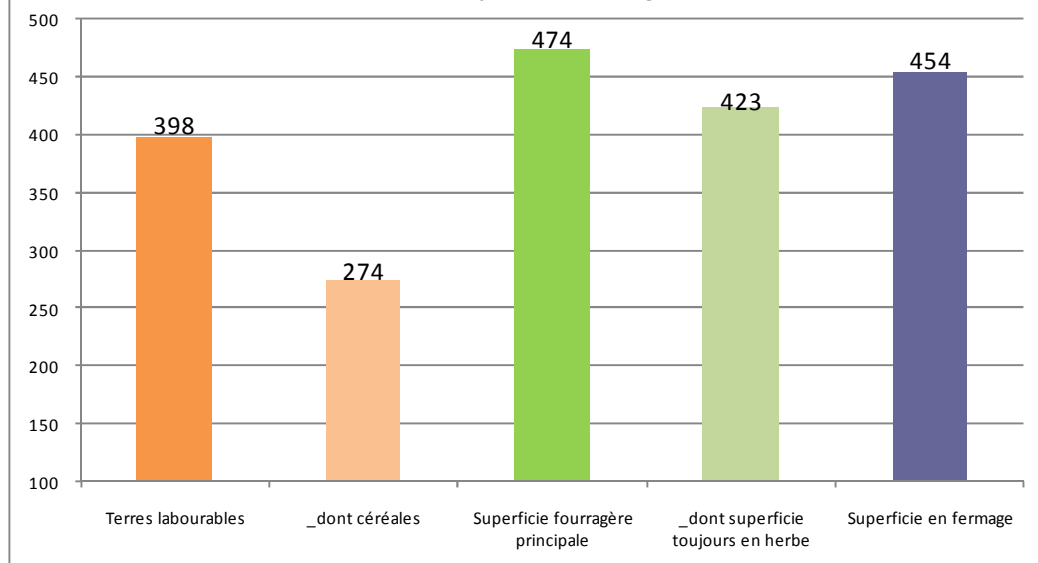
La **surface agricole utile moyenne** par exploitation professionnelle est de 59 hectares en 2000 (elle était de 37 ha en 1988).

La commune compte 17 chefs d'exploitation et co-exploitants, dont 6 qui sont des doubles actifs.

Les données INSEE de 2000 nous permettent de constater que près de la moitié des exploitants étaient âgés de 40 à 54 ans, plus de 20% avaient moins de 40 ans, et 30% plus de 55 ans.

Le **type d'exploitations agricoles** que l'on retrouve sur la commune est majoritairement concerné par l'activité d'élevage, bovins mais aussi volailles. L'activité céréalière est également bien présente.

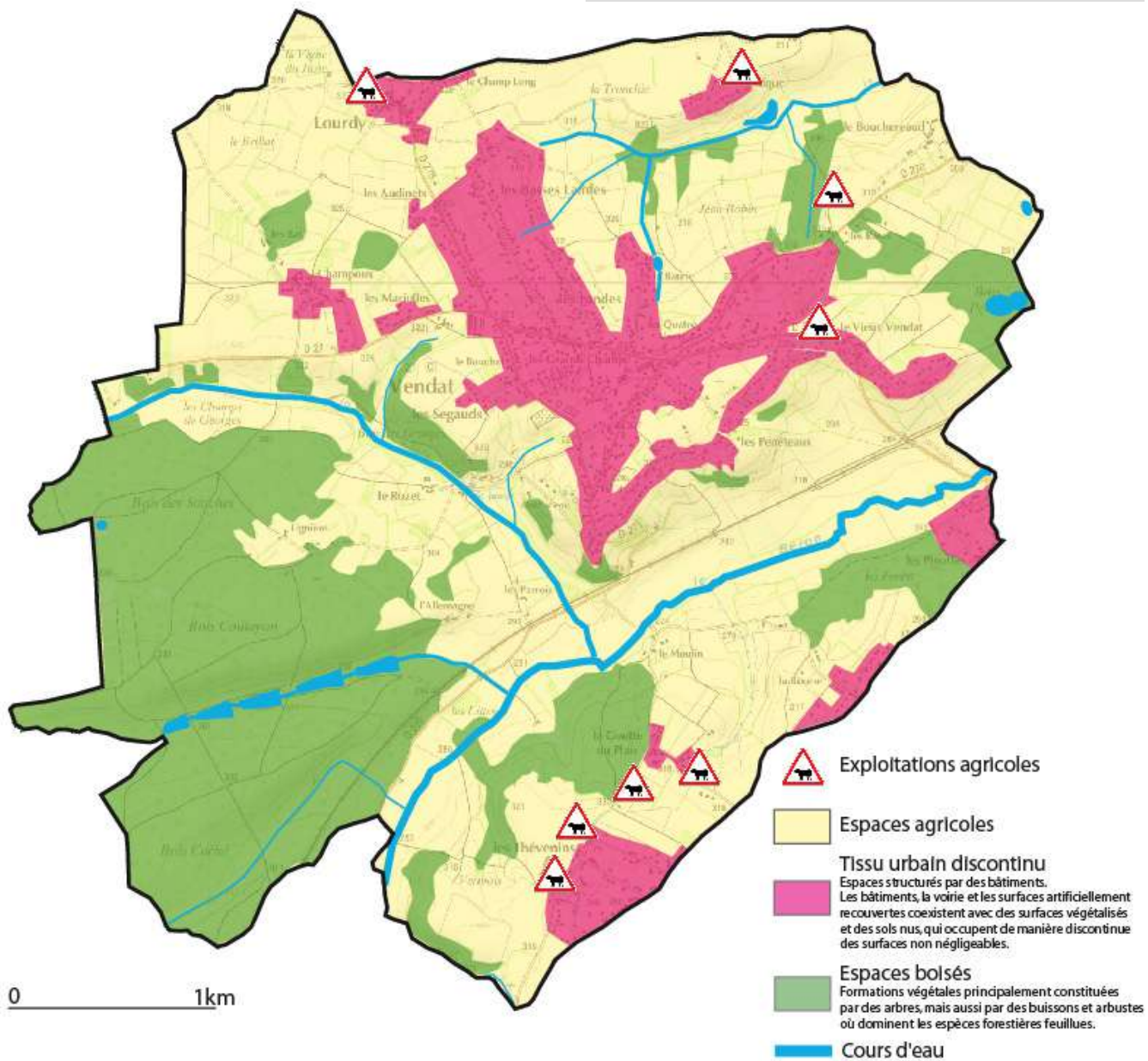
SAU des exploitations sièges en ha



Localisation des sièges d'exploitation



Bâtiments agricoles

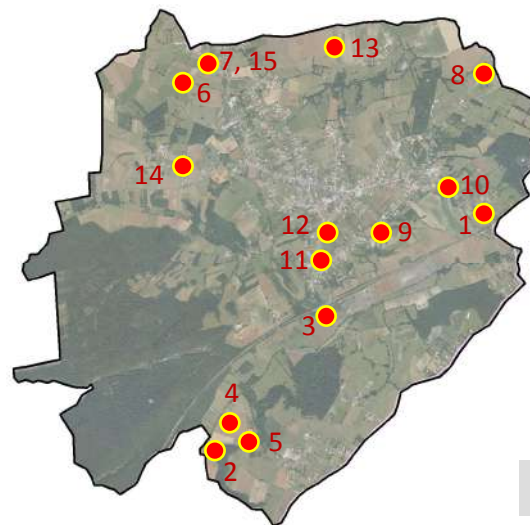


III- ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

3.1 Le patrimoine historique et bâti

En application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement, sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée au service régional de l'archéologie sans délai, conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine.



Le patrimoine archéologique

Localisation des sites archéologiques

ENTITE	DESCRIPTION	ATTRIBUTION CHRONOLOGIQUE	LOCALISATION
03 304 0001	Mobilier lithique (outillage)	Paléolithique	Le Vieux Vendat
03 304 0002	Mobilier lithique (outillage)	Paléolithique	Verbois
03 304 0003	Mobilier lithique	Paléolithique ?	Le Moulin
03 304 0004	Mobilier lithique (outillage)	Paléolithique ?	Verbois
03 304 0005	Mobilier lithique (outillage)	Paléolithique	Verbois
03 304 0006	Mobilier lithique (outillage)	Paléolithique	Le Brillat
03 304 0007	Vestiges d'atelier de potier, tuiles, statuette en terre blanche, céramique	Gallo-romain	Lourdy
03 304 0008	Vestiges d'habitat, mur, tuiles, meule	Gallo-romain	Le Bouchereaud
03 304 0009	Vestiges de motte castrale : céramique, arme, métal, éléments de construction	Moyen-âge classique	Les Péneteaux
03 304 0010	Vestiges d'église, cimetière	Moyen-âge classique	Le Vieux vendat
03 304 0011	Vestiges de chapelle et château fort	Moyen-âge classique	Vendat
03 304 0012	Vestiges de cimetière, église, inhumation	Moyen-âge classique	Vendat
03 304 0013	Vestiges de tuiles	Gallo-romain	La Tronchie
03 304 0014	Atelier de potier, Four, Céramique	Haut-Empire	Champoux
03 304 0015	Atelier de potier, atelier de terre cuite	Epoque moderne	Lourdy

Le patrimoine architectural

La commune de Vendat recèle un patrimoine architectural intéressant:

- **Vestiges gallo-romains**
- **L'église**
- **Le vieux château**
- **L'ancienne école**
- **L'hôtel des quatre vents**
- **La cure et son jardin**
- **Bâtisses du XVIIIe siècle**
- **Anciennes fermes**

Petit patrimoine :

- **Poteries, briques, tuiles**
- **Les pigeonniers**



L'église



Le vieux château



La cure



L'ancienne école



Un pigeonnier



Une bâtisse du XVIIIe siècle

Inventaire général du patrimoine culturel

Vestiges	Lieu-dit	Date de construction	Description
Pigeonnier	Rue de Bellevue	Début XIXe siècle	Depuis 1977, il est intégré dans le jardin d'une maison non inventoriée.
Croix monumentale	Place de l'église	Début XXe siècle	En pierre et fonte. Elle fait partie du domaine public.
Croix de chemin	Les Thévenins	Fin XIXe siècle-XXe siècle	En pierre et fonte. Elle fait partie du domaine public.
Monument aux morts	Place de l'église	Achevé en 1928	En granite gris et rose. Il fait partie du domaine public.
Eglise paroissiale Saint-Léger, Saint-Jean-Baptiste	Eglise paroissiale	1879	Construite par l'architecte Frédétat, elle est achevée en 1879 dans un style néo-gothique mais sans clocher ; entre 1953 et 1958, construction du clocher en béton sur le modèle du clocher de Gannat réalisé par l'entreprise Marchiolett.
Maison dite hôtel restaurant La Citadelle	Place de l'église	Milieu XIXe siècle	Maison en pisé, tuiles plates. Propriété privée.
Maison La Parisse	Place de l'église	Début XIXe siècle.	Maison de plan rectangulaire, avec 2 ailes courtes ayant un étage carré. Plan régulier en U. Propriété privée.
Ecole religieuse d'ursulines (grange, étables, puits, cour)	2 ^e maison Rue de Bellevue	Début XIXe siècle	Jusqu'en 1905, elle sert d'école tenue par les ursulines ; elle sert aujourd'hui d'habitation. Matériaux : pierre, moellon, pisé. Propriété privée.
Maison (étable, puits, cour)	3 ^e maison Rue de Bellevue	Début XIXe siècle	Tuile plate et génoise. Propriété privée.
Maison + ferme Les Péneteaux (grange, étable, puits, parc, pigeonnier)	Bellevue	Fin XVIIIe siècle-début XIXe siècle	Maison de maître probablement de la 2e moitié du 18e siècle ; vendue comme bien national d'émigrés en 1793 ; après 1839, le pigeonnier a disparu ; chapiteau roman dans le parc. Propriété privée.
Presbytère (grange, étable, cour)	Rue du capitaine Selvez	Début XIXe siècle	Presbytère reconstruit entre 1827 et 1839 sur l'emplacement d'un presbytère plus ancien ; la toiture fut refaite en 1948. Propriété publique.
Maison de maître dite maison Besson	Rue du capitaine Selvez	1802	En pisé et enduit. Propriété privée.
Tuilerie Defougère (logement, grange, étable, cour)	Lieu-dit Lourdy	Début XIXe siècle	En pisé et enduit. Après cessation de l'activité, transformation du bâtiment artisanal en grange-étable, puis en logement. Propriété privée.
Ferme (fournil, grange, étable, puits, cour)	Place de l'église	Début XIXe siècle	Reconstruction de la grange-étable sur un modèle plus petit probablement dans la 1ère moitié du 20e siècle. Habitation et fournil construits avec des lits de pierre locale (Brenouze) sorte de poudingue et des lits de briques plates ; grange-étable tout en brique. Propriété privée.
Ferme (grange, étable, poulailler, cour)	Rue du capitaine Selvez	Début XIXe siècle	En pierre, moellon, pisé, brique. Propriété privée.
Château de Vendat (cour, chappelle, écurie)	Château de Vendat	Haut Moyen-Age	Château fort du moyen âge, appartenant aux sires de Vendat; habité au 18e siècle par la puissante famille des Laqueuille de Châteaugay qui y font aménager un salon d'apparat, vendu comme bien national en 1793, il perd une partie de ses fortifications. En 1904, démolition de la partie ouest abritant le salon ; les vestiges ont été ensuite remaniés et dénaturés. Propriété privée.
Ferme (grange, étable, pigeonnier, puits, cour, fournil)	Lourdy	1796	Logis à plan rectangulaire en brique et enduit couvert en tuile mécanique. Propriété privée.

3.2 Analyse de la morphologie urbaine

Impression d'ensemble

Trame parcellaire

La commune démontre globalement d'un fort morcellement des unités foncières. Les parcelles sont assez nombreuses mais de grande taille.

Les parcelles sont de taille plus réduite dans le centre du village, au niveau du triangle constitué par les voies de circulation.

Les parcelles sont de forme allongée, présentant un alignement le long des axes structurants.

On retrouve également un maillage parcellaire lié à l'activité agricole, avec des parcelles plus grandes et moins alignées en secteurs agricoles et naturels.

Trame bâtie

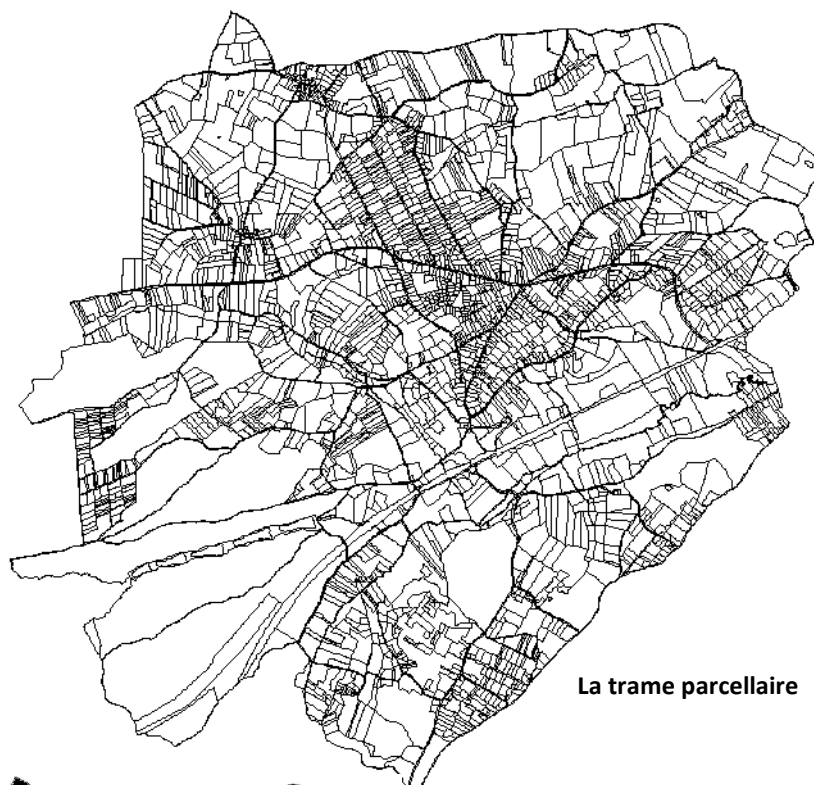
La trame bâtie révèle clairement l'absence de centre-bourg dans la commune. En effet, si le bâti est concentré le long des axes structurants du village, on note la présence de dents creuses et espaces vides importants entre ces espaces urbanisés. L'urbanisation s'est faite au bout-à-bout et la trame bâtie révèle de faibles densités, la forme d'habitat dominant étant le pavillon individuel.

Le reste du territoire communal n'est néanmoins pas dépourvu de constructions. Au contraire, de nombreux lieux dits, hameaux, fermes isolées parsèment le territoire rural de la commune.

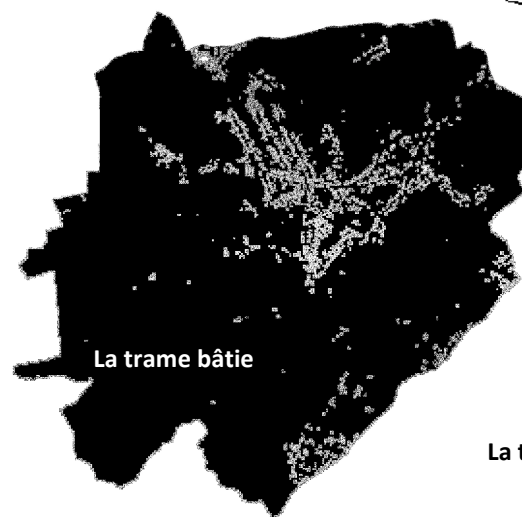
Trame viaire

La trame viaire est structurée par le passage et le croisement de plusieurs routes départementales: RD27, RD220, RD278-279, et RD520 en limite Nord. Ces voies sont des liaisons vers la vallée de l'Allier et l'agglomération de Vichy.

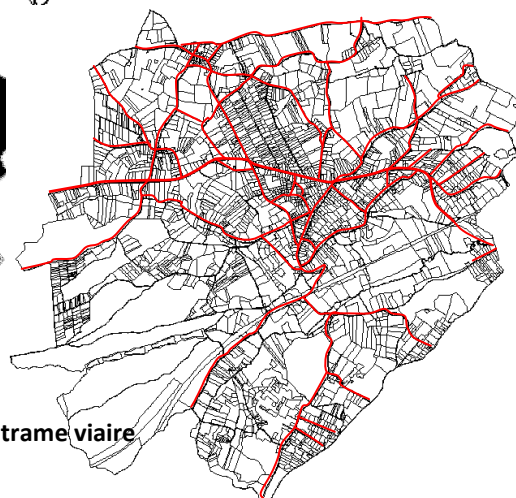
La trame viaire comprend également un réseau important de chemins communaux, utilisés en tant qu'axes secondaires ou de dessertes locales. La trame viaire, qui manque d'un maillage clairement défini, a été le support du développement urbain linéaire de la commune. Le bourg s'est ainsi développé le long de ces axes, ayant pour conséquence la production de nombreux interstices urbains entre les zones bâties.



La trame parcellaire

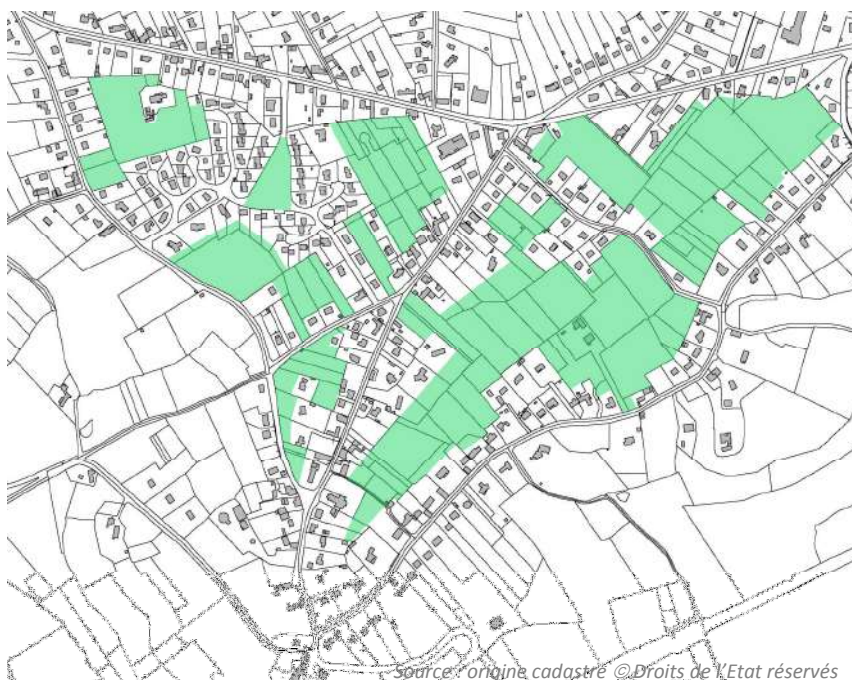


La trame bâtie



La trame viaire

Le bourg



Offre foncière disponible dans le centre du village



Une ancienne ferme



L'absence de continuité du bâti

La commune de **VENDAT** ne dispose pas de centre-bourg réellement constitué, son urbanisation s'étant développée le long des voies de circulation. La morphologie urbaine du village est celle d'un vaste triangle laissant de multiples **interstices urbains entre les espaces bâtis**.

Dans le bourg, en dehors des routes départementales qui structurent la trame viaire, les autres voies de desserte sont peu nombreuses et ne forment pas un réel maillage de l'espace urbanisé. Le développement futur de l'urbanisation de Vendat ne peut donc plus se réaliser à partir des voies existantes, par risque d'accroître l'étalement urbain linéaire très en marge du bourg.

Cependant, cette morphologie urbaine caractérisée par les **opportunités foncières disponibles au centre du village**, peut envisager d'orienter le développement urbain dans une logique de densification. Ainsi, les vastes espaces non bâtis dans le centre-bourg de Vendat sont des secteurs d'urbanisation possible, par renouvellement urbain, en intégrant une diversification du type d'habitat dans la mesure où une desserte et un maillage viaire peuvent être envisagés.

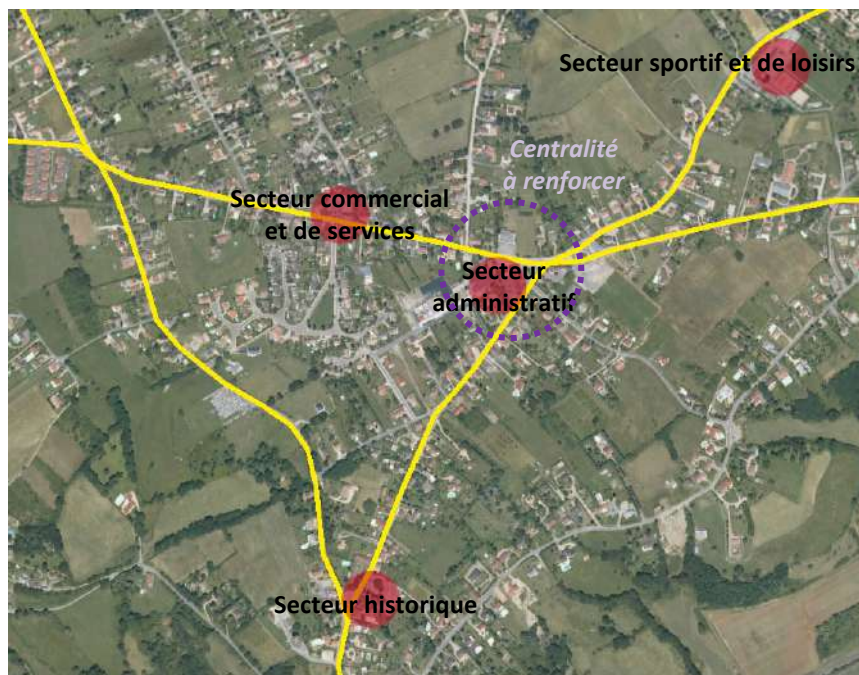
En outre, l'**absence de maillage** et la présence de voies de transit dans le centre du village, ne favorisent pas la mise en place de modes alternatifs de déplacement, notamment prévoyant la circulation des modes doux.

L'évolution de la trame viaire dans le bourg est nécessaire pour un développement maîtrisé de l'urbanisation, mais elle devra répondre aux besoins de liaisons et de structuration du centre bourg, aujourd'hui peu lisible et identifiable.

Le **bâti de village** démontre une faible homogénéité architecturale et urbaine, notamment en raison de l'**absence de front bâti continu** dans le centre bourg. On distingue plusieurs types de bâti :

- Petites maisons d'habitation dans la partie ancienne du village
- Anciennes maisons bourgeoises
- Anciennes fermes et bâtiments agricoles
- Pavillons modernes de grande taille implantés au milieu de parcelles de grande superficie.

Les espaces publics



Points de centralité dans le village de Vendat

Corrélativement au développement urbain linéaire le long des axes de circulation, le village de Vendat, s'il n'a pas de cœur de bourg, dispose néanmoins de 4 lieux qui pourraient constituer des **points de centralité**. Ces quatre points identifiés sont les suivants :

- Le **secteur sportif et de loisirs**, au Nord-Est du village, sur la RD220
- Le **secteur d'équipements administratifs**, composé de l'école et la mairie, situé au croisement des routes départementales RD279 et RD27
- Le **secteur commercial et de services**, qui s'étire le long de la RD27 à l'Ouest
- Le **centre historique du village**, comprenant l'église, au Sud sur la RD279.

Ces différents points de centralité ont une attractivité plus ou moins marquée. Ils sont peu identifiables dans le paysage urbain, peu structurés, et ils sont mal reliés entre eux. En outre, aucun d'entre eux ne peut être réellement considéré comme étant un espace public représentatif, ou lieu de rencontre créateur de lien social dans le village.

Au-delà d'un problème d'identification d'un réel cœur de bourg à Vendat, c'est bien la **problématique des liaisons et déplacements** qui est mise en exergue dans cette commune, avec une forte carence en réseau de transports alternatifs (piétons et cycles). Ainsi, les connexions entre ces différents pôles ne sont pas favorisées, en dehors de l'usage de véhicules personnels.

Une réflexion sur le réseau de cheminements entre pôles et quartiers actuels et futurs doit donc être menée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de la commune.

Le secteur constitué par la mairie et l'école bénéficiant d'une situation d'entrée de village, et disposant d'opportunités foncières à proximité, pourrait être renforcé, complété par le supermarché en face de la route, ou encore l'ancienne école et l'espace jeune à proximité. Il pourrait également offrir l'opportunité de créer une place de village puisque la commune n'en dispose actuellement d'aucune. Une place de village joue une fonction de lieu de rencontre entre les habitants, d'accueil d'un marché forain par exemple ou encore d'un café avec terrasse, et est vecteur de liens sociaux.



L'espace « jeunes »



La mairie et l'école

Les extensions du bourg

L'évolution de l'urbanisation de la commune s'est faite au gré des opportunités foncières, et s'est appuyée sur une structure préexistante de trame viaire agricole, sans planification ou réelle organisation de l'espace urbain.



Les extensions urbaines au « bout à bout » le long des voies



Au Nord du village, des constructions plus récentes se sont développées, notamment le long de la RD278 en direction de Lourdy, ou encore le long des anciens chemins ruraux tels que la rue des lilas ou la rue du 8 mai. La forme urbaine dominante dans ces secteurs est celle du lotissement. La morphologie urbaine de la commune, est une morphologie en hameaux héritée d'une occupation agricole du territoire. A l'origine, **cet habitat dispersé sur la commune, mais groupé en villages**, a évolué selon une **urbanisation linéaire** très marquée notamment sur le village-centre. L'évolution de l'urbanisation a donc généré un étalement urbain important sur le plateau où la structure et la centralité du bourg se sont effacées, laissant place à un **paysage périurbain banalisé**.



Les extensions urbaines



sous forme de lotissement

En outre, ce développement urbain, issu d'une urbanisation linéaire et d'une **typologie exclusive d'habitat individuel pavillonnaire**, a conduit à la production d'un espace urbain constitué de grands ilots où seules les bordures de voies sont bâties, alors que les cœurs d'ilots restent enclavés. Cette morphologie urbaine, bien que présentant un atout pour le cadre de vie individuel, avec de vastes espaces non bâtis dans le bourg, a conduit à un étalement des surfaces urbanisées pour l'accueil de nouvelles constructions. Cette logique d'urbanisation est aujourd'hui à contrecarrer, puisqu'elle a eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles, une imperméabilisation importante des sols, une incidence financière et technique sur la gestion des réseaux, ainsi que l'augmentation des déplacements automobiles.

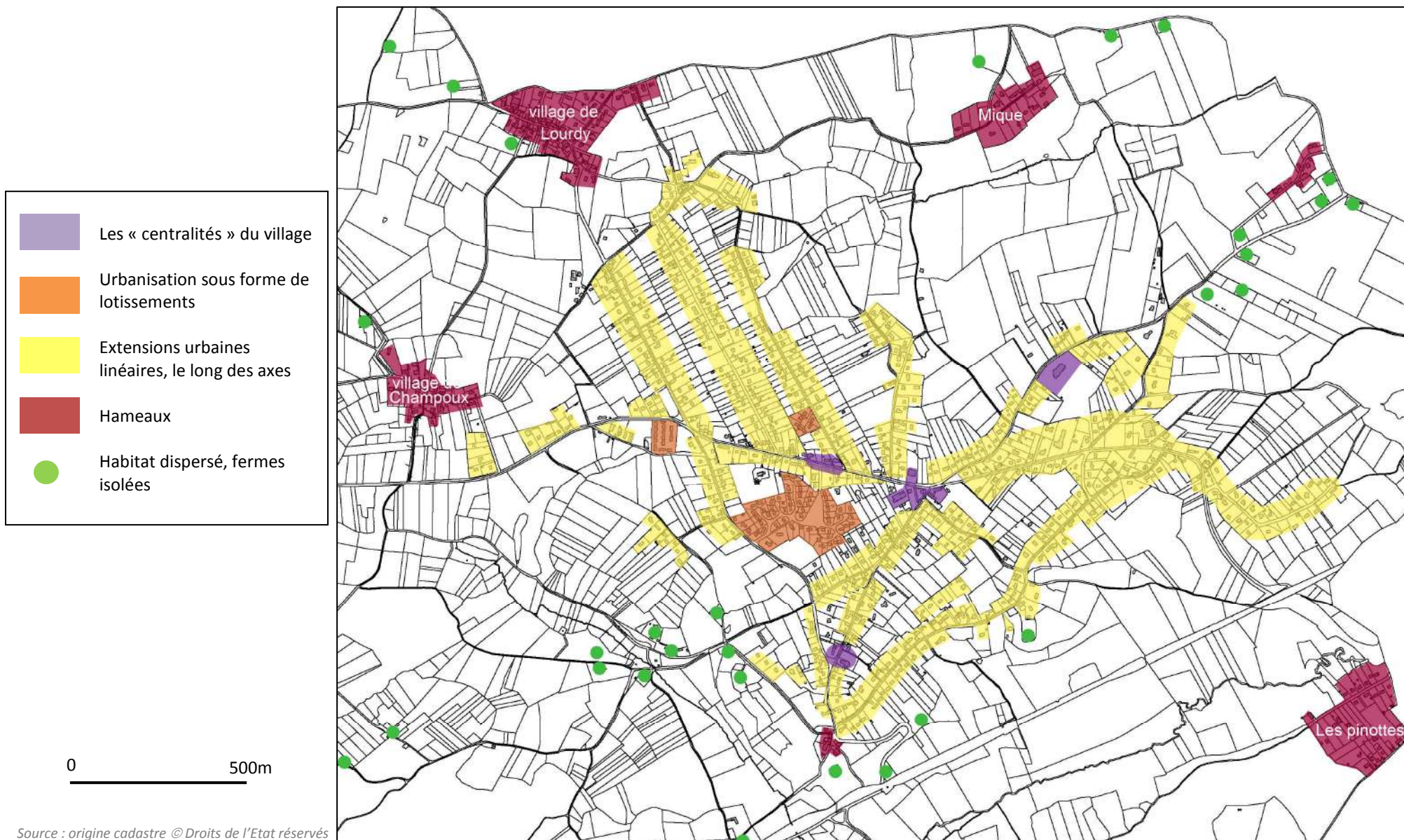


Les hameaux



Sur le plan paysager, l'étalement urbain a conduit à la construction d'un **paysage de type périurbain banalisé**, avec une perte d'identité des territoires.

Le bourg et les extensions urbaines, Vendat

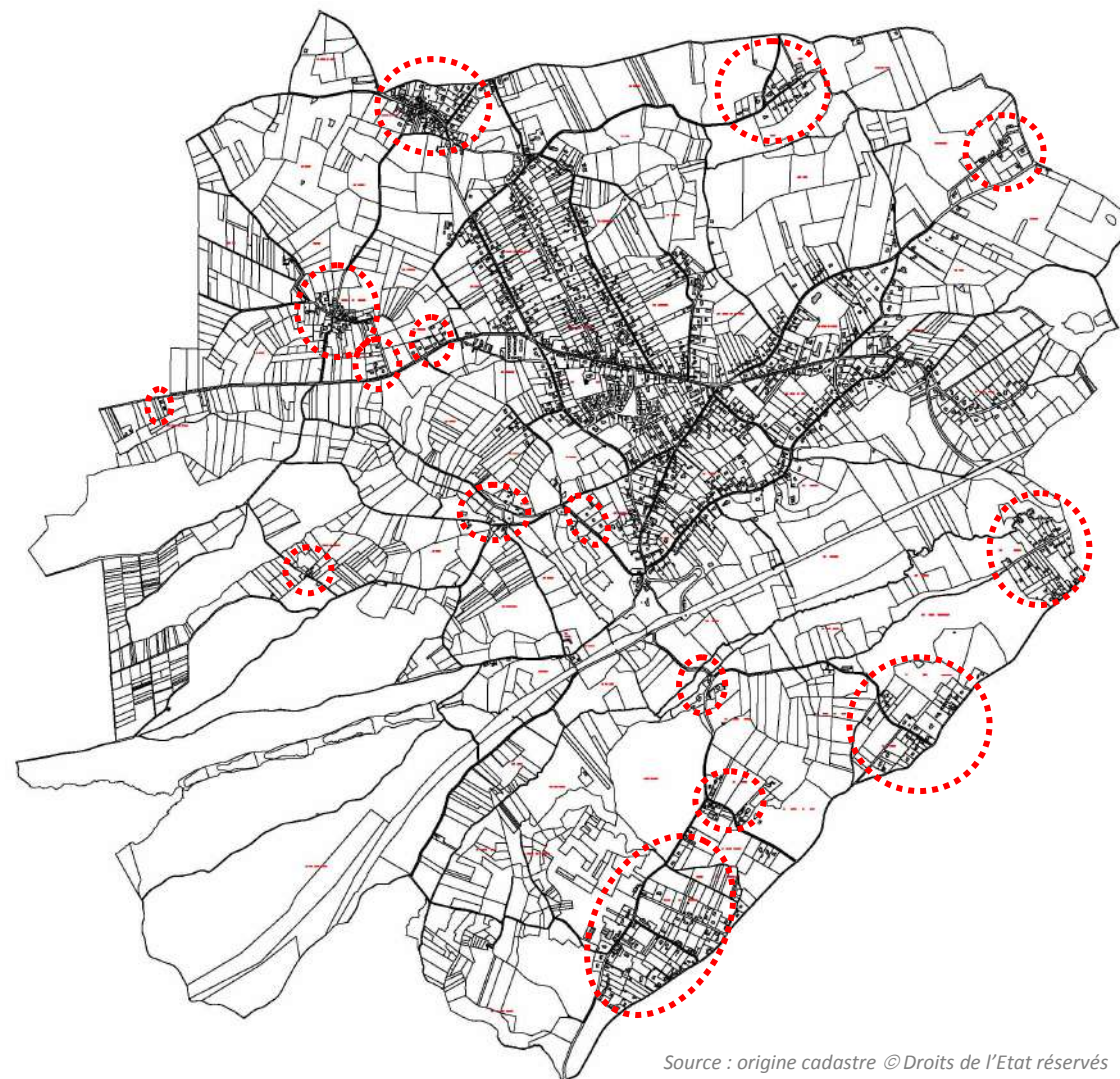


L'habitat dispersé

Le reste de l'habitat est très dispersé et composé de nombreux lieux-dits et nombreux hameaux, des fermes ou des maisons isolées construites pour l'exploitation des terres au milieu desquelles elles se trouvent. Le bâti rural dispersé reflète l'organisation de la société agricole, en tant qu'élément constitutif du paysage. Il est l'héritage d'une organisation socio-économique dans laquelle les grands propriétaires faisaient exploiter leurs terres par des fermiers.

On peut citer (liste non exhaustive) :

L'Allemagne	Les Parrois
Les Baises	Les Peneteaux
La Bourse	Les Pinottes
Le Boucheraud	Les Rases
La Croix St Fiacre	Le Rozet
Le Champ Fournier	Village de Champoux
Les Champs de Georges	Village de Lignière
La Goutte du plaix	Village de Lourdy
La Goutte profonde	Village des Thévenins
La Grande genete	Le Vieux Vendat
Les Graines	...
Les Mariolles	
Mique	



Source : origine cadastre © Droits de l'Etat réservés

3.3 Les déplacements

Réseaux d'infrastructures de transport

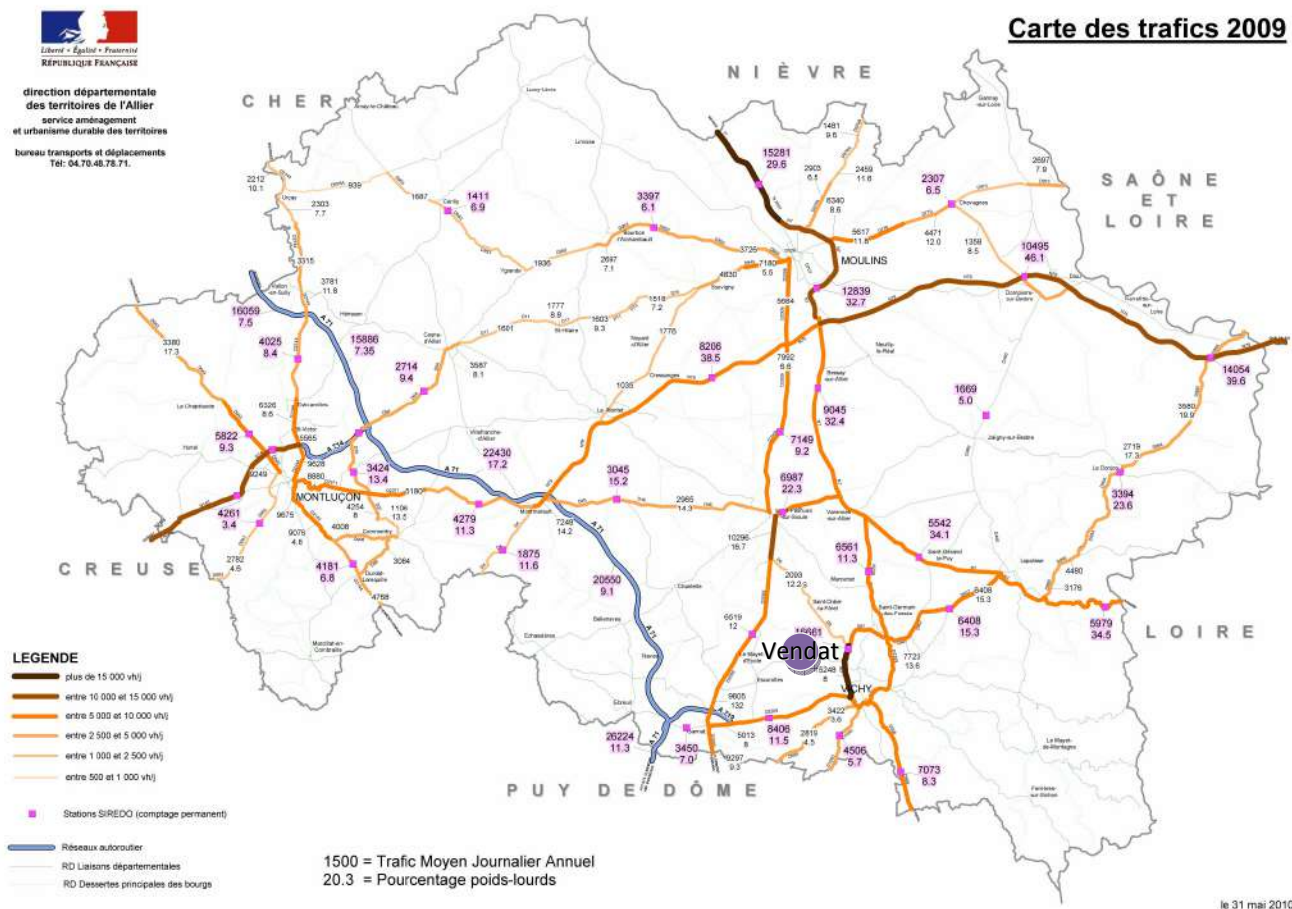
La commune de VENDAT est traversée par plusieurs routes départementales : la RD220, la RD27, la RD278/9, et la RD520.

La RD220 permet d'accéder rapidement à la RD6 qui dessert Vichy ou Saint-Pourçain. Le parcours de la RD220 s'achève à Vendat.

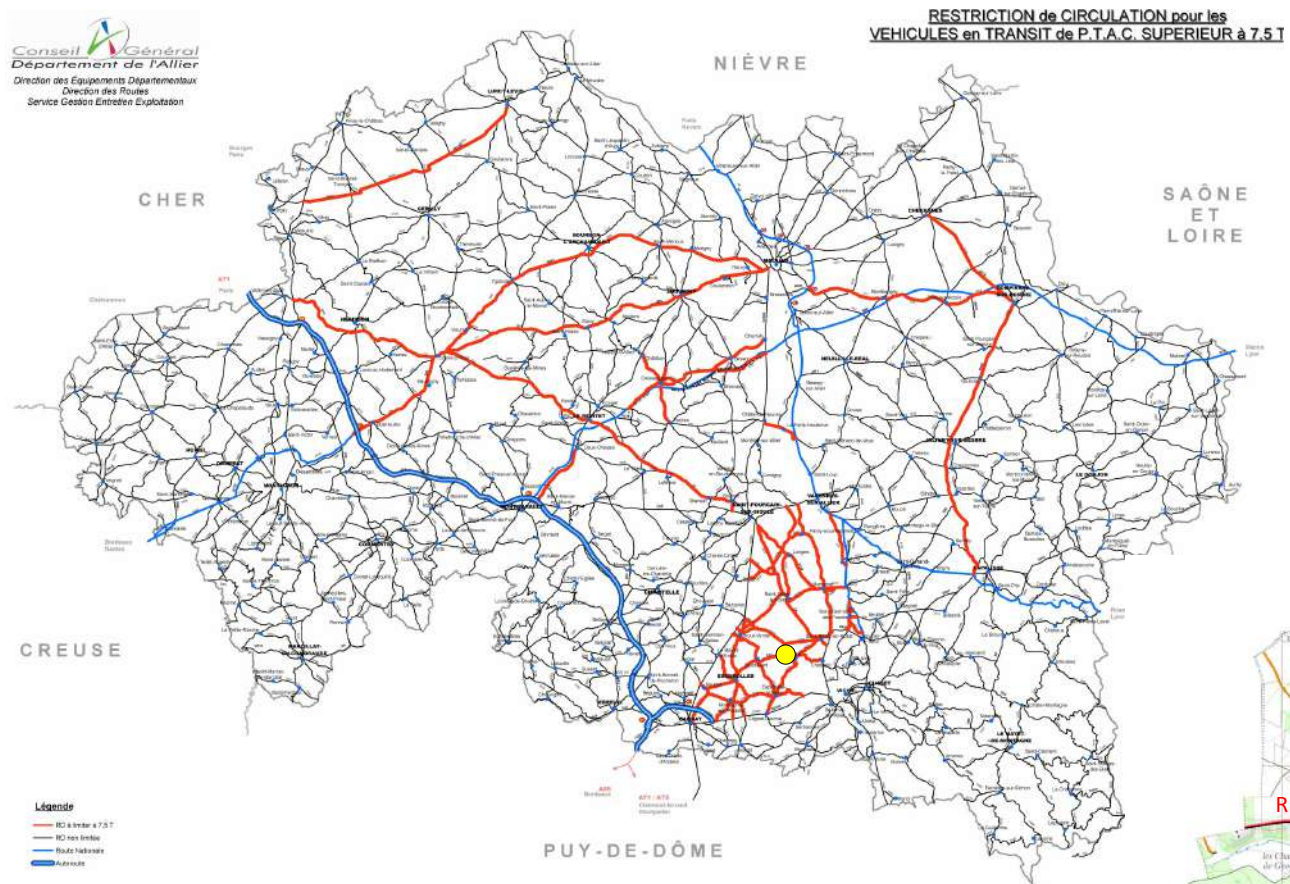
La RD27 traverse le territoire communal dans sa largeur, et permet également d'accéder très rapidement à la RD6. La RD27 permet de joindre Escurolles (dans le sens Est/Ouest), puis la RD2009, grand axe de circulation permettant de joindre Gannat et Saint-Pourçain.

La RD278/9 permet de joindre la RD2209 au Sud de la commune, axe de circulation important, joignant Gannat. Au Nord, la RD278 permet de joindre la RD2009.

La RD520 longe la limite Nord de la commune de VENDAT. Elle permet d'accéder à Saint-Rémy-en-Rollat. Elle constitue également un accès supplémentaire à la RD6.



La commune de VENDAT bénéficie d'une assez **bonne desserte routière** en raison du passage sur le territoire des différentes routes départementales. Elle est complétée par un réseau de desserte locale assez conséquent, puisque la commune dispose de près de 28kms de chemins communaux. Ces voies relient le centre du village aux différents hameaux de la commune, et aux communes voisines. Elles sont en bon état général, mais elles représentent une charge importante pour la commune.



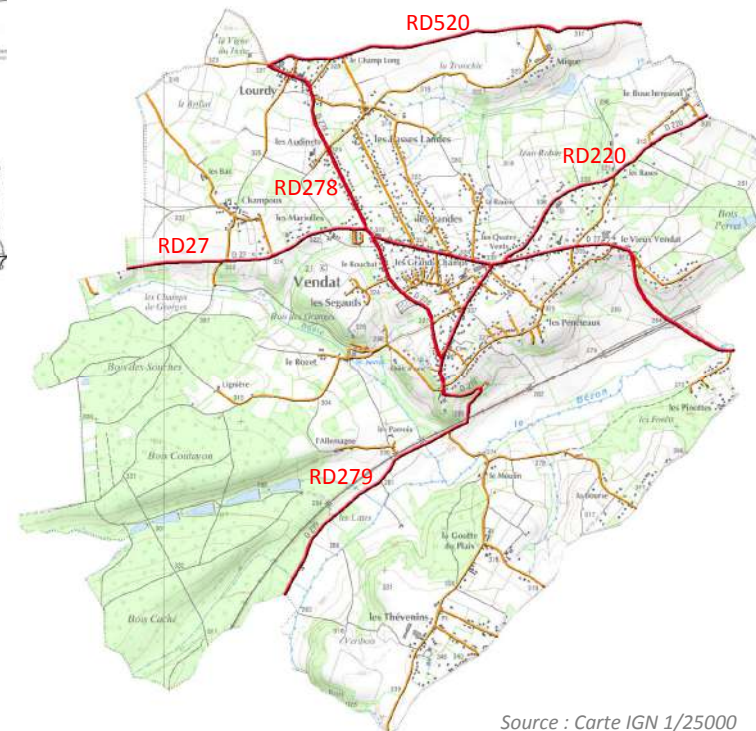
Comme l'indique la carte ci-contre, les routes départementales traversant le territoire de Vendat sont soumises à une restriction de circulation pour les véhicules de transit de poids total autorisé en charge supérieur à 7,5 tonnes.

Les poids-lourds sont donc interdits de circulation dans VENDAT, puisque la RD220, la RD27, la RD278/9, et la RD520 sont concernées par cette mesure.

La commune dispose d'un réseau viaire fourni ; elle bénéficie du passage sur son territoire de 4 routes départementales, qui en font un village accessible, notamment depuis Vichy.

Le réseau de desserte primaire est complété par un réseau secondaire, avec les 28 kms de chemins communaux présents à Vendat.

Le réseau viaire se concentre principalement sur le plateau de Vendat puisqu'il y a peu de liaisons avec le plateau des Thévenins ou encore avec le plateau Coutayon.



Source : Carte IGN 1/25000

Transports collectifs

Transport par autocar

Aucune ligne régulière de transport par autocar ne dessert la commune de Vendat.

Notons que le Conseil Général de l'Allier a aussi mis en place un système de **transport à la demande** organisé par secteur (24 secteurs ont été définis sur le département) autour de communes-centre. Vendat dépend à ce titre du secteur de Vichy. Pour ce secteur, le transport à la demande fonctionne les vendredi matin et samedi après-midi seulement.

Notons également la **gratuité des transports scolaires** dans l'Allier, comme dans 38 autres départements français. Près de 17 400 élèves en bénéficient au total : 460 établissements sont desservis par les 532 circuits existants. Le coût de ce service est de 15 millions d'euros par an.

Enfin, le Conseil Général motive la population à organiser ses trajets sous la forme de covoiturage, via l'association *Covoiturage Auvergne*, qui fédère l'ensemble des demandes des usagers.

Transport par train

La ligne SNCF Lyon-Bordeaux traverse la commune de Vendat.

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Vichy, Gannat et St-Germain-des-Fossés.



Le réseau de Transport à la demande dans l'Allier

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU ET INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE

CHAPITRE I : LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU	56
CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD	57
II-1 La méthodologie d'élaboration du PADD	57
II-2 La traduction réglementaire du PADD	64
CHAPITRE III : PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES	73
<i>Les prescriptions nationales</i>	<i>73</i>
<i>Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au code de l'urbanisme</i>	<i>74</i>
<i>Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général</i>	<i>75</i>
CHAPITRE IV : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES	76
IV-1 Introduction	76
IV-2 Les zones urbaines et à urbaniser	77
IV-3 Les zones agricoles	85
IV-4 Les zones naturelles	87
IV-5 Les autres dispositions réglementaires du PLU	91
CHAPITRE V : LE ZONAGE EN CHIFFRES	93
V-1 Evaluation des superficies des différents zonages	93
V-2 Cohérence du zonage P.L.U avec les prévisions démographiques	95
V-3 Cohérence du zonage P.L.U avec les hypothèses de croissance de PLH Vichy Val d'Allier	98
CHAPITRE VI : ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	105

I. LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000), à l'origine de la transformation des POS en PLU, ainsi que les lois Urbanisme et Habitat (loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), Engagement national pour l'environnement (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) et les lois Grenelle I et II, ont apporté de profondes modifications dans le domaine de l'urbanisme.

Afin d'intégrer ces nouvelles dispositions législatives, de permettre certains ajustements du document d'urbanisme, la municipalité de VENDAT a entrepris de réviser son document de planification urbaine.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU

Les objectifs du PLU visent à répondre à plusieurs enjeux territoriaux développés dans le PADD, et qui s'inscrivent dans la volonté de redynamiser les activités du territoire, d'améliorer le cadre de vie en constituant un réel cœur de village, et de préserver les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation.

Il s'agit dès lors de :

- Attirer de nouvelles populations en offrant un parc de logements diversifié plus dense ;
- Favoriser le développement économique diffus, pérenniser l'artisanat et renforcer une offre en commerces, services de proximité et commerces ;
- Développer les coopérations à l'échelle communale et intercommunale, et élaborer des projets de manière partagée
- Constituer un cœur de village et renforcer la polarité centrale autour des services administratifs et commerces
- Aménager des espaces publics qualitatifs et favoriser la circulation des modes doux
- Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques
- Valoriser l'empreinte et le patrimoine rural du territoire vendatois

II. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU P.A.D.D

2.1 La méthodologie d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait l'objet d'un document spécifique du dossier de PLU. Il synthétise les observations formulées lors des différentes réunions publiques organisées au cours de la démarche d'élaboration. Il intègre aussi le fruit des réunions thématiques (commerce, activité agricole...) au cours desquelles les participants ont eu à répondre aux questions suivantes : que faut-il préserver ?, que faut-il développer et que faut-il changer ?, pour un thème donné.

Le PADD prend en compte également les avis des personnes publiques qui ont été associées tout au long de la démarche.

Le projet a été conduit selon une méthodologie particulière découpée en 3 phases et détaillée ci-après :

Phase 1 : Définition des atouts, faiblesses, opportunités et menaces

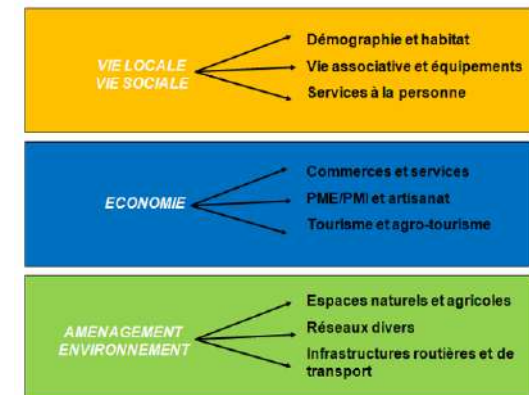
Dans un premier temps, selon 3 thèmes (Economie, Vie locale/vie sociale et Environnement/aménagement), les participants se sont interrogés collectivement sur les atouts que la commune possède et doit renforcer, mais aussi sur les faiblesses et points négatifs qu'elle doit minimiser, voir éliminer.

De manière classique, les atouts et les opportunités peuvent constituer des points d'ancrage ou d'appui pour développer un projet, une action.

Au contraire, les faiblesses et les menaces sont des facteurs ou variables défavorables que l'on cherchera à compenser pour limiter leurs influences négatives.

Les atouts et opportunités peuvent ainsi constituer des *avantages concurrentiels* qui peuvent être mobilisés. Les faiblesses et menaces sont au contraire des *freins au développement* et doivent être soit compensées, soit réduites dans leur champ d'influence.

Dans chaque groupe de travail, il a donc été demandé d'identifier les atouts, faiblesses, opportunités, menaces dans une perspective de partage et d'enrichissement. Chaque suggestion a été traduite en "mots clés ou items" qui ont été sélectionnés et repris dans les grilles ci-après, constituant une base du PADD.



VIE SOCIALE

- Atouts**
- Population en augmentation
 - Environnement favorable et calme, attractivité du cadre de vie
 - Nombreux équipements/services : école, bibliothèque, nombreux équipements sportifs, beaucoup de services à l'enfance, services pour les personnes âgées (portage des repas, mobival, mais peu connus)
 - Commerces près du groupe scolaire
 - Nombreuses associations
 - Préservation de l'ancien cimetière (patrimoine)
 - Proximité de Vichy

- Faiblesses**
- Formes d'habitat essentiellement pavillonnaire
 - Manque de renouvellement de population à terme (majorité de propriétaires sur la commune)
 - Manque de logements locatifs
 - Pas d'identité locale (cité-dortoir : le « chacun chez soi », forme urbaine pavillonnaire)
 - Difficulté d'accueil des nouveaux arrivants
 - Siège des associations pas vraiment identifié
 - Absence de place de village avec lieu de rencontre, absence de restaurant, ou de café.
 - Manque de bancs publics

- Opportunités**
- Proximité de Vichy pour le parc locatif (loyers accessibles, pour maintien des effectifs scolaires, maintien d'un niveau de population)

- Menaces**
- Problèmes économiques du bassin de Vichy qui se répercutent sur la démographie

ECONOMIE

- Atouts**
- Commerces et services marchands : supermarché, pharmacie, médecin, dentiste, kiné, notaire, coiffeur, pizzeria, taxi, marché (à développer)
 - Services : maison de retraite, la poste
 - Tourisme : chambres d'hôtes
 - Artisanat nombreux, absence d'industrie
 - Petites exploitations agricoles (lait, bovins charolais, moutons)
 - Zones de forêt

- Faiblesses**
- Commerces : absence de boucherie, café et distributeur de billets
 - Services : absence de garde champêtre
 - Artisanat : nombreux mais mal connu

- Opportunités**
- Emplois dans l'agglomération.
 - Bassin d'emplois de Vichy et Saint-Pourçain-sur-Sioule
 - Proximité avec Vichy

- Menaces**

ENVIRONNEMENT

- Atouts**
- Grande diversité des milieux (à protéger et valoriser) : espaces boisés, sources, étangs, ruisseaux.
 - De très beaux espaces boisés (mais peu exploités pour les promenades, chemins pas entretenus)
 - Bonne qualité de l'eau. Bonne réserve en eau, gérée par un syndicat. Ressources en eau à préserver
 - Patrimoine historique riche. Patrimoine rural à préserver
 - Proximité de l'agglomération
 - Réseau routier suffisant (mais voirie à adapter à l'avenir)
 - Demande forte en constructions
 - Patrimoine foncier à valoriser (l'ancienne école, les quatre vents...)

- Faiblesses**
- Dangereusité des voies qui desservent les hameaux (Les Thévenins). Etroitesse des voies, et vitesse excessive des véhicules. La cote de la gare est dangereuse en hiver (absence de glissière de sécurité)
 - Dispersion des maisons, pas de centre de village. Problèmes d'étalement, difficultés pour aménager des zones qui soient plus denses.
 - Surcharge de l'axe principal. Des poids-lourds traversent la commune.
 - Entretien des voiries insuffisant
 - Peu de desserte en transports collectifs.
 - Les rues manquent d'aménagement
 - Eclairage insuffisant dans certains secteurs de la commune.
 - Station d'épuration obsolète. Zones sans assainissement : Thévenins...
 - Exutoire pour les eaux de pluie (notamment pour les zones d'habitat dispersé).
 - Pas de tri sélectif
 - Internet : débit limité dans certaines zones

- Opportunités**
- Création d'une zone artisanale entre Vichy et Charmeil
 - Projet de maison de retraite (projet précédent qui ne s'est pas réalisé)
 - Réflexion sur la rue de champioton: rue à sens unique pour permettre la circulation des piétons (problèmes de limitation de vitesse dans cette rue)
 - Projet autoroutier
 - Préserver le caractère de village de la commune en termes d'urbanisme
 - Développement économique durable

- Menaces**
- Autoroute : menace environnementale
 - Extension non réfléchiée des zones constructibles
 - Certains styles architecturaux inappropriés à la région (paysage + intempéries)
 - Les projets de Vendat ne sont pas toujours compatibles avec ceux de VVA
 - Fiscalité

Phase 2 : Définition des objectifs de développement et d'aménagement

Grâce aux atouts, faiblesses, opportunités, menaces identifiés lors de la première réunion, **3 grands défis d'aménagement et de développement sont apparus caractéristiques du développement de VENDAT :**

1. REDYNAMISER LES ACTIVITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

➤ **Attirer de nouvelles populations en offrant un parc de logements diversifié plus dense**

Les objectifs poursuivis par cet enjeu sont de **définir des seuils de développement démographique**, de **produire une offre de logements neufs diversifiée pour renforcer l'attractivité et fluidifier les parcours résidentiels**, de **produire une offre en habitat qui soit adaptée**, de **produire de nouvelles formes de logements plus denses et d'arrêter l'étalement résidentiel**, de **développer le parc locatif en cœur de village**, et de **produire une offre en résidences services**.

➤ **Favoriser le développement économique diffus, pérenniser l'artisanat et renforcer une offre en commerces, services de proximité et équipements**

Les objectifs poursuivis sont de **créer un pôle commercial renforcé dans le centre du village**, **d'accompagner l'implantation des activités de commerces, services et artisanat**, **d'améliorer les déplacements à l'échelle communale et intercommunale**, **mettre en place un suivi des successions des locaux**.

➤ **Développer les coopérations à l'échelle communale et intercommunale, et élaborer des projets de manière partagée**

Il est visé de mettre en œuvre des **démarches collectives concertées**, de **définir des objectifs partagés communs**, de **définir des actions et un calendrier de réalisation**, de **définir les ressources disponibles ou mobilisables**.

2. LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLAGE RENFORCE

➤ **Constituer un cœur de village et renforcer la polarité centrale autour des services administratifs et commerces**

Les objectifs poursuivis par ce défi sont la **création d'un centre-bourg et de polarités (équipements publics, commerces, services)**, de **renforcer la polarité centrale du village autour des services administratifs (mairie, école)**, **concevoir un cœur de bourg à vocations mixtes, habitat et activités de commerces et services**.

➤ **Aménager des espaces publics qualitatifs et favoriser la circulation des modes doux**

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **valoriser les entrées de village**, **d'aménager des espaces publics de qualité et favoriser la circulation des modes doux**, de **favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite des équipements**, et **recenser le patrimoine communal**.

3. MAITRISE DE L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET RESSOURCES

➤ **Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques**

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **préserver les espaces agricoles et naturels sensibles**, de **construire en priorité dans les secteurs déjà urbanisés**, de **protéger les corridors écologiques**, de **préserver les paysages ruraux**, de **valoriser la biodiversité**, et de **gérer les consommations de manière responsable**.

➤ **Valoriser l'empreinte et le patrimoine rural du territoire vendatois**

Les objectifs poursuivis par ce défi sont de **valoriser le patrimoine rural traditionnel**, de **préserver l'entité paysagère et architecturale des hameaux des nouvelles constructions**, de **préserver le paysage rural et agricole**, et enfin de **limiter l'étalement urbain en maîtrisant les surfaces urbanisables**.

Lors de la deuxième réunion publique, l'objectif a été de décliner ces 3 défis de développement en orientations et actions à mettre en œuvre via le Plan Local d'Urbanisme compte tenu des caractéristiques et potentiels du territoire, des attentes des acteurs locaux et du contexte dans lequel s'inscrit la commune de VENDAT, synthétisé ci-après :

La commune connaît un développement basé sur une triple vocation :

- **Résidentielle** : l'attractivité résidentielle de VENDAT se fonde avant tout sur sa situation de grande proximité avec la ville-centre de Vichy, qui concentre de nombreuses activités économiques (bassin d'emplois), ainsi que commerciales et de services. Dans un second temps, l'attractivité résidentielle de Vendat repose sur la qualité du cadre de vie et sur le caractère rural préservé de la commune, mais également sur son accès facilité aux grandes infrastructures routières (RN209). Enfin, la commune dispose de disponibilités foncières aujourd'hui importantes, ce qui facilite l'acquisition des terrains par de nouveaux arrivants.

Le village de Vendat comprend une **structure en commerces et services**, qui, bien qu'étant non groupés au sein d'une seule polarité, permet néanmoins de disposer des besoins de première nécessité pour les habitants. La Commune de Vendat propose donc un cadre de vie calme et tranquille, avec la présence de nombreux équipements publics de qualité (école, mairie, salle des fêtes, centre de loisirs, maison de retraite...), commerces et services de proximité (poste, pharmacie, supérette, tabac-presse...), ce qui accroît l'attractivité résidentielle.

Ce contexte est source de dynamisme démographique et résidentiel depuis le début des années 1970, favorisé par le développement de nouvelles zones d'habitat. En revanche, il convient de limiter le mitage et l'étalement urbain ainsi que le morcellement des propriétés, qui favorisent une urbanisation désordonnée et qui impactent sur l'harmonie du paysage global. Il convient également de densifier le cœur de village et d'adapter la typologie des formes d'habitat à ce contexte (adaptation de l'architecture à la pente, orientation des ouvertures, densification du bâti...).

- **Paysagère et patrimoniale** : l'attractivité communale provient également de la **qualité des paysages** du territoire, avec une alternance marquée entre plateau et vallées, typique de la Limagne bourbonnaise. Les plateaux offrent de bonnes conditions à l'élevage, avec des prairies et quelques haies et cordons boisés. Les vues ouvertes dont dispose la commune sont de grande qualité, avec plusieurs panoramas possibles sur la vallée du Guéron et sur la vallée de la Guêle. Les paysages sont diversifiés du fait de l'alternance entre plateaux et vallées, caractérisée par la présence d'un paysage de prairies, de haies bocagères, de ripisylve le long des cours d'eau et d'espaces boisés composés majoritairement de feuillus (chênes et châtaigners).

Dans ce contexte, les paysages urbains sont quant à eux dominés par de l'habitat pavillonnaire étalé qui a un impact fort sur les espaces naturels et agricoles, du fait de phénomène de mitage accentué. Les entrées de village sont peu valorisées et dominées par un caractère routier très prégnant.

Le patrimoine architectural rural de la commune est constitué de plusieurs éléments en bon état de conservation : l'église, le vieux château, l'ancienne école, la cure, les pigeonniers, les bâtisses du XVIIIe, les anciennes fermes, ...

- **Economique** : le développement économique de VENDAT est actuellement essentiellement lié aux **vocations artisanales et de services** du territoire, et aux activités économiques de résidentialisation (commerces de proximité,...).

Les activités liées à l'artisanat concernent essentiellement le domaine de la construction et du bâtiment sur la commune de Vendat. La création de locaux partagés essentiellement dédiés aux artisans serait une opportunité pour nombre d'entre eux de poursuivre leur activité dans de meilleures conditions et de favoriser la reprise de leur activité par des tiers, permettant ainsi de maintenir une économie locale dynamique.

L'activité agricole joue également un rôle important dans l'économie locale et dans la préservation de la qualité du cadre paysager de la commune.

DEFI I

REDYNAMISER LES ACTIVITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

ENJEU N°1 : Attirer de nouvelles populations en offrant un parc de logements diversifié plus dense

- Favoriser la poursuite d'une croissance démographique raisonnée, avec un objectif fixé à 2400-2500 habitants à 10-15 ans
- Créer de la mobilité résidentielle en proposant un parc de logements diversifié pour répondre à différents types de demandes : accession/locatif (privé/social), logements adaptés,...
- Produire une offre adaptée en habitat
- Proposer des logements à prix attractif. Permettre l'accueil de jeunes ménages avec enfants.
- Réduire la taille des lots à construire afin de limiter l'étalement urbain, et combler les dents creuses.
- Valoriser le site des quatre vents dans une perspective de cœur de bourg
- Densifier les secteurs situés à proximité du futur cœur de village
- Produire une offre de logements sociaux diffuse dans les opérations nouvelles
- Produire une offre de logements adaptés, de type résidences-services, permettant le maintien sur la commune des personnes âgées
- Identifier les logements vacants et permettre leur réhabilitation

ENJEU N°2 : Favoriser le développement économique diffus, pérenniser l'artisanat et renforcer une offre en commerces, services de proximité et équipements

- Envisager des regroupements de commerces et services autour d'un pôle central (terrain des Quatre vents)
- Valoriser le secteur des Quatre vents (axe passant de la commune, nœud routier, centre de gravité de la circulation)
- Réflexion sur l'implantation d'activités artisanales, proposer un système de locaux partagés
- Gérer la cohabitation activités artisanales/activités résidentielles
- Proposer un accompagnement des petites entreprises
- Améliorer les aménagements pour inciter aux déplacements doux et développer des solutions de transport alternatives à la voiture
- Conforter l'offre de services et équipements liés à la santé
- Implanter des équipements à proximité du futur cœur de bourg

ENJEU N°3 : Développer les coopérations à l'échelle communale et intercommunale, et élaborer des projets de manière partagée

- Poursuivre la mutualisation des personnels, équipements, projets, services à l'échelle intercommunale
- Mettre en œuvre les objectifs du PLH à l'échelle communale, dans une perspective de politique globale de l'habitat
- Mettre en œuvre les orientations du SCOT aux échelles intercommunales et communales
- Optimiser la communication avec les petites entreprises vendatoises
- Réfléchir sur la pérennité des activités scolaires, extra ou périscolaires
- Favoriser les actions collectives, des associations, et favoriser les actions sociales en milieu périurbain
- Proposer une offre en services de santé répondant aux besoins de la population
- Valoriser les potentiels environnementaux et patrimoniaux à l'échelle intercommunale

DEFI II

LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLAGE RENFORCE

ENJEU N°4 : Constituer un cœur de village et renforcer la polarité centrale autour des services administratifs et commerces

- Projet d'aménagement du futur cœur de village secteur des Quatre vents
- Mobiliser les espaces libres au sein de la tache urbaine
- Trouver des complémentarités entre les équipements pour former des polarités
- Optimiser les usages des équipements. Devenir du centre de la poste
- Projet de réaménagement de l'ancienne école
- Densifier au niveau du secteur des Quatre vents, et diversifier les fonctions dans le secteur (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics ouverts,...)

ENJEU N°5 : Aménager des espaces publics qualitatifs et favoriser les modes doux

- Aménagement du secteur des Quatre vents et revalorisation de l'entrée de village
- Aménager une place publique
- Valorisation du noyau historique du village et du patrimoine
- Sécuriser la circulation des modes doux, et réduire la circulation automobile dans Vendat
- Aménager des voies cyclables et cheminements piétons sécurisés
- Poursuivre les actions d'amélioration de l'accessibilité des équipements
- Recenser et préserver le patrimoine de la commune

DEFI III

MAITRISE DE L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET RESSOURCES

ENJEU N°6 : Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques

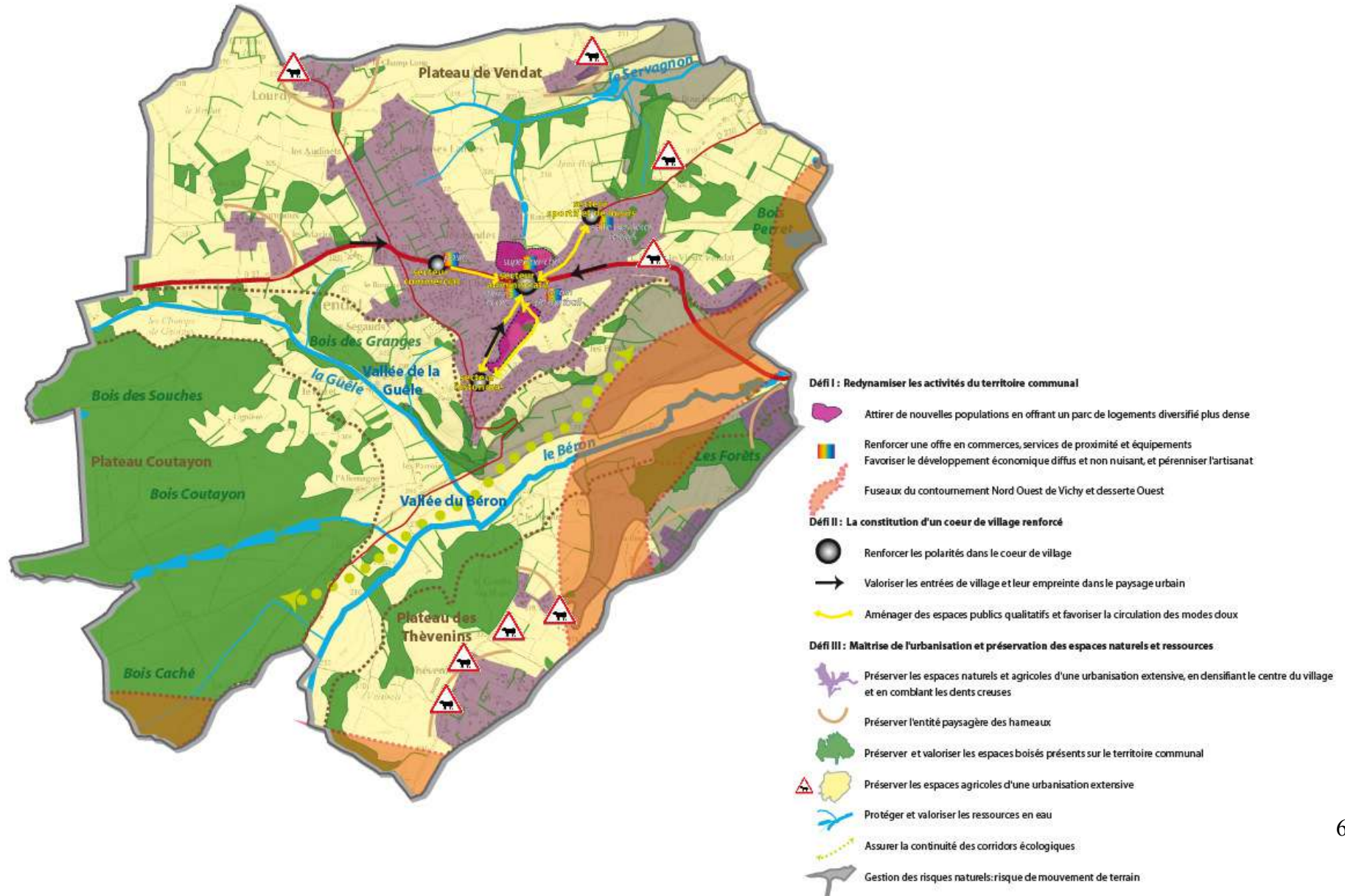
- Limiter l'étalement de l'urbanisation, combler les dents creuses et densifier le centre-bourg
- Raccordement de la station d'épuration sur le réseau d'assainissement de VVA
- Assurer la préservation de la bonne qualité de l'eau et la distribution
- Protection des périmètres autour des captages d'eau potable
- Rétention des eaux de ruissellement à la parcelle dans les opérations nouvelles
- Préserver les cours d'eau et les zones humides
- Poursuite de la gestion du plan de boisement
- Réduction des impacts et nuisance des infrastructures routières, sur l'environnement et les personnes

ENJEU N°7 : Valoriser l'empreinte et le patrimoine rural du territoire vendatois

- Identifier les éléments de patrimoine rural remarquable, les recenser et les valoriser
- Aménager des espaces publics qualitatifs et faciliter les accès à proximité de ces éléments de patrimoine
- Préserver les hameaux de l'étalement urbain et préserver les écrans de verdure et ceintures vertes autour des hameaux pour préserver leur silhouette
- Réaliser des aménagements des hameaux en harmonie avec le paysage rural
- Limiter et raisonner l'urbanisation dans les secteurs de hameaux
- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Valoriser les vues ouvertes et perspectives sur la trame bocagère
- Gestion des cohabitations entre espaces urbanisés et activités agricoles, et les espaces libres à la marge du bourg
- Proposer de nouvelles formes urbaines plus denses afin de limiter au maximum l'étalement urbain, et limiter l'urbanisation aux disponibilités foncières présentes dans le bourg.

Phase 3 : Représentations graphiques des objectifs de développement et d'aménagement

L'objet de la troisième et dernière étape a consisté à ce que les participants spatialisent, dans la mesure du possible, les différentes orientations de développement et d'aménagement du territoire précitées.



2.2 La traduction réglementaire du PADD

Principaux objectifs, enjeux et orientations du PADD	Traduction réglementaire
DEFI I REDYNAMISER LES ACTIVITES DU TERRITOIRE COMMUNAL	
<p style="text-align: center;">ENJEU N°1 : Attirer de nouvelles populations en offrant un parc de logements diversifié plus dense</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valoriser le site des quatre vents dans une perspective de cœur de bourg ➤ Favoriser la poursuite d'une croissance démographique raisonnée, avec un objectif fixé à 2400-2500 habitants à 10-15 ans ➤ Densifier les secteurs situés à proximité du futur cœur de village ➤ Réduire la taille des lots à construire afin de limiter l'étalement urbain, et combler les dents creuses. 	<p>Le PLU prévoit au total neuf zones AUa à constructibilité immédiate situées à l'intérieur de la tache urbaine de Vendat. Il comprend une zone AUa de 2,95 ha, située stratégiquement au niveau du futur cœur de village « <i>Migeon/les Quatre vents</i> ». Des orientations d'aménagement ont été dessinées sur ce secteur qui constituera le futur cœur de village de la commune, pour favoriser une urbanisation ordonnée et qualitative, et favoriser de nouvelles formes urbaines plus denses.</p> <p>Une seconde zone AUa se situe dans la continuité du futur cœur de bourg, dans le secteur « <i>Champ du Four</i> », et représente une surface de 1,36 ha. Elle est également soumise à des orientations d'aménagements, afin d'appréhender le projet visant une mixité des fonctions (habiter, consommer, rencontrer, échanger) dans sa globalité.</p> <p>Une zone AUa est prévue dans le secteur dit des « <i>Peneteaux</i> ». Cette zone AUa de 1 ha vise à accueillir de nouveaux logements de type intermédiaire, maisons en bande, maisons mitoyennes ou groupées, petits collectifs, individuels sur lots de petite taille, afin de diversifier l'offre et de permettre une transition avec les secteurs d'habitat individuel déjà constitués à proximité.</p> <p>La zone AUa rue « <i>Capitaine Selvez</i> », d'une surface de 1,15 ha, mêle maisons en bande et maisons individuelles sur lots de petite taille.</p> <p>La zone AUa « <i>Grands Champs</i> », d'une taille d'1,7 ha, vise à combler les dents creuses présentes dans le tissu bâti lâche de la commune. Les orientations d'aménagement dessinées sur ce secteur permettront de ne pas enclaver les parcelles, puisqu'est prévu l'aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant.</p> <p>La zone AUa « <i>Les Lilas</i> », d'une surface de 5800 m², vise à combler une des nombreuses dents creuses du tissu bâti, par le dessin de plusieurs lots sur une parcelle de taille importante, afin de densifier le secteur. 4 lots d'une surface moyenne de 1000 m² pourraient être aménagés dans ce secteur.</p> <p>La zone AUa des « <i>Basses Landes</i> », d'une superficie de 2,37 ha, est située au Nord des secteurs urbanisés de la commune. Elle vise l'aménagement d'une vingtaine de lots comprenant habitat individuel et maisons mitoyennes, en intégration avec le cadre bâti environnant.</p> <p>La zone AUa les « <i>Vernasseaux</i> », d'une surface de 4400 m², est située à proximité de l'entrée de village, non loin des commerces (supérette), de la mairie et de l'école. Cette zone vise l'aménagement d'environ six lots.</p> <p>La dernière zone AUa est située dans le secteur « <i>Champ du Meunier</i> » et occupe une seule parcelle de 6300m². Les orientations d'aménagement visent à densifier le secteur, situé en cœur de village, et à éviter l'implantation d'une seule ou de deux maisons individuelles au milieu de grands lots. Il est prévu ainsi une</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Créer de la mobilité résidentielle en proposant un parc de logements diversifié pour répondre à différents types de demandes : accession/locatif (privé/social), logements adaptés,... ➤ Produire une offre adaptée en habitat ➤ Proposer des logements à prix attractif. Permettre l'accueil de jeunes ménages avec enfants. ➤ Produire une offre de logements sociaux diffuse dans les opérations nouvelles ➤ Produire une offre de logements adaptés, de type résidences-services, permettant le maintien sur la commune des personnes âgées ➤ Identifier les logements vacants et permettre leur réhabilitation 	<p>restructuration de cet espace par un aménagement de qualité et une densification du bâti.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs aura lieu prioritairement dans ces neuf zones. Elles permettront de proposer une offre diverse en logements neufs et de répondre à des objectifs de densité et de consommation raisonnée de l'espace, via les orientations d'aménagement dessinées. Ces orientations visent également une qualité des espaces publics, dans le respect des principes du développement durable.</p> <p>Le reste du développement urbain à venir est prévu en priorité à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée du village, puisque 13,9 ha ont été recensés comme étant disponibles en zone U, dont environ un tiers dans les hameaux déjà constitués. Il est à noter un phénomène de rétention foncière qui limite toutefois la disponibilité effective du foncier. Le PLU limite par ailleurs la constructibilité en général par rapport au précédent PLU qui prévoyait une constructibilité plus importante (total des zones AU de près de 30 ha, contre 17,5 dans le PLU en projet). Les secteurs disponibles en zone U ont également été réduites dans les hameaux.</p> <p>A une échelle de temps plus longue, trois zones AU ont été dessinées, complémentaires aux zones AUa urbanisables immédiatement. Il s'agit d'une zone AU « <i>Champ du Four</i> » de 2,47 ha, complémentaires aux zones AUa dans le futur cœur de village, une zone AU d'une surface d'1,27 ha dans le secteur « <i>Le Bourg/ rue Jean Migeon</i> », et une zone AU d'1,63 ha située rue « <i>capitaine Selvez</i> ». Des orientations d'aménagement ont été esquissées sur ces secteurs.</p> <p>Une mixité des typologies d'habitat est recherchée dans les futures zones à urbaniser, ainsi que dans les zones U déjà existantes, afin d'attirer des jeunes ménages sur la commune, et de fluidifier les parcours résidentiels.</p> <p>L'extension du parc locatif social permettra de proposer une offre résidentielle aux revenus modestes. Une mixité de l'habitat est visée, en prévoyant une part de logements sociaux intégrée aux opérations nouvelles.</p> <p>Un programme de production de logements adaptés aux personnes âgées, types résidences-services pourra être envisagé par la Commune, en partenariat avec d'autres acteurs du territoire (VVA). Ce projet devra être envisagé dans des secteurs stratégiques de la Commune, à savoir à proximité directe du futur cœur de village, où pourront également être implantés des équipements liés à la santé. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés pour faciliter la circulation des personnes âgées.</p> <p>L'orientation qui vise à favoriser la réhabilitation des logements anciens, et leur adaptation aux personnes à mobilité réduite, constitue une alternative à la construction de logements neufs en jouant sur la résorption de la vacance (45 logements vacants à Vendat). Cette orientation nécessite la mise en place d'outils indépendants du PLU, faisant intervenir des acteurs publics (collectivité, ANAH, DDT, département, CAF,...), et ne peut être envisagée sans le concours des acteurs publics ou privés (bailleurs...). La commune via le droit de préemption urbain pourra éventuellement selon les opportunités intervenir sur certains bâtiments jugés sensibles, notamment dans le cœur de village.</p>
--	---

	<p>Les anciens bâtiments agricoles, susceptibles d’être transformés en habitation, ont été repérés et classés en zones Nha dans le zonage.</p>
<p>ENJEU N°2 : Favoriser le développement économique diffus, pérenniser l’artisanat et renforcer une offre en commerces, services de proximité et équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Envisager des regroupements de commerces et services autour d’un pôle central (terrain des Quatre vents) ➤ Valoriser le secteur des Quatre vents (axe passant de la commune, nœud routier, centre de gravité de la circulation) ➤ Réflexion sur l’implantation d’activités artisanales, proposer un système de locaux partagés ➤ Gérer la cohabitation activités artisanales/activités résidentielles ➤ Proposer un accompagnement des petites entreprises 	<p>L’accompagnement du dynamisme des activités économiques est une orientation qui vise notamment à installer ou maintenir un tissu d’activités à Vendat, afin de limiter les flux routiers en direction de la ville-centre de Vichy, pour les besoins de consommation et pour l’emploi.</p> <p>Le secteur des Quatre vents a été identifié comme le secteur du futur cœur de bourg, qui regroupera commerces, services de proximité, habitat dense, place publique. Les orientations d’aménagement prévoient dans cet espace une densification du bâti, ce qui offrira des possibilités d’implantation pour les futurs commerces. Un remaillage des voies est prévu, ainsi que des espaces de stationnement, permettant aux habitants de circuler à pied au sein de cet espace central, et de bénéficier de la proximité entre les services et commerces complémentaires.</p> <p>Les différentes réunions de participation ont fait émerger la nécessité de créer des locaux partagés, facilitant l’exercice d’activités artisanales sur la commune, et facilitant également leur succession (reprise des activités avec mise à disposition des locaux...), dans un objectif de maintien et développement d’une économie locale. Dans ce cadre, ce besoin identifié a été pris en compte et intégré au projet de PLU, puisque les orientations d’aménagement et de programmation de la zone AUa « Quatre vents » prévoit l’implantation de bâtiments d’activités, ateliers partagés ou locaux d’activité tertiaire. Par ailleurs, les zones U du PLU disposent de nombreuses surfaces disponibles (13,9 ha), permettant d’envisager ce type de projets. Le règlement du PLU permet la réalisation de locaux artisanaux en zone U. Ainsi, sont en effet soumises à condition particulière en zone U, les constructions à usage d’activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l’assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l’installation.</p> <p>Par ailleurs, la commune peut par délibération motivée et conformément à l’article L.214-1 du code de l’urbanisme, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce, et de l’artisanat de proximité, à l’intérieur duquel sont soumises au droit de préemption[...], les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux.</p> <p>Le développement d’activités artisanales, commerciales et de services passent nécessairement par un développement démographique raisonné et donc d’une clientèle potentielle suffisante pour permettre aux commerces existants d’assurer leur rentabilité. L’enjeu est donc de permettre à minima, le renouvellement de la population en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée.</p> <p>Les orientations d’aménagement prévoient à l’intérieur des zones à urbaniser des cheminements piétonniers de qualité, ainsi que des espaces dédiés aux voitures d’une faible emprise (système de bypasse et sens</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer les aménagements pour inciter aux déplacements doux et développer des solutions de transport alternatives à la voiture ➤ Conforter l'offre de services et équipements liés à la santé 	<p>uniques) afin de favoriser la circulation des modes doux. Le PLU prévoit une urbanisation en priorité à proximité du futur cœur de bourg, afin de réduire les distances et d'inciter aux modes doux pour les déplacements en direction des commerces (supérette) et services (école, mairie).</p> <p>Les différentes réunions de participation ont fait émerger la nécessité de créer des équipements liés à la santé sur la commune de Vendat, comme par exemple une maison de santé, en tant que service de proximité aux populations. Le besoin a été identifié sur le centre-bourg, à proximité du futur cœur de village. La commune dispose de disponibilités foncières, permettant d'envisager l'implantation d'équipements complémentaires à d'autres commerces ou services (par exemple déplacement de la pharmacie à proximité du futur pôle médical).</p>
<p style="text-align: center;">ENJEU N°3 : Développer les coopérations à l'échelle communale et intercommunale, et développer les projets de manière partagée</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre les futures orientations du SCOT aux échelles intercommunales et communales dans une perspective de politique globale de développement territorial. ➤ Optimiser la communication avec les petites entreprises vendatoises. ➤ Proposer une offre en services de santé répondant aux besoins de la population. ➤ Réfléchir sur la pérennité des activités scolaires, extra ou périscolaires. ➤ Valoriser les potentiels environnementaux et patrimoniaux à l'échelle intercommunale. 	<p>L'ensemble des orientations relatives aux coopérations et au système de gouvernance constitue en quelque sorte la feuille de route pour conduire et élaborer un projet de manière concertée et co-élaborée. C'est ce type de démarche qui a été mis en œuvre pour élaborer le PLU de la commune de VENDAT. Ainsi, des réunions publiques, des séminaires élus et des réunions avec les personnes publiques associées ont eu lieu, et sont à la base du diagnostic partagé et du PADD de la Commune.</p> <p>Cette démarche peut être adoptée pour l'élaboration de projets multiples et divers.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est effectuée de manière partagée avec les personnes publiques associées, notamment les représentants de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier, permettant ainsi d'intégrer les futures orientations du SCOT en termes d'habitat (production de logement, mixité des formes et typologies de l'habitat, objectifs de densification et de comblement des dents creuses, limiter l'étalement résidentiel), afin de favoriser la compatibilité entre le projet de PLU et le futur SCOT, encore non approuvé.</p> <p>Les besoins en termes d'activités économiques, mais également en termes d'équipements (maison de santé), ont été soulignés lors des réunions publiques, manifestation de l'intérêt clair d'une démarche de participation et de concertation pour la mise en œuvre des projets de territoire. Ces éléments ont été intégrés à la réflexion d'ensemble et ont pu être retranscrits au sein des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, puisque la future zone du cœur de village (zone AUa « Quatre vents ») intègre la possibilité d'implantation d'un équipement de santé, mais également d'activités tertiaires ou de locaux partagés.</p> <p>L'ensemble des orientations développées ensuite font référence à une politique locale de partenariats et de concertation que la Commune de Vendat applique dans divers domaines propres à la vie locale, et à l'amélioration du cadre de vie : économie locale, vie associative, vie scolaire, santé, patrimoine et environnement...</p>

DEFI II LA CONSTITUTION D'UN CŒUR DE VILLAGE RENFORCE	
<p>ENJEU N°1 : Constituer un cœur de village et renforcer la polarité centrale autour des services administratifs et commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Projet d'aménagement du futur cœur de village secteur des Quatre vents ➤ Densifier au niveau du secteur des Quatre vents, et diversifier les fonctions dans le secteur (habitat, commerces, services, équipements, activités artisanales, espaces publics ouverts,...) ➤ Mobiliser les espaces libres au sein de la tache urbaine ➤ Trouver des complémentarités entre les équipements pour former des polarités 	<p>Le projet de créer un futur cœur de village actif de la commune de VENDAT s'avère être un enjeu majeur d'aménagement et de développement durables, car il est envisagé de créer un espace central, qui regrouperait une diversification des fonctions: habiter, consommer, se divertir. Il s'agit de prendre en compte cet objectif pour les secteurs urbanisés situés à proximité direct de l'entrée de village principale, où de nombreux espaces sont disponibles, secteur des Quatre vents.</p> <p>Les objectifs poursuivis visent à créer des espaces publics qualitatifs, vecteurs de rencontre et d'échanges, ainsi qu'à créer un espace de consommation répondant aux besoins de première nécessité (services et commerces de proximité), mais également des équipements, notamment liés à la santé, et des activités non nuisantes (tertiaires, petit artisanat,...), afin de réduire les flux de déplacements en direction des pôles extérieurs. Ces objectifs trouvent leur traduction au sein des principes d'aménagement esquissés dans le PLU. L'aménagement d'espaces publics qui soient qualitatifs, de cheminements piétons sécurisés, et l'amélioration de l'accessibilité des commerces et équipements, pourront être traités à travers la mise en œuvre d'un Projet d'Aménagement de Bourg.</p> <p>Les orientations d'aménagement, dessinées sur les zones AUa et AU, dans la continuité du futur cœur de village, prévoient une diversification des formes de l'habitat, avec des formes de petits collectifs, de maisons en bandes et maisons mitoyennes, ainsi que de l'habitat individuel sur des lots de petite taille. Par ailleurs, le règlement du PLU permet de construire en zone U à une hauteur absolue maximale de 12 m. Toutefois, pour des raisons d'intégration paysagère, d'homogénéité du bâti, et pour des contraintes liées à l'ensoleillement, le règlement précise que la hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant, la différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.</p> <p>Les neuf zones AUa et les trois zones AU dessinées dans le PLU sont toutes situées au sein de la tache urbaine existante de Vendat. La commune hérite d'un étalement résidentiel très fort, l'urbanisation s'étant organisée le long des voies par le passé et ayant produit d'importants interstices. Les parcelles libres situées en zone U sont de taille importante. Le PLU n'accentue donc pas l'étalement de la tache urbaine, puisque il prévoit une urbanisation des espaces libres situés à l'intérieur des zones U. Il ne s'agit, pour la majeure partie des zones, pas d'espaces exploités par l'agriculture.</p> <p>La zone AUe de 0,61 ha dessinée dans le PLU, située face à la zone Ue comprenant la salle polyvalente et les terrains de tennis, a été inscrite afin d'anticiper les besoins en équipements de la commune, notamment les équipements sportifs et de loisirs. Elle permettra l'implantation d'équipements collectifs et d'intérêt général.</p> <p>Cette orientation, même si elle ne trouve pas de traduction dans le PLU, est à souligner car la qualité des</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Optimiser les usages des équipements. Devenir du centre de la poste ➤ Projet de réaménagement de l'ancienne école 	<p>équipements présents contribue à l'objectif de valorisation du cadre urbain et du confortement de la fonction de bourg-centre. La Commune devra donc mener une réflexion sur la reconversion des locaux utilisés actuellement par les services de tri de la poste, qui sont amenés à quitter les lieux prochainement.</p> <p>Cette orientation est complémentaire au projet d'aménagement du futur cœur de village à proximité du terrain des Quatre vents, et ne trouve pas d'application directe à travers le PLU. Elle vise à optimiser les bâtiments communaux en leur conférant une fonction nouvelle, et en les réhabilitant au besoin. Ce bâtiment dispose d'une localisation stratégique et constitue un potentiel de développement intéressant pour la commune, dans une optique de création d'un cœur de bourg.</p>
<p>ENJEU N°2 : Aménager des espaces publics qualitatifs et favoriser les modes doux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aménagement du secteur des Quatre vents et revalorisation de l'entrée de village ➤ Aménager une place publique ➤ Valorisation du noyau historique du village et du patrimoine ➤ Recenser et préserver le patrimoine de la commune ➤ Sécuriser la circulation des modes doux, et réduire la circulation automobile dans Vendat ➤ Aménager des voies cyclables et cheminements piétons sécurisés ➤ Poursuivre les actions d'amélioration de l'accessibilité des équipements 	<p>L'objectif de création d'un cœur de village est une priorité pour le développement de la commune de Vendat. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU dessinées pour les zones AUa et AU dans les secteurs « Migeon/les Quatre vents », « Champ du Four », les « Peneteaux », visent la densification du bâti (hauteur autorisée des constructions jusqu'à 12 m) : petits collectifs, maisons en bande, maisons mitoyennes, ou maisons individuelles sur petits lots, ainsi qu'une diversification des fonctions, par l'implantation d'équipements liées à la santé (pôle médical), de commerces et services, mais également d'activités (locaux artisanaux, activités tertiaires). Une diversité des formes de logements est également recherchée au sein des futures zones AUa et AU constituant le futur secteur. Enfin, les principes d'aménagement visent un traitement qualitatif des espaces publics : remaillage des cheminements doux, réseau viaire, traitement qualitatif des abords, dispositifs de rétention et infiltration des eaux pluviales (noues paysagées).</p> <p>La constitution du futur cœur de village dans le secteur les « Quatre vents » consisterait à : créer une place ou esplanade centrale, avec des aménagements qualitatifs, valorisant au mieux l'entrée du village de Vendat, le regroupement des activités de commerces et services, la création d'un pôle d'activités artisanales, et la densification du secteur en proposant un produit-logements varié et adapté à la demande.</p> <p>Cette action a été soulignée dans le cadre du projet de développement communal, et est à conduire parallèlement. Il s'agit d'identifier le patrimoine communal, ainsi que le bâti traditionnel de caractère, afin d'envisager des possibilités de préservation/remise en état/ réaffectation des bâtiments. Le noyau traditionnel du village, composé de l'église, de la cure, de l'ancien cimetière, et d'anciennes bâtisses est à préserver.</p> <p>Le projet de PLU intègre la question de la circulation des modes doux, à travers les orientations d'aménagement qui prévoient la mise en place de cheminements piétons ou deux roues. Par ailleurs, l'entretien des chemins ruraux est une action parallèle à conduire, dans le cadre de la préservation/valorisation du patrimoine rural, et contribue à favoriser l'attractivité touristique de la commune (promeneurs, cyclistes...).</p> <p>Les réflexions relatives à l'accessibilité des équipements pour les personnes à mobilité réduite sont conduites à l'échelle de l'intercommunalité, en partenariat avec la Commune de Vendat. Il s'agit d'intégrer cet impératif dans les prochains projets.</p>

DEFI III	
MAITRISE DE L'URBANISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET RESSOURCES	
<p>ENJEU N°1 : Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter l'étalement de l'urbanisation, combler les dents creuses et densifier le centre-bourg ➤ Raccordement de la station d'épuration sur le réseau d'assainissement de VVA ➤ Assurer la préservation de la bonne qualité de l'eau et la distribution ➤ Protection des périmètres autour des captages d'eau potable ➤ Rétention des eaux de ruissellement à la parcelle dans les opérations nouvelles ➤ Préserver les cours d'eau et les zones humides 	<p>Les espaces naturels sont importants et de grande qualité. Il est nécessaire de valoriser ces espaces en les préservant de toute nouvelle construction, en dessinant une zone N stricte de surface importante dans le PLU (715 ha, soit 42%). Les principaux points de vue et panorama seront donc préservés de toute nouvelle construction, en raison de la protection jouée par ce zonage N strict.</p> <p>Le PLU s'attache à ne pas développer l'urbanisation au-delà de la tache urbaine d'ores et déjà constituée. L'urbanisation future sur la commune de Vendat a été prévue en priorité au cœur de la tache urbaine, puisque les zones AU et AUa correspondent aux interstices laissés par une urbanisation qui s'est développée le long des voies par le passé.</p> <p>La capacité de la station d'épuration de Vendat étant quasiment saturée, la Communauté d'Agglomération a pour projet de raccorder le réseau de la commune sur le réseau de VVA, afin de pouvoir permettre l'arrivée d'habitants supplémentaires, et donc de développer la commune.</p> <p>Cette compétence relève du Syndicat d'eau (SIAEP) qui gère la distribution d'eau potable. Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'eau potable.</p> <p>Les périmètres de protection des captages d'eau potable ont été pris en compte dans le zonage du PLU. Les périmètres de protection immédiat et rapproché ont ainsi été classés en zone N inconstructible, assurant la préservation de la qualité des milieux. Le périmètre éloigné a quant à lui été signalé dans le zonage par le sigle (ep). Les trois périmètres ont été portés sur le plan des servitudes de Vendat.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte la question de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et privilégient des solutions alternatives au « tout tuyau », à savoir : collecte des eaux pluviales par des dispositifs alternatifs, infiltration par des noues enherbées ou par des lits de galets, reconstitution des dispositifs naturels de rases, ruisseaux naturels...</p> <p>La vallée du Béron a été entièrement classée en zone N, afin d'interdire toute construction à proximité du cours d'eau, garantissant ainsi sa préservation. De même, la ripisylve du cours d'eau est également protégée par ce zonage N stricte.</p> <p>De même, les zones humides situées dans le secteur du bois Coutayon sont également classées en zone N stricte.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuite de la gestion du plan de boisement ➤ Réduction des impacts et nuisance des infrastructures routières, sur l'environnement et les personnes 	<p>Le plan de boisement est de compétence départemental. Les acteurs du territoire doivent prendre en compte cet élément, afin de garantir la préservation de ressource en bois sur la commune de Vendat.</p> <p>Les orientations d'aménagement, qui concernent les futures zones à urbaniser prévoient des espaces communs de qualité, avec la présence de cheminements piétons sécurisés, et de voies en bipse pour les véhicules, réduisant ainsi les largeurs de voie dédiées à la circulation des véhicules motorisés. La création de nouvelles voies s'accompagne d'éléments visant leur intégration paysagère : système de noues paysagées, cordons boisés,... Les aménagements routiers prévoiront également une réduction des vitesses (ralentisseurs, voies en bipse, réduction de la largeur de la chaussée) afin de protéger leurs utilisateurs et les riverains.</p>
<p>ENJEU N°2 : Valoriser l'empreinte et le patrimoine rural du territoire vendatois</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier les éléments de patrimoine rural remarquable, les recenser et les valoriser ➤ Aménager des espaces publics qualitatifs et faciliter les accès à proximité de ces éléments de patrimoine ➤ Préserver les hameaux de l'étalement urbain et préserver les écrans de verdure et ceintures vertes autour des hameaux pour préserver leur silhouette ➤ Limiter et raisonner l'urbanisation dans les secteurs de hameaux ➤ Réaliser des aménagements des hameaux en harmonie avec le paysage rural ➤ Préserver les espaces naturels et agricoles ➤ Valoriser les vues ouvertes et perspectives sur la trame bocagère 	<p>Le règlement du PLU intègre les éléments propres à l'architecture locale, en termes de gabarit des bâtiments, hauteur, toiture, couleur des matériaux, pentes, afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions au sein de la trame bâtie passée.</p> <p>Les éléments de patrimoine doivent être identifiés, préservés, voire réhabilités, au sein d'actions menées à l'échelle communale.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation accordent une grande place aux cheminements piétons, soulignant ainsi l'importance de créer des espaces publics qualitatifs. La zone située aux « Quatre vents » prévoit la création d'une place centrale ou esplanade publique, valorisant ainsi le patrimoine communal situé au niveau de cette place (ancienne école, ...)</p> <p>Le PLU limite l'urbanisation dans les hameaux, réduisant les surfaces constructibles par rapport au précédent PLU. Il est privilégié une urbanisation des dents creuses situées à l'intérieur des hameaux, plutôt qu'en extension. Une zone A a été maintenue entre le hameau de Lourdy et les espaces urbanisés du Nord de la commune, afin de préserver une ceinture verte. Les hameaux de Mique et des Pinottes sont intégrés au sein de zones naturelles plus vastes, et définis comme étant des zones N.</p> <p>Le projet de PLU préconise la préservation des espaces naturels et agricoles, en prévoyant une zone N de 715 ha (42,7%) et une zone A de 699 ha (41,7%), ce qui est relativement conséquent. Ces zones sont inconstructibles, seules les constructions à usage agricole étant autorisées en A.</p> <p>Les secteurs de qualité paysagère, notamment la vallée du Béron, ont été classés en zone N inconstructible afin de protéger les éléments de biodiversité relatif à ce corridor écologique, mais également pour préserver les vues ouvertes sur le paysage.</p>

<ul style="list-style-type: none">➤ Gestion des cohabitations entre espaces urbanisés et activités agricoles, et les espaces libres à la marge du bourg ➤ Proposer de nouvelles formes urbaines plus denses afin de limiter au maximum l'étalement urbain, et limiter l'urbanisation aux disponibilités foncières présentes dans le bourg.	<p>Concernant l'activité agricole, la concertation mise en œuvre avec les acteurs agricoles en activités sur la commune a permis d'instaurer un zonage A adapté au contexte actuel et présumé de l'activité agricole communale. Ainsi, la zone A offre des possibilités d'extension à chaque exploitant ainsi que la possibilité d'implantation de nouvelles entités agricoles.</p> <p>Par ailleurs, les zones d'urbanisation ont été définies de manière à ne pas porter préjudice aux exploitations. Ainsi, les zones AU sont en majorité situées à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée. Les bâtiments agricoles ont été repérés dans le PLU et les périmètres de réciprocité ont été pris en compte pour la définition des zones constructibles.</p> <p>Les zones AUa et AU programmées dans le PLU sont situées dans les secteurs de dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg. L'enjeu du PLU est de densifier les secteurs centraux du village de Vendat, répondant à une demande en logements supplémentaires sur la commune, et limitant l'étalement résidentiel le long des voies sous forme d'habitat pavillonnaire.</p>
---	---

III- PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES

3.1 Les prescriptions nationales

Le Préfet porte à la connaissance du Maire les prescriptions nationales ou particulières, les orientations des schémas directeurs, les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire concerné ainsi que les projets d'intérêt général et toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ces mesures sont contenues dans un document appelé « porter à connaissance ». La compatibilité du P.L.U avec ces contraintes supra communales est une condition de légalité.

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) donne un cadre de référence. Les dispositions générales communes aux Schémas de Cohérence Territoriale, aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Cartes Communales y sont précisées à l'article 1^{er}, nécessitant la réécriture complète de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Il y est précisé que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de VENDAT avec l'article L.121-1 réside dans plusieurs points :

- ➔ le P.L.U. définit un équilibre entre habitat et activités économiques en prévoyant des zones à usage d'habitat pour les besoins futurs en matière de développement résidentiel et dans lesquelles les activités (artisanales, commerciales et de services) sont admises à condition d'être compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitation;
- ➔ le P.L.U. protège la qualité des sites et milieux naturels notamment par leur classement en zone N ;
- ➔ le P.L.U. prévoit les dispositions nécessaires à la préservation de l'agriculture et de ses différentes filières ;
- ➔ le P.L.U. contribue à la protection du patrimoine paysager, naturel et archéologique ;
- ➔ le P.L.U. intègre la prévention des risques naturels et technologiques.

Le P.L.U. est aussi compatible avec les prescriptions (principe de précaution) des articles L. 110 du Code de l'environnement et L. 200-1 du Code rural.

3.2 Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au code de l'urbanisme

L'article L. 123-1 indique :

« Le P.L.U. doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».

La commune de VENDAT fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de Vichy Val d'Allier, dont le conseil communautaire a engagé la révision par délibération du 18/12/2008.

Les orientations du SCOT s'imposent au PLU de Vendat, qui devra être en compatibilité avec ce document de rang supérieur. Pour cela, la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier a été associée à la démarche d'élaboration du PLU de la commune.

Le SCOT est un document de planification stratégique qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements.

La Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a démarré l'élaboration de son SCOT début 2010 ; ce document vise à définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire intercommunal à l'horizon 2025.

Les orientations définies dans le PADD du PLU de Vendat, qui visent une consommation modérée des espaces agricoles et naturels, et prévoient la constitution d'un cœur de bourg à proximité des équipements existants, semblent en cohérence avec les futures orientations du SCOT esquissées.

D'autre part, un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes Vichy Val d'Allier. Les 23 communes membres sont concernées.

Vendat fait partie des communes très résidentielles, qui se caractérisent par un marché en forte croissance et une politique d'accueil de nouveaux habitants soutenue. La commune, tout en ayant la volonté d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, souhaite préserver son cadre semi-rural et sa qualité de vie.

Ces éléments ont été traduits dans le PLU, puisque le choix a été fait de ne pas étendre les zones à ouvrir à l'urbanisation au delà de la tache urbaine déjà existante, afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles contribuant à caractériser un cadre de vie rural.

3.3 Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les P.L.U. doivent respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Actuellement, aucun projet d'intérêt général au sens de l'article L 121-12 et R 121-13 du code de l'urbanisme n'est recensé sur la commune de Vendat.

Lors de l'élaboration du PLU, il est nécessaire de connaître les servitudes en vigueur sur le territoire afin de ne pas fixer dans le document d'urbanisme des dispositions qui soient inadaptées aux dites servitudes.

La liste exhaustive des servitudes d'utilité publique et les plans correspondants sont annexés au P.L.U. de VENDAT (art. L.126-1et R.123-14 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire communal s'appliquent 7 servitudes d'utilité publique :

- ⇒ Servitude attachée à la conservation des eaux – protection des eaux – eaux potables (AS1)
- ⇒ Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)
- ⇒ Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- ⇒ Servitude relative aux installations sportives (JS1)
- ⇒ Servitude attachée aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- ⇒ Servitude relative aux chemins de fer (T1)
- ⇒ Servitudes relatives aux relations aériennes (T4 et T5)

Les dispositions du PLU sont compatibles avec l'existence de ces servitudes.

IV- LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

4.1 Introduction

Les dispositions réglementaires du PLU de VENDAT ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles. Ceux-ci sont retranscrits dans le règlement écrit et les documents graphiques, et répondent dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme et notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ces choix se traduisent dans le zonage et le règlement applicable à chacune des quatre types de zones qui comprennent :

- Les zones urbaines dites **U**,
- Les zones agricoles dites **A**,
- Les zones à urbaniser dites **AU**,
- Les zones naturelles dites **N**.

Il faut rappeler que le zonage est totalement indépendant du parcellaire cadastral. Si un terrain est à cheval sur deux zones, chaque partie devra respecter les règles de sa zone.

Le découpage des différentes zones (naturelles, agricoles, urbaines et à urbaniser) s'est appuyé sur la prise en compte des éléments suivants :

⇒ Pour la distinction entre zone naturelle et zone agricole :

- l'existence de milieux écologiques et paysagers de qualité ;
- le réseau hydrologique ;
- la présence de terrains dont le potentiel agronomique et biologique est indispensable au maintien et au développement de l'activité agricole et des sièges d'exploitation ;
- la présence de bâtiments liés à l'activité agricole (habitations des exploitants et bâtiments agricoles) ;
- la prise en compte des risques naturels.

⇒ Pour la définition des zones urbaines et à urbaniser :

- les structures urbaines existantes ;
- les besoins fonciers estimés au vu des développements observés ces dernières années et ceux projetés à un horizon de 10 à 15 ans ;
- la présence de réseaux collectifs suffisants pour desservir les futures constructions ;
- la présence de terrains aptes à l'assainissement individuel ;
- la topographie des terrains ;
- les contraintes foncières et la préservation du patrimoine de la commune.

4.2 Les zones urbaines et à urbaniser

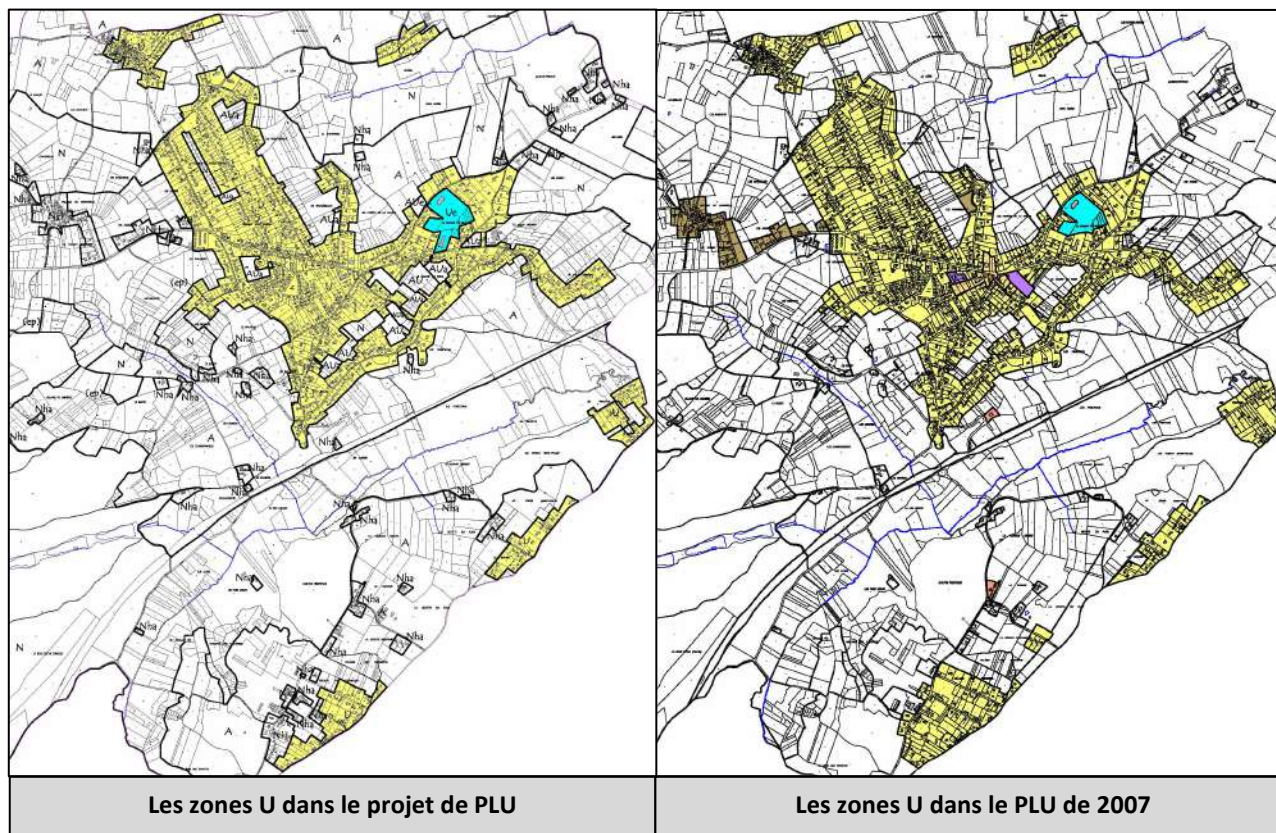
LES ZONES URBAINES

➔ Les zones urbaines dites « zones U » sont définies à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme comme suit :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le PLU définit deux types de zones U en fonction de la forme urbaine et de la vocation des secteurs concernés :

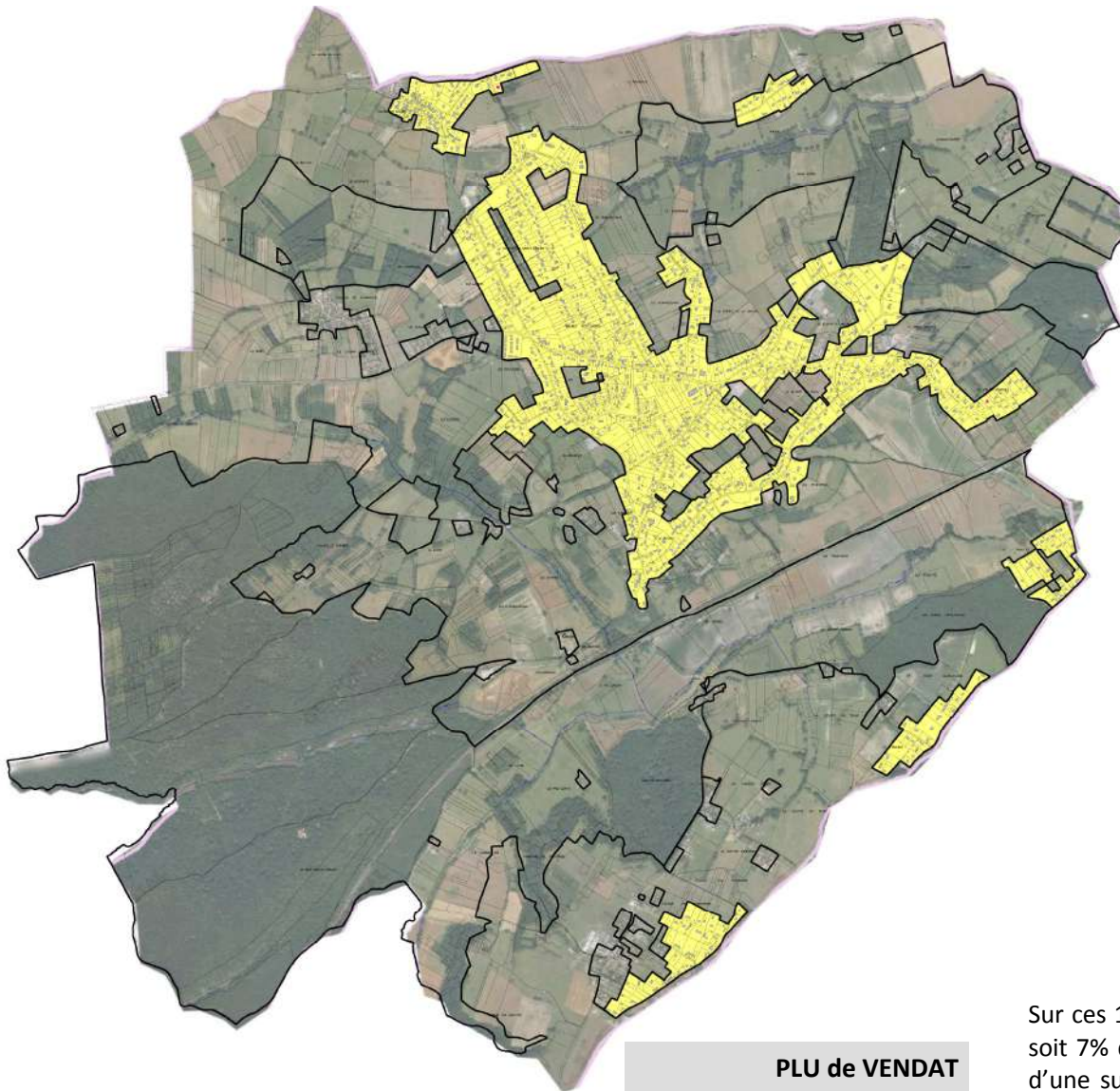
- **Les zones U** : Il s'agit de la zone correspondant aux secteurs urbanisés de la commune : village de Vendat, ainsi que les hameaux. Elle est dédiée essentiellement à l'habitat, mais peuvent s'y trouver des bâtiments à vocation commerciale, de services et équipements publics. La zone U est desservie en assainissement collectif.
- **La zone Ue** : Elle correspond aux secteurs comprenant des équipements communaux, liés aux activités de sport, loisirs et détente.



Au total, l'ensemble des zones Urbaines représente une superficie de 199 hectares soit 12% du territoire communal.

Les zones représentaient au total 256 ha dans le PLU de 2007.

Le centre-bourg de Vendat et les hameaux desservis par l'assainissement collectif ⇒ la zone U



PLU de VENDAT
Cartographie des zones U

Caractéristiques et périmètre de la zone U:

La zone urbaine U correspond au centre bourg élargi et aux secteurs de hameaux desservis par l'assainissement collectif. L'urbanisation de la commune est récente et correspond essentiellement à une urbanisation pavillonnaire peu dense, avec une densité moyenne de 4.5 logements/ha.

Les zones U comprennent les secteurs urbains à dominante résidentielle, qui se sont développés soit autour du centre-bourg, soit en accroche des hameaux existants. Il s'agit notamment de :

- la tache urbaine élargie du bourg qui s'étend sur 162 ha
- les hameaux Lourdy, Mique, sur la frange nord, Les Pinottes, La Bourse, Les Thevennins, sur la frange sud, qui s'étendent sur 37 ha au total.

La zone est caractérisée par une faible densité et un front bâti essentiellement discontinu composé de maisons individuelles isolées, avec quelques rares alignements le long des voies en cœur de bourg ou dans d'anciens hameaux. Cette vaste zone U offre des capacités d'urbanisation importantes correspondant à 13,9 ha de parcelles constructibles non bâties.

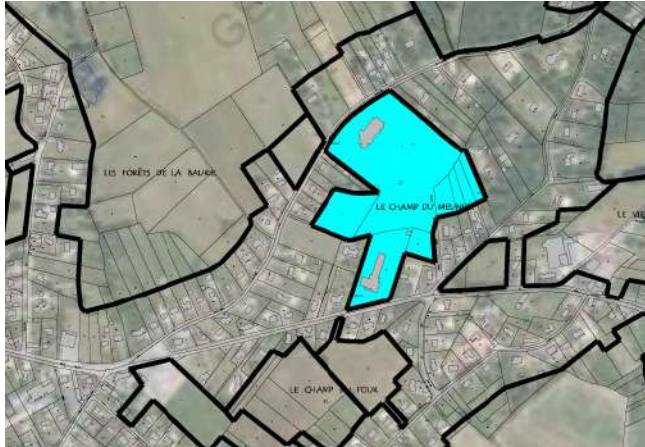
Les hameaux étaient classés en U* dans l'ancien PLU. Les périmètres des zones U sont restés les mêmes dans les villages de Lourdy, Mique, et la Bourse. Par contre les zones U ont été réduites dans les hameaux des Thévenins et des Pinottes, marquant ainsi la volonté d'urbaniser en priorité dans le cœur de village.

→ **La zone U représente au total 199 ha dans le PLU.**

Parti d'aménagement retenu

Sur ces 199 ha, environ 13,9 ha ont été identifiés en tant que dents creuses, soit 7% de la surface de la zone U. Ils correspondent à environ 50 parcelles d'une superficie moyenne de 2800 m², dont une part constitue des jardins d'agrément prolongement de parcelles mitoyennes à vocation habitat. Des orientations générales d'aménagement sont prescrites pour favoriser une densification.

Le secteur d'équipements communaux, liés aux activités de sports, loisirs et détente ⇒ la zone Ue



Caractéristiques et périmètre de la zone Ue:

La zone Ue correspond à une zone urbaine comprenant des équipements communaux, liés aux activités de sports, loisirs et détente. La zone Ue se situe dans le secteur Champ du Meunier. Elle occupe une surface de **5,5 ha**.

La zone n'offre plus de potentiel de développement possible. Il a donc été tracé face à ce secteur une zone AUe de 0,6 ha complémentaire.

Aspects réglementaires des zones U

Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant le long des voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement des voies publiques ou des indications portées au plan de zonage ou orientations d'aménagement.
- à défaut la marge de recul sera portée à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour limiter les risques de conflits de voisinage liés aux modifications d'exposition et d'éclairage, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

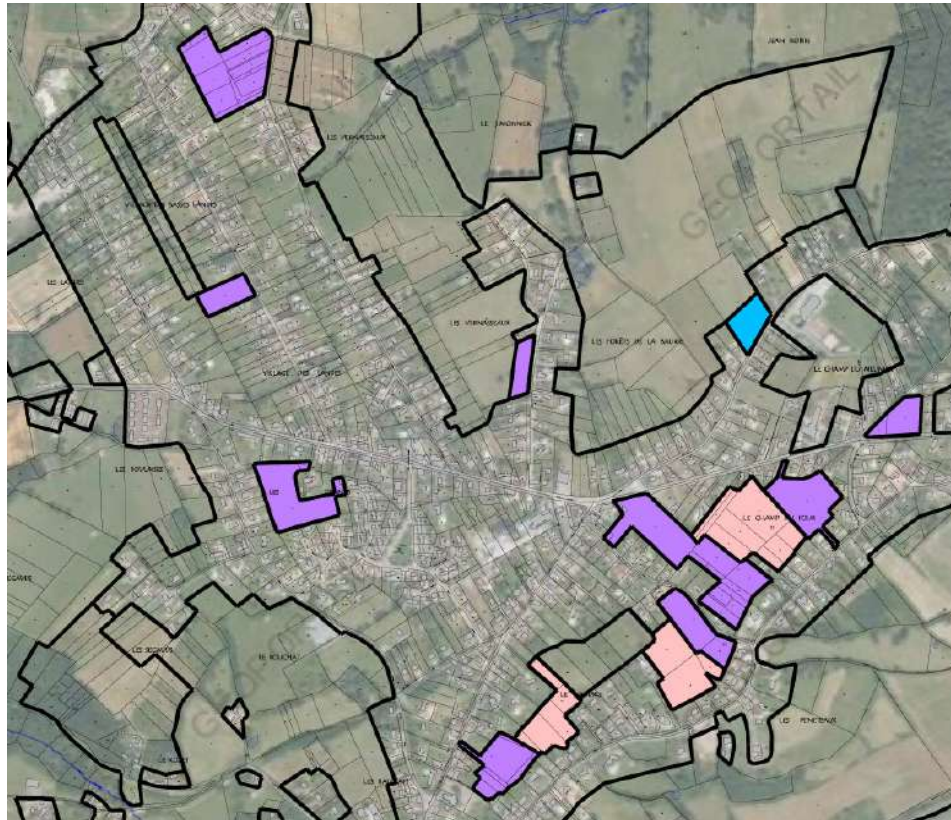
- soit en limite séparative, à condition de s'adosser à un bâtiment voisin, notamment s'il s'agit de maisons jumelées ou d'immeubles de logements collectifs;
- soit en limite séparative, lorsqu'il n'existe pas de construction sur limite la hauteur absolue doit être inférieure à 3,5 m,
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES A URBANISER

Les secteurs d'extensions futures ⇨ les zones AU, AUa, AUe



PLU de VENDAT
Cartographie des zones AU, AUa, AUe

- Zones AU
- Zones AUa
- Zone AUe

➤ **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** sont définies à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme comme suit :

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser, c'est-à-dire les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune de VENDAT a accueilli en moyenne 17,5 logements/an entre 2000 et 2010 et 175 nouveaux ménages. La structure démographique a considérablement évolué avec un rajeunissement des ménages. La commune s'est dotée d'équipements, notamment scolaires qui sont de nature à renforcer son attractivité résidentielle.

Cette attractivité va se poursuivre mais de manière moindre du fait du ralentissement du desserrement résidentiel de l'agglomération. Pour ne pas fragiliser son équilibre démographique, un rythme annuel de 15 à 16 logements/an a été retenu soit la production constatée lors de la dernière décennie. La progression retenue est ainsi de 1.5 % du parc logement et de la population. L'impact du vieillissement sera limité du fait de l'implantation récente de nombreux jeunes ménages avec une hypothèse de baisse à 2.5 personnes/ménage à l'horizon 2020/2022, contre 2.58 en 2010. De fait, le besoin de logements neufs a été estimé à environ 160 à 170 logements sur 10 à 12 ans, dont 30 à 35 logements (20%) sont liés au vieillissement ou à la décohabitation des résidents.

Sur la base de ces projections, **différentes zones à urbaniser ont été définies dans le cadre du PLU pour permettre l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activités complémentaires.** Ces zones sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU ont été entièrement définies à l'intérieur de la tache urbaine de la commune et ont été réduites par rapport au précédent PLU (notamment dans le secteur des Vernasseaux et des Forêts de la Baurie).

Les zones AU non constructibles dans l’immédiat font office de réserves foncières. Elles permettent d’anticiper les besoins fonciers de la commune à plus long terme. Tous les modes d’occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elles doivent permettre une maîtrise de l’urbanisation future, en évitant les conséquences d’une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires. L’urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du plan local d’urbanisme.

➤ **Les zones AUa : zones immédiatement constructibles, dans le respect des orientations d’aménagement du PLU**

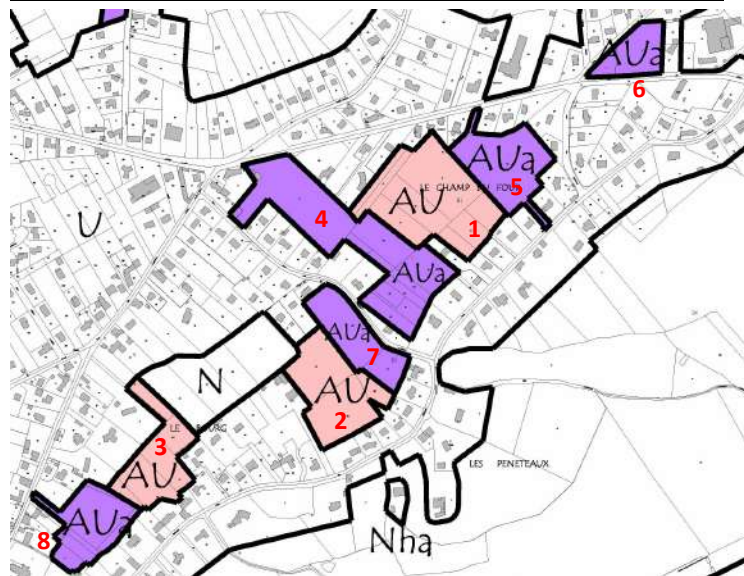
Il s’agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l’urbanisation, vouées essentiellement à l’habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine. Afin d’arrêter le processus d’urbanisation linéaire le long des voies à Vendat, le développement urbain avancé par le projet de PLU s’oriente sur une densification des zones actuellement urbanisées.

Les zones à urbanisation immédiate (AUa) et différée (AU) se situent à proximité directe des secteurs déjà urbanisés, et pour la plupart à l’intérieur même de la tache urbanisée. Il s’agit de zones actuellement enclavées. Une structure et un maillage viaire sont donc dessinés via les orientations d’aménagement prévues sur les zones, et ce afin de permettre une liaison avec la structure viaire existante.

Ces zones vont permettre une densification du bourg de Vendat, tout en prévoyant une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, activités tertiaires, équipements).

Les caractéristiques et périmètres des zones AU et AUa sont présentées ci-dessous, par secteur, étant donné la continuité existante entre chacune des zones.

Les secteurs situés au Sud des secteurs déjà urbanisés



Les zones AU et AUa dans les secteurs situés au Sud du village dans le projet de PLU

Ce secteur était classé en AU1 dans le PLU de 2007. Le développement résidentiel devra avoir lieu en priorité dans ce secteur, périphérique au bourg, et permettra de densifier le cœur de village.

Ce secteur est composé de :

Trois zones AU

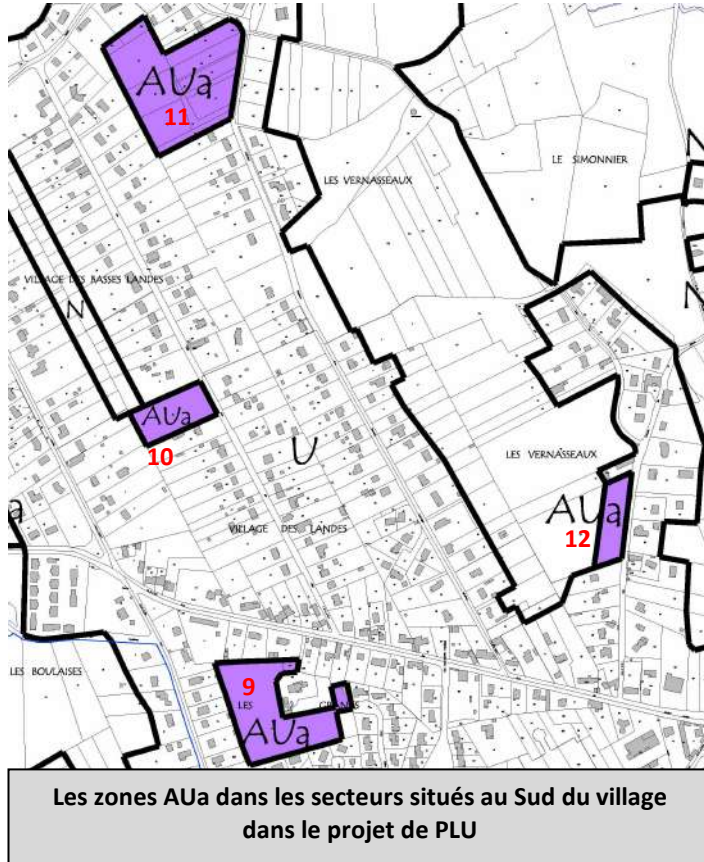
- **Le secteur « Le Champ du Four » (1)** qui couvre une surface de 2.47 ha se situe à proximité des équipements communaux et permettra de renforcer le cœur de village.
- **Le secteur « Le Bourg » (2)** qui se développe sur 1.62 ha est desservi à partir de la rue Jean Migeon.
- **Le secteur « Capitaine Selvez » (3)** qui s’étend sur 1.27 ha, et sera desservi par un accès sur la rue « capitaine Selvez ».

Cinq zones AUa

- « Migeon/ Les Quatre Vents » (4) : 2,95 ha
- « Le Champ du Four » (5) sur 1.36 ha
- « Le Champ du Meunier » (6) sur 0.63 ha,
- « Les Peneteaux » (7) sur 1.04 ha
- « Capitaine Selvez » (8) sur 1.15 ha



Les secteurs situés au Nord et à l'Ouest des secteurs déjà urbanisés



Ces zones étaient classées en U dans le PLU de 2007, excepté pour le secteur des Vernasseaux qui était classé au sein d'une zone AU beaucoup plus vaste.

Ces secteurs sont composés de plusieurs zones à urbanisation immédiate (AUa) :

- Les « Basses Landes » (9) sur 2.37 ha,
- Les « Lilas » (10) sur 0.6 ha,
- Les « Grands Champs » (11) sur 1.5 ha,
- Les « Vernasseaux » (12) sur 0.44 ha.



Au total, les zones AU représentent 5.37 ha et les zones AUa, 12 ha dans le projet de PLU, soit 17,44 ha de zones à urbaniser.

Dans le PLU de 2007, les zones à urbanisation immédiate (AU1) représentaient 12,53 ha, et le reste des zones à urbaniser (AU), 17,24ha, soit un total de 29,8 ha à urbaniser. En outre, les secteurs des « Basses Landes », des « Lilas », et « Grands Champs » en AUa dans le projet de PLU, étaient classés en U dans le PLU de 2007.

La Commune vise donc à une réduction des zones à urbaniser depuis le précédent PLU, et à une densification des secteurs constituant actuellement des interstices importants dans le zonage U actuel.

Parti d'aménagement retenu

Pour permettre de densifier et d'étoffer l'armature urbaine, il est nécessaire de remailler le territoire urbanisé. D'une logique d'urbanisation fondée sur la seule production de terrain à bâtir visant la construction de maison individuelle sur de grande surface (moyenne des lots comprise entre 2 000 et 2 500 m²), il est proposé de diversifier les formes urbaines, de les rendre plus compactes et de favoriser un maillage des modes doux (piétons et 2 roues) pour accéder aux principaux équipements communaux.

De fait, il s'agit de **rompre une logique d'urbanisation linéaire le long des voies** départementales ou communales existantes pour privilégier une urbanisation composée et proposer un nouveau vocabulaire péri urbain. Ainsi, les nouvelles voiries ne doivent plus être conçues comme des voies routières, mais comme des voies urbaines vertes privilégiant soit un seul sens de circulation, soit un sens alterné pour contraindre la vitesse et permettre

une véritable appropriation des modes doux piétons et 2 roues sur des espaces dédiés et des espaces de stationnement. Le profil classique des voies avec une largeur de plus de 5 ml, bordé de 2 trottoirs latéraux ne constitue pas une réponse appropriée à la cohabitation de flux automobiles, piétons. En effet, il est inutile de sur-dimensionner les voies pour un trafic automobile réduit visant la desserte de quelques dizaines de logements, mais de favoriser une réappropriation par les modes doux et des formes urbaines plus compactes. Il s'agit de retrouver le caractère rural et paysager villageois et non de reproduire un paysage péri urbain dominé par l'habitat pavillonnaire.

Le projet d'aménagement global privilégie préférentiellement **le confortement d'un cœur de village et le remplissage des espaces libres.**

L'alignement ou le retrait de 5 ml permettra de gérer l'interface entre espace public et espace privé. Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté sera recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.

Aspects réglementaires des zones AUa

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle. S'agissant d'une zone à vocation principale d'habitat, les aspects réglementaires de la zone AUa reprennent essentiellement ceux de la zone U. L'urbanisation de cette zone est soumise au respect des orientations d'aménagement définies pour chaque secteur.

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Une continuité du front bâti sera recherchée.

Pour gérer les mitoyennetés, les constructions doivent s'implanter :

- soit à 3m minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative ;
 - o si leur hauteur absolue est inférieure à 3,5 m ;
 - o si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées;

Des implantations différentes pourront être admises :

- s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
- pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Caractéristiques et périmètre de la zone AUe :



**PLU de VENDAT
Cartographie des zones AUe**

Les zones AUe sont dites « **immédiatement constructibles** » à condition que les constructions respectent les orientations d’aménagement intégrées au dossier PLU. Il s’agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l’urbanisation, vouées essentiellement à la réalisation d’équipements publics liés à des activités de sports, loisirs, éducation...

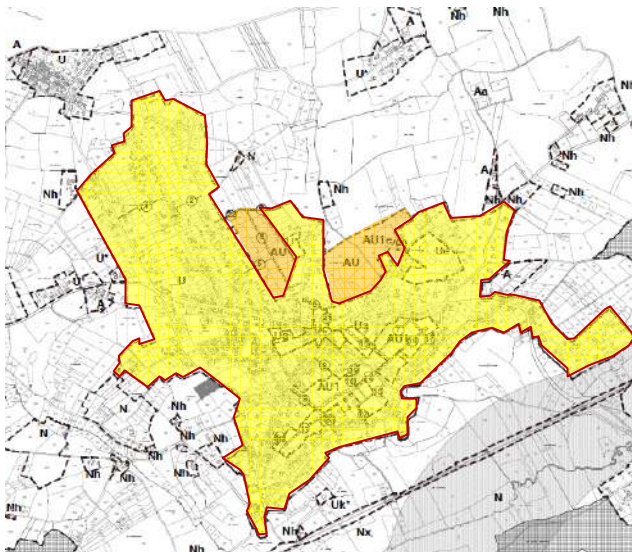
Le projet de PLU de Vendat prévoit une zone AUe de 0,61 ha, située face à la zone Ue d’équipements sportifs.

Cette zone était déjà présente dans le précédent PLU.

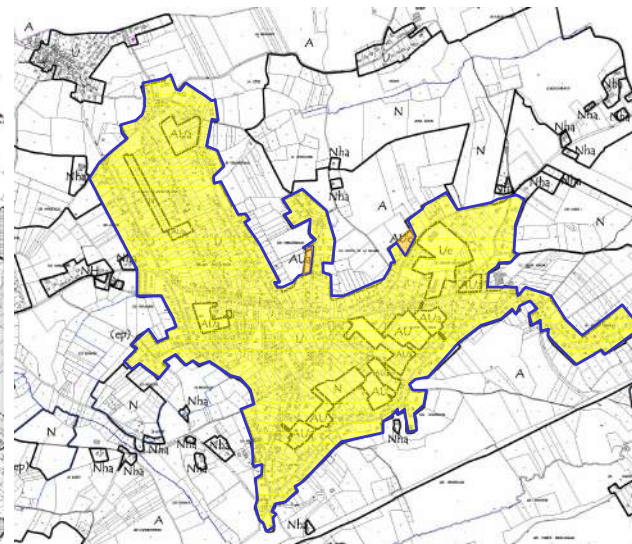
Aspects réglementaires des zones AUe :

S’agissant d’une zone à vocation principale d’équipements publics, les aspects réglementaires de la zone AUe reprennent ceux de la zone U. L’urbanisation de cette zone est soumise au respect des orientations d’aménagement définies pour ce secteur.

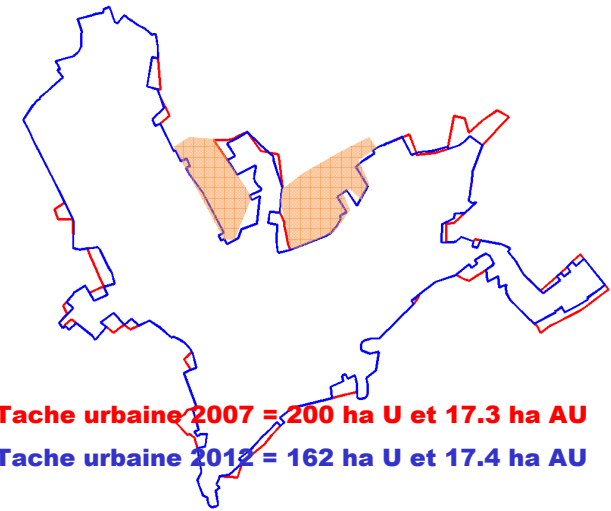
SYNTHÈSE DE L’ÉVOLUTION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU PLU DE 2007 ET DU NOUVEAU PLU



Extrait zones PLU de 2007



Extrait zones nouveau PLU



Tache urbaine 2007 = 200 ha U et 17.3 ha AU
Tache urbaine 2012 = 162 ha U et 17.4 ha AU

Comparaison des taches urbaines 2007 / 2012

4.3 Les zones agricoles

Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation ⇨ les zones A

➔ Les zones agricoles dites « zones A »

Les zones A sont définies dans l'art. R-123-7 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Depuis la loi SRU, elles constituent une zone à part entière.

De plus, la constructibilité est strictement limitée aux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole en tant qu'activité économique.

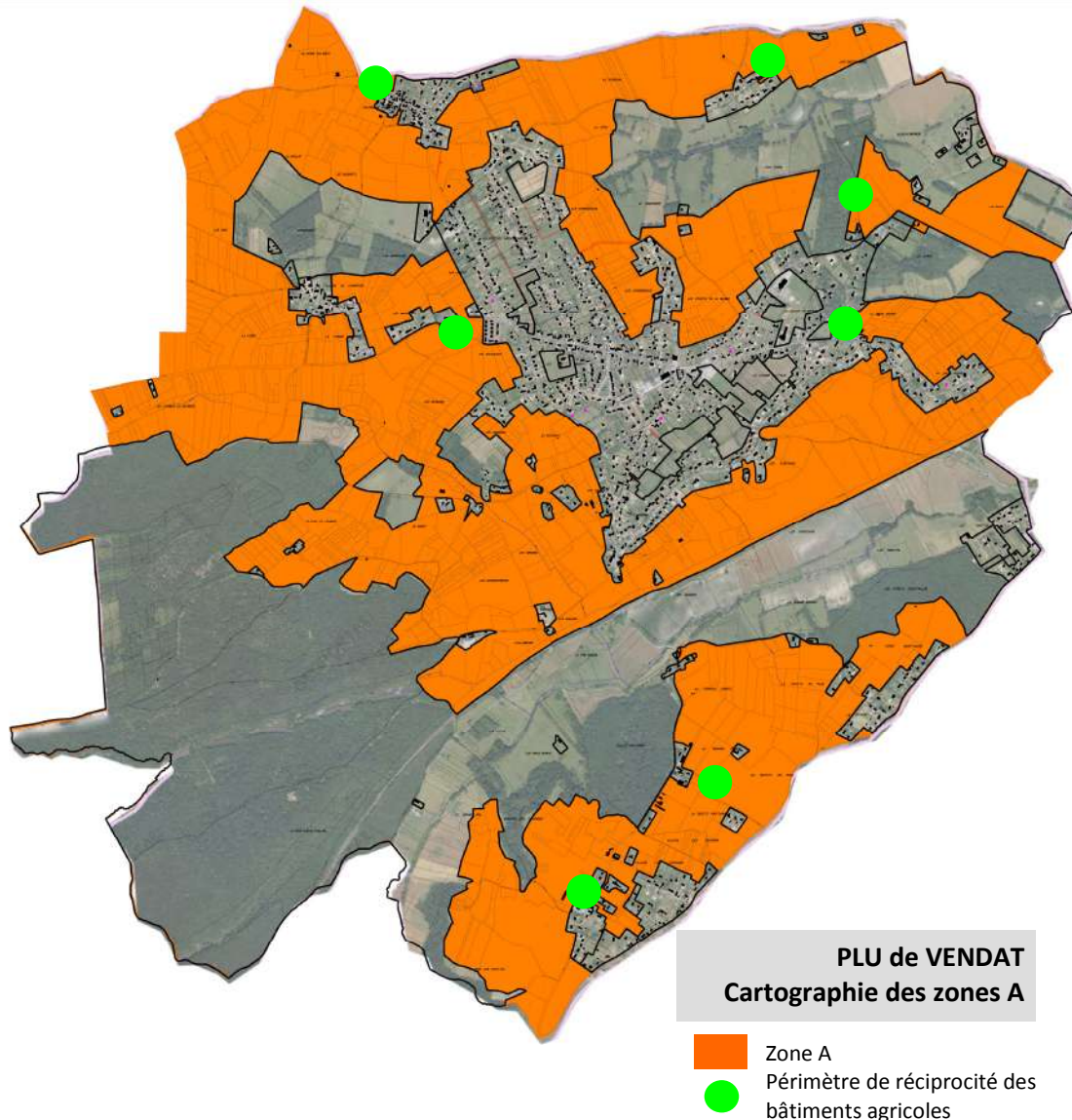
Caractéristiques et périmètre de la zone A :

Avec seulement quelques exploitations professionnelles en activité et une surface agricole utile de 820 ha, l'agriculture reste une activité économique présente sur le territoire communal. Il convient donc de pérenniser l'agriculture et ses emplois directs et indirects en limitant les impacts liés à la consommation d'espace. Ceci a nécessité un recensement exhaustif de l'ensemble des bâtiments agricoles et des terres à forte valeur agronomique sur la commune en concertation étroite avec les exploitants. Ce recensement a fait apparaître que les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles se situent à proximité des zones urbanisées. En tout état de cause, **l'ensemble des sièges d'exploitations est zoné en A, et aucune extension de l'urbanisation n'a été prévue à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage.**

Ainsi, sur les 1676 ha que compte la commune, 705 ha sont classés en zone A, soit 42% du territoire communal, et 715 ha en N.

Aspects réglementaires de la zone A :

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.



Le deuxième alinéa de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme réglemente désormais strictement la constructibilité en zone agricole :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Par conséquent, seules sont autorisées les constructions de bâtiments agricoles liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes.

Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante sont aussi autorisées mais uniquement par aménagement de bâtiments existants.

Pour préserver le caractère fonctionnel des constructions agricoles et à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette règle générale peut être modifiée pour :

- des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif ;
- pour l'extension des constructions existantes dans la continuité de l'alignement de la voie et sans être inférieure de 3 m.

Pour préserver les cohabitations en dehors des périmètres de réciprocité avec les activités résidentielles, les constructions seront implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m ;
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Pour préserver la silhouette générale du bâti, la hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).

4.4 Les zones naturelles

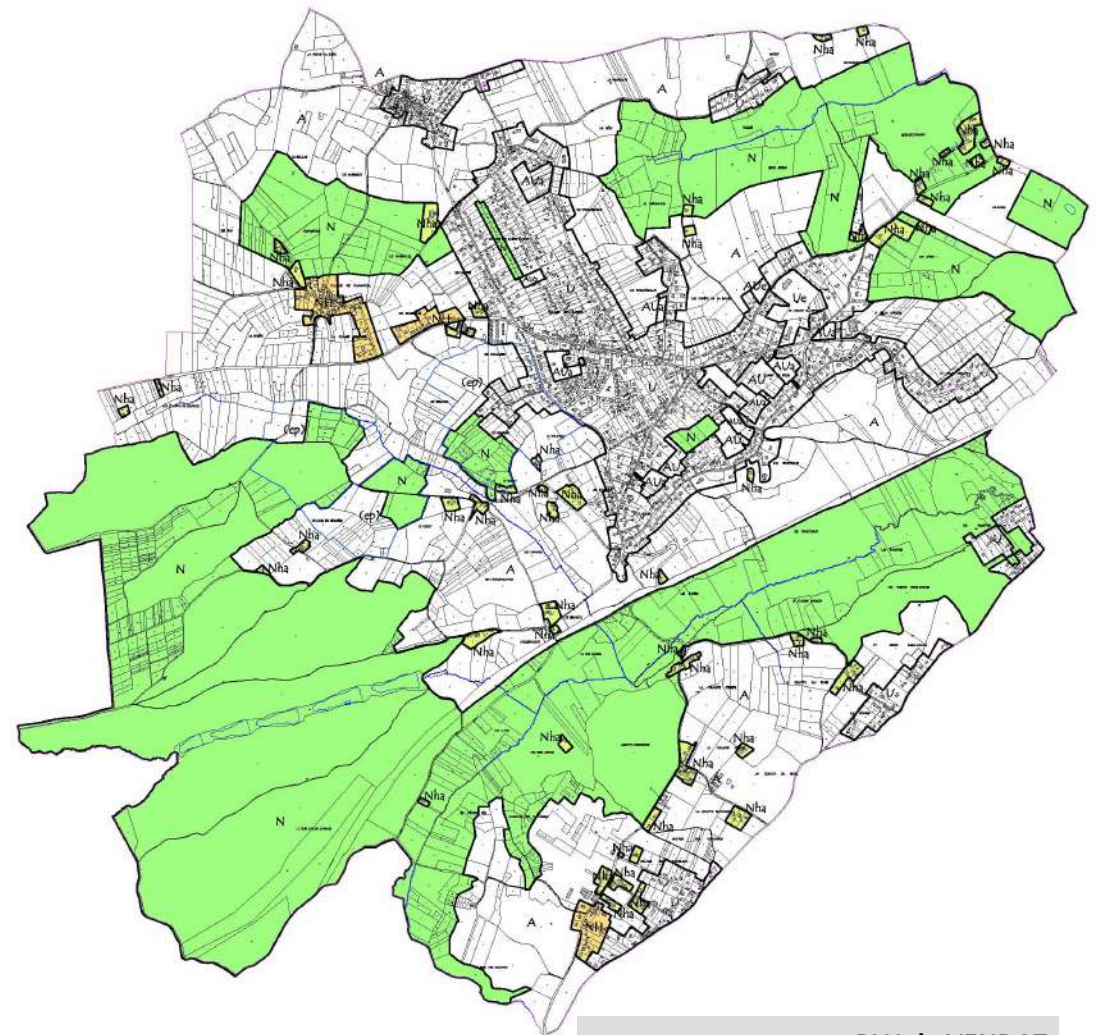
Préserver les espaces naturels de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques ⇨ les zones N

↳ Les zones naturelles de protection dites « zones N »

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels (art. R.123-8 du code de l'urbanisme).

Le PLU distingue trois types de zones naturelles :

- Une **zone naturelle N** stricte qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique; elle couvre une superficie de 715 ha.
- Une **zone naturelle NH** correspondant à des implantations ponctuelles d'habitation en milieu diffus, regroupées sous forme de hameaux; elle couvre une superficie de 13 ha
- Une **zone naturelle Nha** réservée à l'habitat diffus existant; l'ensemble de ces tenements diffus couvre 20.8 ha.



PLU de VENDAT
Cartographie des zones N, NH et Nha

Caractéristiques et périmètre de la zone N :

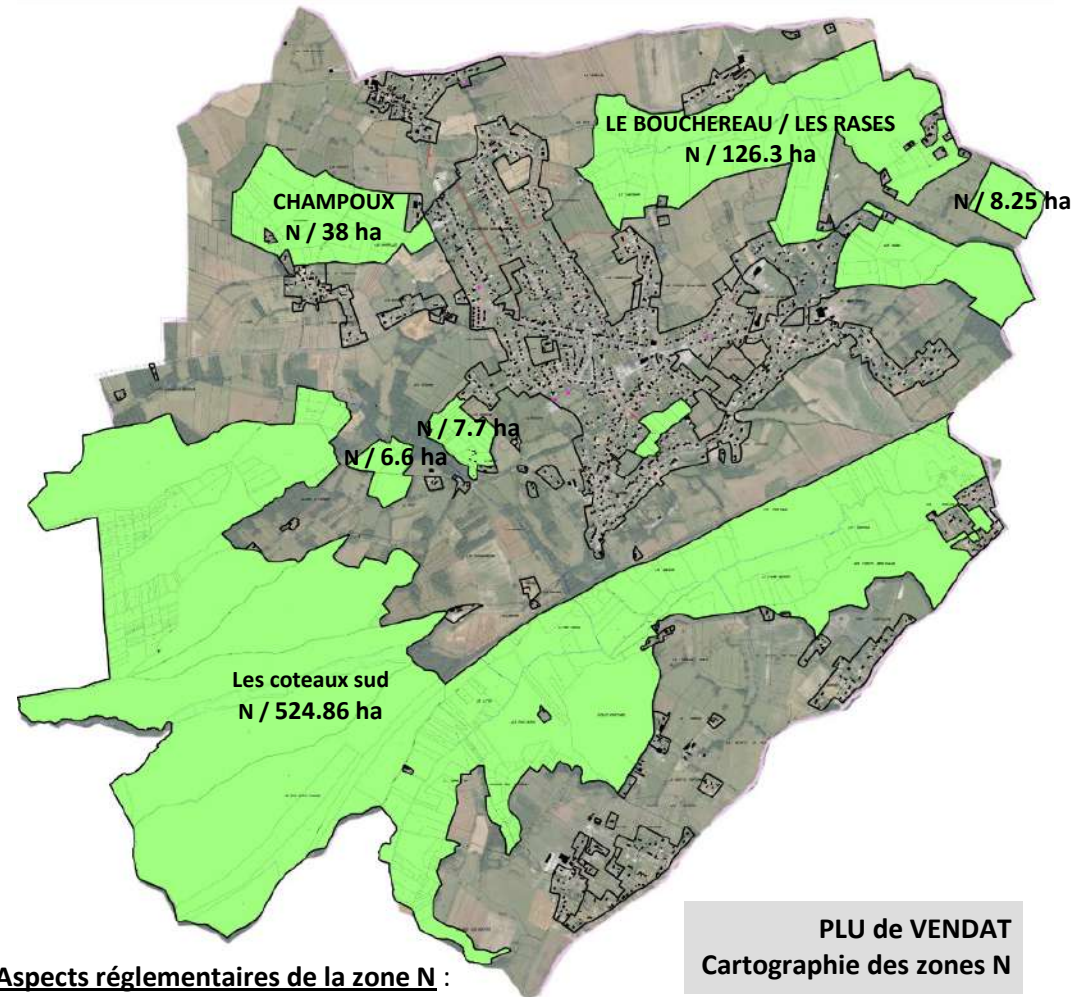
Les secteurs couverts par la zone Naturelle participent de la volonté de protéger les espaces de la commune qui méritent d'être protégés de par leur intérêt écologique ou paysager :

- Les **espaces boisés** sont importants, puisque les espaces boisés objet d'un classement couvrent 368.4 ha. Ils représentent 22% de la surface de la commune. Il s'agit majoritairement de feuillus dans la partie Sud-Ouest de la commune (Bois des Souches, Bois Coutayon, Bois Caché), mais également de quelques résineux. Enfin, on remarque la présence d'une ripisylve intéressante dans les fonds de vallée le long des cours d'eau, notamment Le Béron.

- **Quelques espaces verts au cœur de la tache urbaine** qu'il convient de préserver de l'urbanisation afin de conserver des « poumons verts » au cœur du village.

En outre, les zones naturelles (N) correspondent à des implantations ponctuelles d'habitations existantes dans un espace à vocation agricole. En effet, le deuxième alinéa de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme réglemente désormais strictement la constructibilité en zone agricole : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». Cette notion, très restrictive par rapport à la pratique des précédents POS, implique que les constructions existantes non liées à une activité agricole et implantées de manière diffuse sur le territoire communal doivent être « extraites » de la zone agricole afin de pouvoir évoluer.

↳ **Au total, la zone N de protection absolue représente environ 715 ha, soit 42.7% du territoire communal.**



Aspects réglementaires de la zone N :

Le règlement de la zone est quasi inconstructible. En effet, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,
- Les abris d'animaux dans la limite de 30 m² de SHOB et de 4,5 m de hauteur

➤ **Les zones naturelles de hameaux dites « zones NH »**

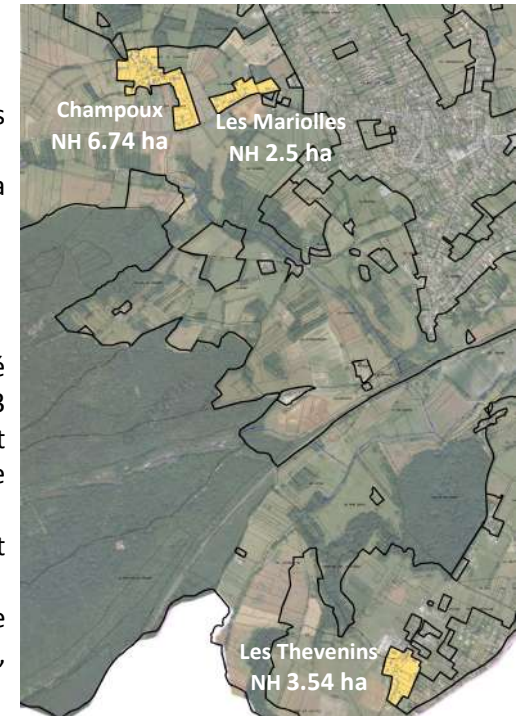
La zone NH est définie conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui stipule que « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées[...] »
 A Vendat, la zone NH concerne 3 secteurs d'habitat en milieu rural regroupés sous forme de hameaux à l'intérieur desquels des dents creuses pourraient être comblées.

Caractéristiques et périmètres des zones NH :

Trois secteurs résidentiels distincts du bourg peuvent être identifiés comme constituant un hameau :

- **le secteur du village de Champoux:** situé non loin du bourg, au Nord Ouest de celui-ci. Ce hameau classé en U* au PLU de 2007- c'est-à-dire sans raccordement possible au réseau d'assainissement collectif- offre 3 possibilités de constructions nouvelles. Ce secteur de 6.7 ha est couvert par une trentaine d'habitations et ne peut néanmoins être considéré comme de l'habitat diffus (zoné en Nha) et fait donc l'objet d'un zonage NH.
- **le secteur des Mariolles :** situé entre le bourg et Champoux, cette zone de 2.5 ha comprend actuellement une dizaine habitations.
- **Le secteur Les Thevenins** distingue à la fois un secteur U desservi par l'assainissement collectif, de l'habitat diffus classé en Nha et un groupement d'habitations non desservis par l'assainissement collectif, mais relativement compact avec une quinzaine d'habitation sur une surface de 3.54 ha.

↳ **Les zones NH couvrent 12.8 ha. La disponibilité foncière en NH est de 8843 m².**



➤ **Les zones naturelles d'habitat diffus dites « zones Nha »**

La zone Nha est définie conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui stipule que « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées[...] »
 La solution retenue en cohérence avec l'article R. 123-8 du Code est **la réalisation d'un micro zonage en zone Nha** autour de chacune de ces constructions.

Ce zonage Nha, réalisé dans le cadre d'une analyse détaillée, et au cas par cas, est le plus souvent circonscrit aux parcelles sur lesquelles sont implantées une ou plusieurs constructions non liées à l'agriculture.

Dans le cas d'unité foncière trop exiguë voire correspondant à l'emprise du bâtiment, la micro zone Nha a été étendue aux parcelles voisines. La finalité de ce zonage est de donner la possibilité aux propriétaires des constructions « isolées » d'améliorer et de pérenniser leur habitation. Ainsi, aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en zone agricole. Il ne porte donc pas atteinte à l'espace agricole.

↳ **Les zones Nha couvrent 20.76 ha**

Aspects réglementaires de la zone Nha et NH :**Dans le seul secteur Nha sont autorisés :**

1. la réhabilitation, le changement de destination, l'aménagement des constructions existantes;
2. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m²,
3. L'extension des constructions existantes dans la limite de 100% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60m²,
4. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.
5. les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
6. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.

Dans le seul secteur NH, sont autorisées les mêmes prescriptions qu'en secteur Nha ainsi que :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
2. Les constructions nouvelles.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Les constructions peuvent s'implanter, soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit en limite séparative. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :

- a. si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m ;
- b. si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Pour ne pas créer de la surdensité dans les secteurs NH et Nha, il est fixé le coefficient d'occupation des sols suivants :

NH	0.40
Nha	0,30

4.5 Les autres dispositions réglementaires du PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

➤ Emplacement réservé

Conformément à l'article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par une trame particulière, et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe.

L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet à une collectivité (commune, intercommunalité, département, région, Etat), un établissement public ou un service public, de préserver la meilleure localisation possible pour une installation d'intérêt général.

Afin d'éviter que les terrains ainsi réservés ne fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future et pour garantir leur disponibilité dans les meilleures conditions, ils sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui consiste en une quasi-inconstructibilité. La contrepartie dans cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol est la possibilité offerte au propriétaire de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir le bien.

Le PLU instaure des emplacements réservés avec pour vocation (cf. 6 « Emplacements réservés ») :

- création ou élargissement de voiries,
- chemins piétonniers

➤ Orientations d'aménagement

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement concernant les zones AU, AUa et AUe ont été définies de manière à prévoir des principes d'aménagement pour ces secteurs stratégiques de la commune. Ces orientations d'aménagement sont détaillées dans un document spécifique du PLU.

➤ Espaces boisés classés

PLU de VENDAT
Espaces boisés classés

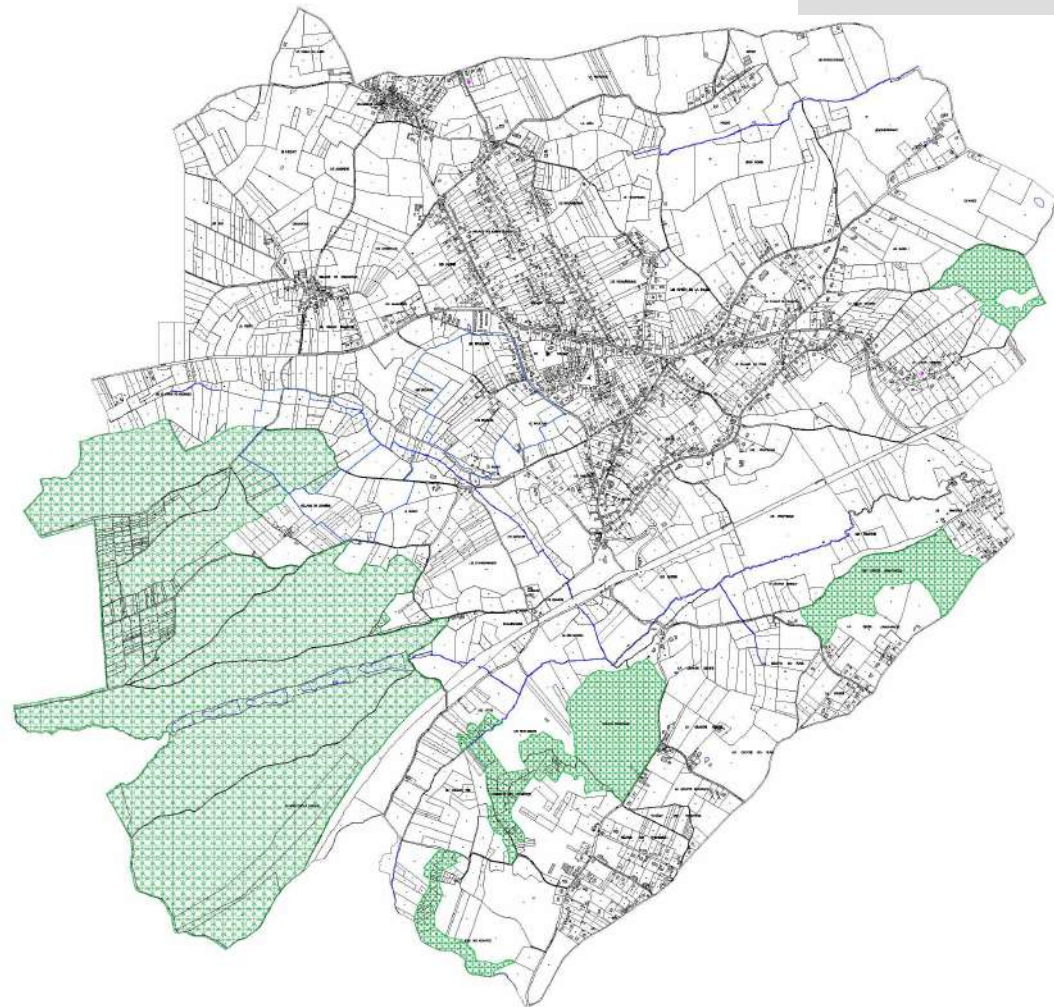
Les espaces boisés remplissent des fonctions primordiales :

- ils sont le support d'activités biologiques indispensables et sont essentiels pour le maintien des écosystèmes ;
- ils remplissent un rôle social en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature ;
- ils contribuent à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'arrêté préfectoral n°5441/78 du 25/07/1978, certaines coupes sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



Sur la commune de VENDAT, les espaces boisés classés correspondent principalement aux bois des Souches, au bois Coutayon, au bois Caché, au bois des Gouttes, aux forêts des Pinottes, ainsi qu'au bois Perret.

Ils représentent 368,5 ha environ et sont également doublement protégés par un classement en zone N.

V- SUPERFICIES DES ZONES ET CAPACITE D'ACCUEIL

5.1 Evaluation des superficies des différentes zones

Les zones agricoles (42 %) et les zones naturelles (42.7 %) représentent 84.7 % du territoire communal, soit respectivement 704.5 ha et 715 sur les 1 676 ha que compte la commune. **Réunies, les zones urbaines et à urbaniser représentent 223 ha**, soit environ **13.3 % de la superficie communale**.

Par rapport au précédent document d'urbanisme les principales évolutions en termes de surface sont les suivantes :

→ **une diminution des zones urbaines de 33,6 ha**, dont la réduction de 11 ha de la tache urbaine constituée par les secteurs U, AU et AUa portée à 189 ha au lieu de 200 ha pour le PLU de 2007.

→ **une baisse importante des zones à urbaniser** liée à la nécessité de limiter la consommation de foncier ; la disparition des secteurs AU Vernasseaux et Baurie a été respectivement de 7.5 ha et 9.7 ha, soit 17.2 ha qui redeviennent en zone A.

→ **un maintien de la superficie de la zone agricole du PLU** en supprimant la distinction des zones A et Aa (non constructible) du PLU de 2007 et supprimant les 2 secteurs AU précités pour 17.2 ha.

→ **une augmentation des zones N** liée d'une part à une meilleure prise en compte de l'environnement entraînant un reclassement en zone N des zones Aa et d'autre part à l'instauration du pastillage Nha pour les habitations diffuses ;

→ **La création de 9 secteurs AUa et 3 zones AU** qui étaient initialement classés U et AU1 pour une surface totale de 17,4 ha et qui font l'objet d'orientations d'aménagement.

→ **Le classement de zones situées à l'intérieur de la tache urbaine, qui étaient auparavant classées en U et AU1, en zone N dans le nouveau PLU**, pour des raisons de valorisation des espaces verts en milieu urbanisé, représentant une surface de 3,82 ha.

	Superficie	
	ha	%
Zones Urbaines	204,9	12,2%
U zone urbaine à dominante résidentielle	199,4	11,90%
Ue zone urbaine réservée aux équipements publics ou collectifs	5,5	0,33%
Zones à urbaniser	18,05	1,1%
AU zone à urbaniser stricte à long terme	5,37	0,32%
AUa zone à urbaniser opérationnelle	12,07	0,72%
Aue zone à urbaniser réservée aux équipements	0,61	0,04%
Zones Naturelles	748,61	44,7%
N zone naturelle protégée	714,9	42,66%
Nha réservé à l'habitat diffus	20,76	1,24%
NH zone de hameaux	12,95	0,77%
Zones Agricoles	704,4	42,0%
Total Commune	1676	100,0%

La volonté de maîtrise de l'étalement urbain est en conséquence manifeste avec la réduction de toutes les franges de la tache urbaine initiale validée lors de l'élaboration du PLU de 2007. La réduction de 51.4 ha, soit de 18.4% des zones urbaines ou à urbaniser est significative. La recherche de densification est explicitée dans le cadre des prescriptions des orientations générales ou particulières d'aménagement. Elle vise à inverser la domination d'une urbanisation exclusivement pavillonnaire et très forte consommatrice d'espaces, vers une urbanisation concentrée autour d'un cœur de village renforcé et de densification des espaces résiduels enclavé dans la tache urbaine résidentielle. La mise en place d'un nouveau maillage urbain qui favorisera les modes doux, piétons et 2 roues est une autre composante du PLU révisé.

Comparaison du PLU 2007 et du PLU 2012 :

PLU 2012	Superficie			PLU 2007		Ecart
	ha	%		ha	%	
Zones Urbaines	204,9	12,2%	Zones	238,52	14,2%	-33,62
U zone urbaine à dominante résidentielle	199,4	11,90%	U	228,4	14,00%	-29
			Ua	1,76	0,10%	-1,76
			Uc	2,93	0,20%	-2,93
			Uk et Uk*	0,99	0,10%	-0,99
Ue zone urbaine réservée aux équipements publics ou collectifs	5,5	0,33%	Ue	4,44	0,30%	1,06
Zones à urbaniser	18,05	1,1%	Zones AU	30,48	1,8%	-12,43
AU zone à urbaniser stricte à long terme	5,37	0,32%	AU	17,24	1,00%	-11,87
AUa zone à urbaniser opérationnelle	12,07	0,72%	AU1	12,53	0,70%	-0,46
Aue zone à urbaniser réservée aux équipements	0,61	0,04%	AU1e	0,71	0,00%	-0,1
Zones Naturelles	748,61	44,7%	Zones N	605,3	36,1%	143,31
N zone naturelle protégée	714,9	42,66%	N	569,3	34,00%	145,6
Nha réservé à l'habitat diffus	20,76	1,24%	Nh	18,1	1,10%	2,66
NH zone de hameaux	12,95	0,77%	U*	17,9	0,70%	-4,95
Zones Agricoles	704,44	42%	Zones A	801,7	47,8%	-97,26
			A	14,4	0,90%	-14,4
			Aa	787,3	47,00%	-787,3
Total Commune	1676	100,0%		1676	100,0%	

s'étend sur 704,4 ha, sans contrainte pour les exploitants. Le cumul des anciennes zones A et Aa fait apparaître une différence de 97.2 ha. Ce basculement s'est effectué au profit des zones N.

Globalement la tache urbaine cumulée des secteurs U et AU a donc été considérablement réduite de 50.6 ha, essentiellement au profit des espaces agricoles et naturels.

Dans une perspective de développement durable et de moindre consommation des espaces agricoles et naturels, les zones U ont été réduites de 33.6 ha. Il est à noter que les secteurs U* (assainissement individuel) du PLU de 2007 ont été classés en NH (naturel habité à assainissement non collectif). Le nouveau secteur NH a été réduit d'environ 5 ha, correspondant au hameau de Mique, dont il est prévu la connexion au réseau d'assainissement collectif. Les secteurs AU, AUa AUe ont été réduits de 12.4 ha.

L'habitat diffus a été classé en Nha, secteur en assainissement non collectif et a pris en compte beaucoup plus de logements. Il a ainsi été étendu de 2.6 ha. Ce zonage a conduit à limiter spatialement les possibilités d'extension.

Le secteur N a été étendu de 145.6 ha pour partie aux secteurs Aa (agricole strictement inconstructible) du PLU de 2007 dans une perspective de protection des paysages. La zone A a été considérablement agrandie et

5.2 Cohérence du zonage P.L.U avec les prévisions démographiques

Globalement, Vendat recensait **2 176 habitants en 2010**. L'accroissement démographique s'est effectué de manière globalement régulière sur la période 1968-2010, la commune n'ayant pas connu de phase de perte de population. La phase où l'accroissement démographique a été le plus important concerne la période 1975-1982, pendant laquelle la commune a gagné 428 habitants, soit une augmentation de 36,1% sur cette période.

VENDAT est donc une commune périurbaine qui bénéficie du **desserrement résidentiel de l'agglomération de Vichy Val d'Allier**. Elle présente un dynamisme démographique, bénéficiant de sa situation de proximité avec Vichy caractérisée par l'augmentation récente de population : +11% entre 1999 et 2010. **La commune souhaitant continuer à se développer de manière raisonnée** et limitée en accord avec les principes édictés dans le PLH, le principe de favoriser la poursuite de cet accroissement de population a été retenu.

Ce principe correspond à la projection démographique de 2 scénarii du tableau ci-contre, soit une hypothèse de croissance de 1,2%/an ou 1.5 %/an, correspondant respectivement à un **besoin de production compris entre 163 et 189 logements**. Il est à noter que le seul phénomène de vieillissement ou de décohabitation qui se traduira par une baisse de la taille des ménages de 2.58 personnes/ménage en 2010 à une estimation à 2.5 en 2020/2022 se traduira à population constante par un besoin d'environ 50 logements, soit environ 25 à 30 % des besoins totaux.

	Population	Variation	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation	Résidences principales	Variation
1968	930			3,09		301	
1975	1185	+255	+3,8%	3,09	0	383	82
1982	1613	+428	+5,2%	3,08	-0,01	524	141
1990	1881	+268	+2,3%	2,92	-0,16	644	120
1999	1967	+86	+0,5%	2,70	-0,22	728	84
2006	2124	+157	+1,14%	2,62	-0,08	811	83
2010	2176	+52	+0,6%	(2.58)*	(- 0.04)*	(843)*	(32)*
Hypothèse 1 : stagnation légèrement positive +0,6%/an :							
	2306	+130	+0,6%	2,5	-0,1	922	+111
2020	Hypothèse 2 : croissance de 1,2%/an équivalent à la période 1999-2006:						
	2437	+261	+1,5%	2,5	-0,1	974	+163
	Hypothèse 3 : croissance de 1,5%/an						
	2502	+326	+1,5%	2,5	-0,1	1000	+189

*Sur la base du recensement partiel de 2010.

Le recensement des capacités d'urbanisation ou capacité résiduelle brute (hors aménagement et rétention foncière) pour la construction de logements suivant le zonage retenu pour le PLU en secteurs résidentiels s'établit pour les secteurs U à 13.95 ha et pour les secteurs AUa à 12 ha. Pondérée des surfaces nécessaires à l'aménagement et la viabilité (voiries et réseaux, espaces divers), la surface résiduelle nette, hors rétention foncières résultante est de 23.56 ha. Une fois, pondérée du fait de la rétention foncière, la surface jugée disponible pour la construction est portée à 16.5 ha. Avec une densité moyenne de 10 logements/ha, la capacité de construction serait de 166 logements pour accueillir environ 415 habitants, avec un ratio de 2.5 personnes/ménages.

Tableau des surfaces des zones à vocation résidentielle et des surfaces théoriquement disponibles	Superficie		Capacité résiduelle brute	Capacité résiduelle nette aménagée	Capacité résiduelle nette avec rétention foncière	Capacité d'accueil (avec rétention)	
	ha	%	ha	ha	ha	Logements neufs ³	Population ⁴
Zones Urbaines	204,9	12,2%	13,9	13,9	9,73		
U zone urbaine à dominante résidentielle	199,4	11,90%	13,9	13,9	9,73	98	245
UE zone urbaine réservée aux équipements publics	5,5	0,33%					
Zones à urbaniser	18,05	1,1%	17,44	9,66	6,76		
AU zone à urbaniser stricte à long terme	5,37	0,32%	5,37				
AUa zone à urbaniser opérationnelle	12,07	0,72%	12,07	9,66	6,76	68	170
Aue zone à urbaniser réservée aux	0,61	0,04%					
Zones Naturelles	748,56	44,7%					
N zone naturelle protégée	714,9	42,66%					
Nha réservé à l'habitat diffus	20,76	1,24%					
NH zone de hameaux	12,9	0,77%					
Zones Agricoles	704,4	42,0%					
Total Commune	1676	100,0%	31,34	23,56	16,49	166	415

³ selon surface de 800m²/logt (10 logements/ha) en zone U et AUa, avec 20% de surface pour les équipements, voiries, espaces libres

⁴ Taille des ménages estimée à 2,5

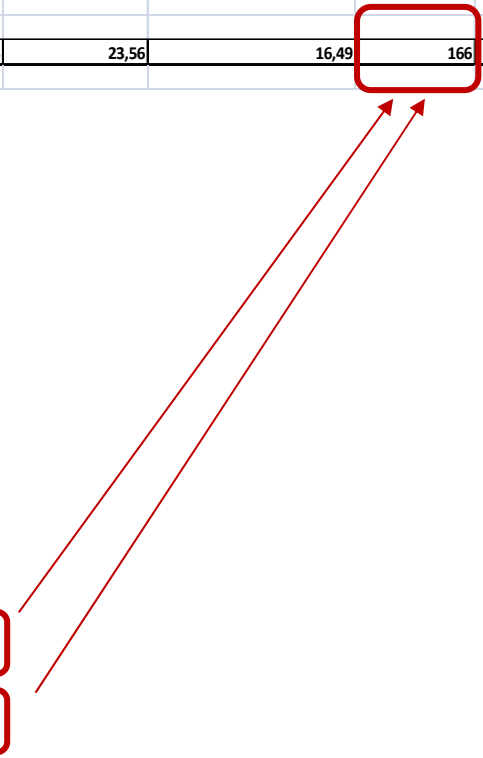
Si le tableau des prévisions démographiques est comparé au tableau des surfaces jugées mobilisables à l’horizon 2020/2022, les besoins estimés **entre 160 et 190 logements** sont parfaitement compatibles avec la production de 170 logements proposés dans le nouveau zonage en prenant en compte la pondération pour aménagement et rétention foncière.

En effet, il est à **craindre une rétention foncière importante des terrains classés en zone U ou AUa** d’autant que le parcellaire actuel n’est pas toujours approprié à des divisions ou des actions de remembrements, y compris sous forme d’opérations structurées de type lotissements, permis groupés ou Zone d’Aménagement Concerté (ZAC).

	Superficie		Capacité résiduelle brute	Capacité résiduelle nette aménagée	Capacité résiduelle nette avec rétention foncière	Capacité d'accueil (avec rétention)	
	ha	%	ha	ha	ha	Logements neufs ³	Population ⁴
Zones Urbaines	204,9	12,2%	13,9	13,9	9,73		
U zone urbaine à dominante résidentielle	199,4	11,90%	13,9	13,9	9,73	98	245
Ue zone urbaine réservée aux	5,5	0,33%					
Zones à urbaniser	18,05	1,1%	17,44	9,66	6,76		
AU zone à urbaniser stricte à long terme	5,37	0,32%	5,37				
AUa zone à urbaniser opérationnelle	12,07	0,72%	12,07	9,66	6,76	68	170
Aue zone à urbaniser réservée aux	0,61	0,04%					
Zones Naturelles	748,56	44,7%					
N zone naturelle protégée	714,9	42,66%					
Nha réservé à l'habitat diffus	20,76	1,24%					
NH zone de hameaux	12,9	0,77%					
Zones Agricoles	704,4	42,0%					
Total Commune	1676	100,0%	31,34	23,56	16,49	166	415

	Population	Variation	Variation annuelle moyenne	Taille des ménages	Variation	Résidences principales	Variation
2006	2124	+157	+1,14%	2,62	-0,08	811	83
2010	2176	+52	+0,6%	(2,58)*	(- 0,04)*	(843)*	(32)*
2020	Hypothèse 1 : stagnation légèrement positive +0,6%/an :						
	2306	+130	+0,6%	2,5	-0,1	922	+111
	Hypothèse 2 : croissance de 1,2%/an équivalent à la période 1999-2006:						
	2437	+261	+1,5%	2,5	-0,1	974	+163
2020	Hypothèse 3 : croissance de 1,5%/an						
	2502	+326	+1,5%	2,5	-0,1	1000	+189

*Sur la base du recensement partiel de 2010.



5.3 Cohérence du zonage PLU avec les hypothèses de croissance du PLH Vichy Val D'allier

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a approuvé son Plan Local de l'Habitat en date du 24 juin 2010. Défini pour une durée de six ans, les objectifs du PLH sont les suivants :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

Les cinq principes identifiés en matière d'habitat dans le PLH sont :

- Inscrire de manière volontaire le PLH dans une démarche de développement durable
- Afficher un objectif de croissance démographique ambitieux : +3% sur 10 ans
- Mobiliser l'ensemble des communes de l'agglomération dans l'effort de production de logements, de manière équilibrée et raisonnée.
- Appliquer un principe d'éco conditionnalité aux opérations d'aménagement et de construction.
- Renforcer la cohérence du PLH avec les autres documents de planification : Plan de Déplacement Urbain (PDU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La commune de Vendat a été identifiée dans le PLH comme étant une **commune située aux franges de l'agglomération**, dont la vocation est en premier lieu résidentielle. Il a été noté en effet qu'elle était peu dotée en commerces et services de proximité.

Le PLH indique également des **prescriptions urbanistiques** à suivre dans le PLU. Ainsi, il est clairement stipulé que les **zones à urbaniser en priorité sont les extensions urbaines en immédiate proximité des bourgs et les « poches libres » en centre urbain, dans une dynamique d'aménagement durable de l'espace.**

Concernant les **objectifs quantitatifs de production de logements sociaux entre 2010 et 2015**, le PLH a fixé pour la commune de Vendat, **une production globale de 10 logements sociaux sur la période**, dont 8 logements sociaux publics et 2 logements conventionnés (via l'OPAH).

Les préconisations en termes d'attractivité résidentielle et de production de logements

Diversifier l'offre de logement

Les dynamiques du marché du logement répondent à des logiques multiples.

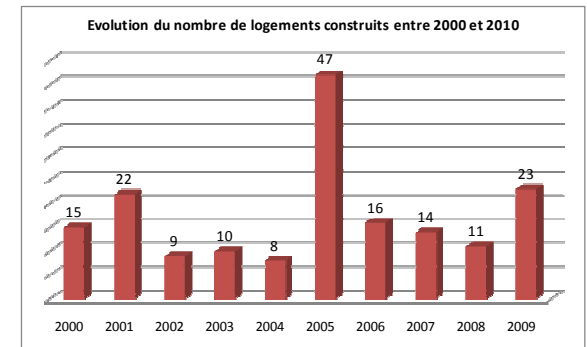
Le contexte géographique :

- **Les caractéristiques intrinsèques à la situation du territoire** de VENDAT avec une accessibilité exceptionnelle à quelques kilomètres du centre de l'agglomération de Vichy Val d'Allier et aisément accessible au bassin d'emplois de Saint-Pourçain sur Sioule en essor. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, dont une école neuve et des équipements de sports et loisirs.
- **Les caractéristiques économiques du marché** ou l'attractivité ou chalandise résidentielle de Vendat sont caractérisées par son rôle de commune périurbaine offrant des terrains à bâtir de grande taille à des prix raisonnables. **Les jeunes ménages** sont tout particulièrement captifs à cette offre qui permet des valeurs de revente sans moins values. **L'emploi** joue un grand rôle de polarisation des actifs sur leur lieu de travail, avec la proximité des services (écoles, santé, équipements, commerces...) pour les mères de familles et leurs enfants et Vendat peut jouer la proximité de 2 bassins celui de Vichy Val D'Allier et celui de Saint Pourçain sur Sioule.

Il s'agira en conséquence de renforcer l'attractivité qualitative (environnement, produit, services, équipements, cadre de vie) **et quantitative, par une offre diversifiée de logements** qui ne se limite pas à une offre banalisée de terrains à bâtir à vocation uniquement pavillonnaire.

- **La réceptivité aux projets d'aménagement**, des acteurs locaux ou extérieurs. Cette réceptivité se décline sur les possibilités de partenariat avec des acteurs publics ou privés, y compris les promoteurs et bailleurs. La commune a ainsi accueilli en 2005/2006, une opération de 30 logements collectifs locatifs à vocation d'investissements privés (produits de défiscalisation). **Les bailleurs sociaux** sont peu présents sur la commune avec moins de 10 logements.

La réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées « semi dépendantes » permettrait de **fluidifier les parcours résidentiels** et favoriser le transfert de logement entre des couples âgés ou des personnes seules occupant un grand logement devenu inadapté et des jeunes ménages désireux d'un logement locatif ou en accession en seconde main. Le projet du cœur de village pourrait en conséquence vise la réalisation de 5 à 10 logements adaptés.



Prendre en compte les évolutions de l'urbanisation résidentielle

La production de logements a essentiellement été tributaire de la construction de logements individuels alors que la production en collectif a été quasi inexistante depuis deux décennies. Sur le total des 175 logements construits en dix ans, on peut constater que 137 d'entre eux concernent des maisons individuelles, soit 78,3%, 8 d'entre eux s'apparentent à du logement individuel groupé (4,5%), et 30 sont des logements collectifs (17,2%). La commune est donc majoritairement constituée de logements individuels, et lotissements.

Les objectifs :

- **Produire quantitativement, soit en construction neuve, soit en adaptant le parc existant,**
- **Produire qualitativement : des produits logements adaptés aux caractéristiques du territoire communal en privilégiant les *secteurs attenants intégrés au futur cœur de village (site des Quatre vents), soit à proximité de l'école et des équipements.* Les segments de clientèles, jeunes ménages avec ou sans enfants, ménages actifs seront privilégiés**
- **Les dynamiques résidentielles doivent dès lors prendre en compte :**
 - *l'accompagnement social des populations fragilisées, en favorisant la mixité sociale, l'opération Cœur de village devra viser à étoffer une offre à destination de revenus modestes.*
 - *les personnes âgées, les personnes handicapées ou à mobilité réduite par le maintien à domicile et l'adaptation des logements, ou l'offre de produits adaptés, en offrant des logements adaptés. Ce projet sera concentré du cœur villageois.*
 - *les jeunes, par une capacité d'accès à un logement autonome, y compris les jeunes professionnels,*
 - *rechercher un équilibre dans la typologie des logements, individuels, intermédiaires, collectifs.*
 - *équilibre entre accession et locatif, qu'il soit social ou libre,*
 - *équilibre entre neuf et ancien, entre individuel et collectif.*

A titre indicatif, la projection suivante de la production à l'horizon 2022/2025 de logements a été fondée d'une part sur l'analyse des logements autorisés, d'autre part les prescriptions du PLH et enfin l'expertise apportée, sur une hypothèse de prévision de 170 logements nouveaux sur 10 ans correspondant à un objectif de population voisin de 2 500 résidents.

Offre en logements neufs	Production moyenne prévisionnelle 2012/2022			Total	Moyenne/an
	Collectif	Intermédiaire	Individuel		
Individuels isolés			95	95	9.5
Individuels groupés		35		35	3.5
Collectifs	40			40	4
Dont					
Locatif libre	10	10		20	2
Dont Locatif social	10	10	5	25	2.5
Dont accession sociale	15	10	40	65	6.5
Dont logements adaptés	5	5		5	0.5
Total	40	35	95	170	9
Consommation sol	2.7 ha	2.9 ha	9.5 ha	15.1 ha	1.5 ha/an

Dans ces conditions et compte tenu des objectifs esquissés préalablement, il en découle :

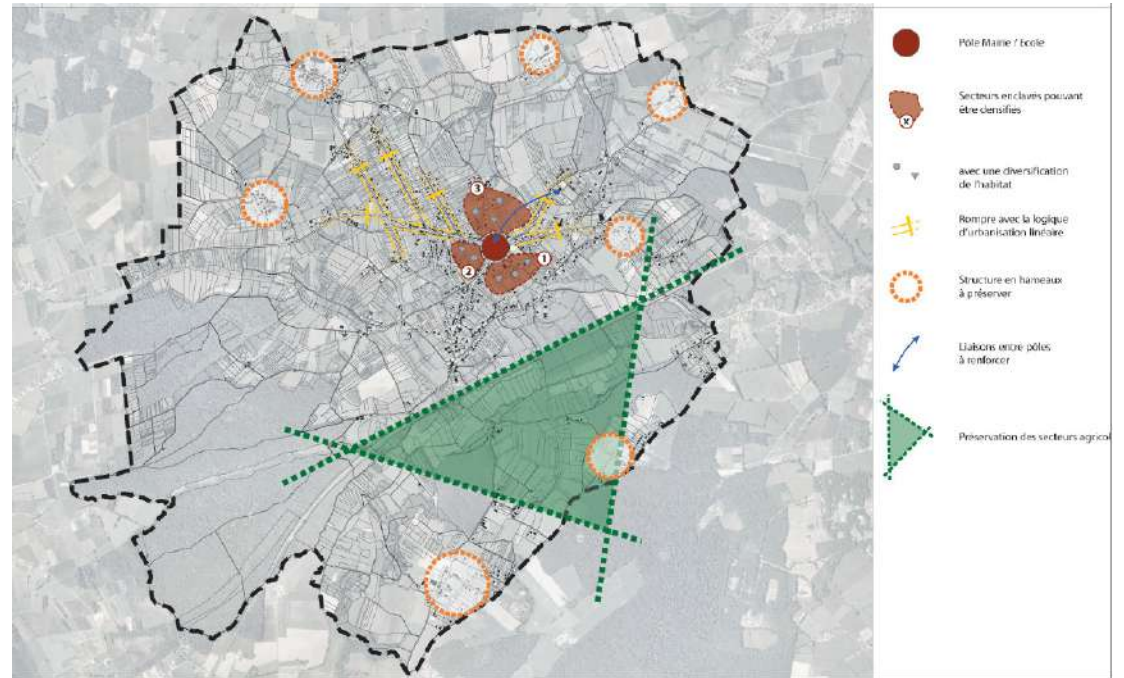
- **La réalisation de 40 logements collectifs**, à raison de 4 par an et qui consommeraient environ 2.7 ha (15 logements/ha). L'opération cœur de village devrait mobilisée cet objectif.
- **La réalisation de 35 logements intermédiaires** pourrait être essentiellement affectée à la typologie maisons groupées ou jumelées. Des opérations doivent viser la construction maisons de village groupées, dont des logements qui seraient affectés à destination de personnes semi-dépendantes âgées ou à mobilité réduite. Ce type de logements consommerait environ 2.9 ha (12logements/ha).
- **La construction de 95 maisons individuelles**, à raison d'un rythme annuel de 9.5 consommerait environ 15.1 ha, soit des lots cessibles de 800 m² et 200 m² d'équipements (voirie, espaces verts), pour une densité comprise entre 10 logements/ha.

La consommation de terrain à vocation résidentielle à l'horizon 2022 pourrait être en conséquence équivalente à 15.1 ha, dont 2.7 ha pour les logements collectifs, 2.9 ha pour les logements intermédiaires, et 9.5 ha pour l'individuel isolé, **soit une consommation totale de l'ordre de 15.1 ha**. Cela correspond à une consommation d'environ 1.5 ha par an. Il est à noter qu'au cours de la période 1999-2009, la consommation de terrains a été sensiblement de 30 ha (moyenne de 5 à 6 logements/ha), soit 3 ha/an pour un rythme de 17.5 constructions nouvelles/an. Ce rythme de consommation avec une moyenne de 2 000 à 2 500 m² par logement (y compris les espaces publics) doit être limité, car très consommateur d'espaces.

Il est d'ailleurs intéressant de constater que la division de terrains déjà bâtis est de plus en plus usitée. La particularité de Vendat est que l'urbanisation s'est faite uniquement le long des voies communales et départementales et sur des parcelles aux formes allongées, avec une largeur de façade faible comprise en règle générale entre 20 et 25 m, mais avec une profondeur de 90 à 100 m. Ce phénomène est particulièrement prégnant sur les secteurs des Landes et Basses Landes. Le doublement systématique des voies d'accès pour accéder au fond de parcelles doit être remplacé par une logique de ré-urbanisation des fonds de parcelle inaccessibles, et ainsi permettre un maillage urbain moins consommateur d'espaces et qui favorise les modes doux.

De nouvelles formes urbaines doivent donc être recherchées. C'est pourquoi, avec un niveau de consommation moitié moindre que celui des 2 dernières décennies, il est envisageable de produire autant de logements à proximité des équipements et qui permettrait de constituer un véritable cœur de village, objectif prioritaire défini dans le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD).

En synthèse, la surface mobilisable à vocation résidentielle totale dans le nouveau PLU est de 31.4 ha, en incluant 5.37 ha de zone AU qui sont envisagées pour le long terme.



En conclusion, Il est important de préciser que les secteurs U et AUa représentent une offre foncière brute de 31.4 ha. Après aménagement, la capacité pondérée de terrains est de l'ordre de 23.6 ha (coefficient de 20% pour voiries, espaces collectifs et publics...). Compte tenu des inévitables blocages fonciers (avec rétention foncière réduite à 30%), les terrains vraiment mobilisables seraient de l'ordre de 16.5 ha et permettraient de construire environ 170 à 190 logements, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha. Cette hypothèse de zonage est en conséquence parfaitement cohérente avec la projection démographique proposée et les besoins en production de logements énoncés.

		Offre foncière non urbanisée brute	Offre foncière utilisable = offre foncière brute-20% d'équipements (voirie, espaces verts...) pour les zones AU	Offre foncière avec coefficient de rétention foncière de 30%	Capacité d'accueil de logements à raison de 15 logements en zone U et 12 logements en zone AUa
ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES A COURT TERME	ZONE URBAINE U	13,95	13,95	9,8	117
	ZONES A URBANISER (AUa)	12,07	9,66	6,8	68
ZONES A URBANISER A MOYEN TERME	ZONES A URBANISER (AU)	5,37		0,0	0
ZONES A URBANISER A LONG TERME		31,39	23,6	16,5	185




Total offre foncière brute 31.4 ha

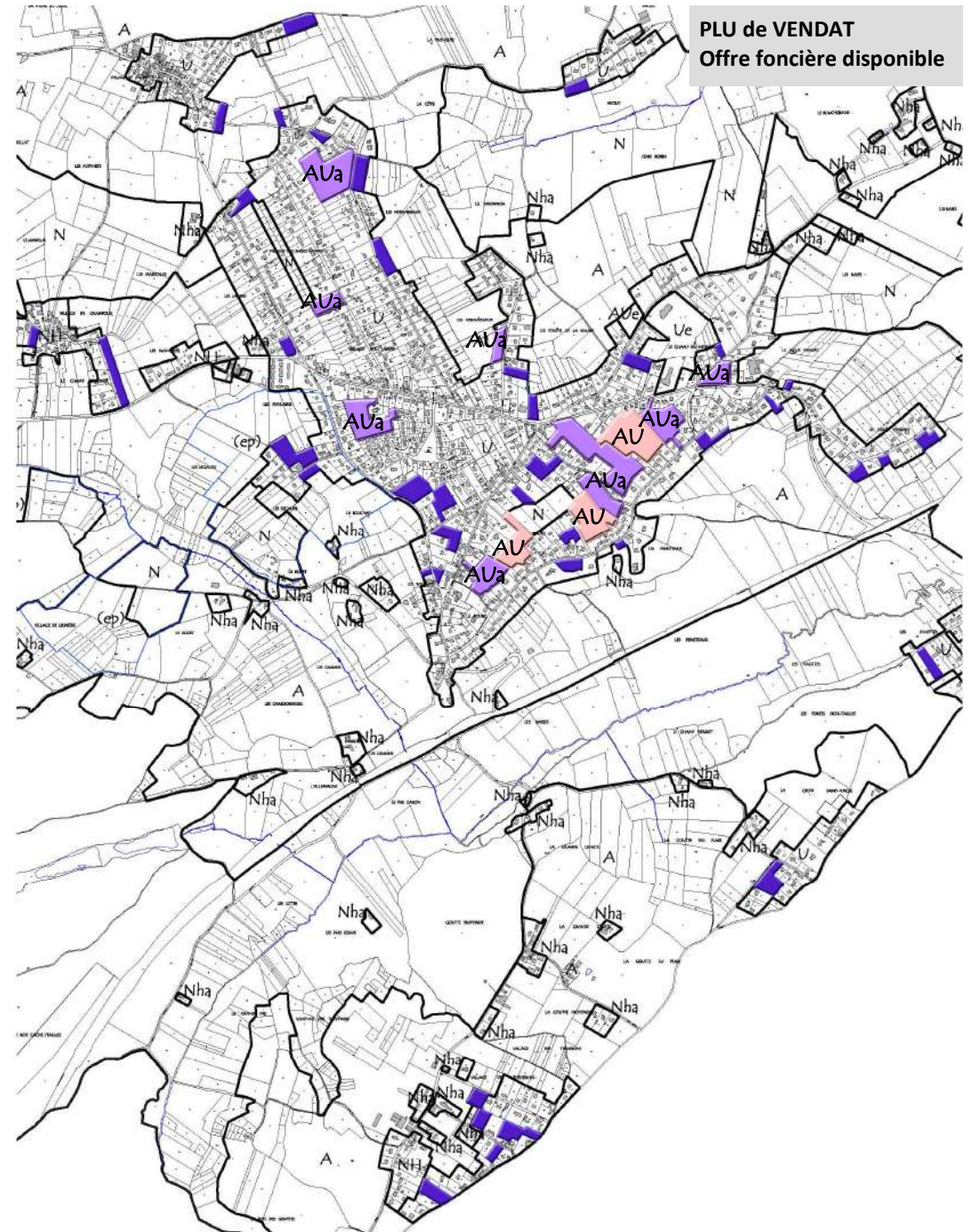
Total offre foncière pondérée 23.6 ha

Total offre foncière pondérée après rétention foncière de 30%, soit 16.5 ha

**Potentiel constructible de 180 à 190 logements et démographique de + 320 habitants
Densité moyenne de 10 à 12 logements par hectare**



	Zones urbaines constructibles à court terme
	AU _a Zones à urbaniser à moyen terme
	AU Zones à urbaniser à long terme



VI- ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

Initialement oublié des champs de réflexion du développement des territoires, l'environnement a ensuite longtemps été perçu uniquement comme une contrainte pour l'aménagement. Les relations entre l'homme et son environnement ont évolué au cours des dernières décennies, donnant au premier la responsabilité de gérer et de valoriser le second. Les espaces, les ressources naturelles, les paysages, l'air, la faune et la flore sont désormais reconnus comme faisant partie du patrimoine commun de la nation et plus largement de l'humanité.

De fait, l'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est devenue un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable, dont elle est un des principes fondateurs.

Qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (42,7%) et agricoles (42%), la dégradation de la qualité de l'air est peu probable. Seule l'augmentation des émissions de gaz d'échappement liés à une circulation automobile croissante pourrait être à l'origine d'une pollution infime.

Protection du milieu aquatique et de la ressource en eau

Loi sur l'eau n°2006-1772 régit les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement, elle précise par ailleurs, dans son article 1er « *que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* ». Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment :

- ⇒ la préservation des zones humides : terrains habituellement gorgés d'eau, de façon temporaire ou permanente, à dominante de plantes hygrophiles,
- ⇒ la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- ⇒ le développement et la protection de la ressource en eau,
- ⇒ la valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition pour les exigences.

Les enjeux hydrogéologiques et hydrologiques sur la commune de VENDAT

La commune de VENDAT dispose de trois zones de captage d'alimentation en eau potable et d'un château d'eau. Les captages disposent de périmètres de protection. Ces périmètres ont été pris en compte par le projet de PLU, qui a classé en zone N inconstructible le périmètre de protection immédiat et rapproché. Le périmètre éloigné a également été inscrit au PLU.

Le réseau hydrographique communal est essentiellement constitué de la rivière *le Béron* et de son affluent *la Guêle*, ainsi que du *Servagnon*.

Ces cours d'eau, en raison de leurs potentialités écologiques sont vulnérables vis-à-vis des pollutions superficielles. Ils constituent l'une des sensibilités du territoire.

Les dispositions et impacts du P.L.U

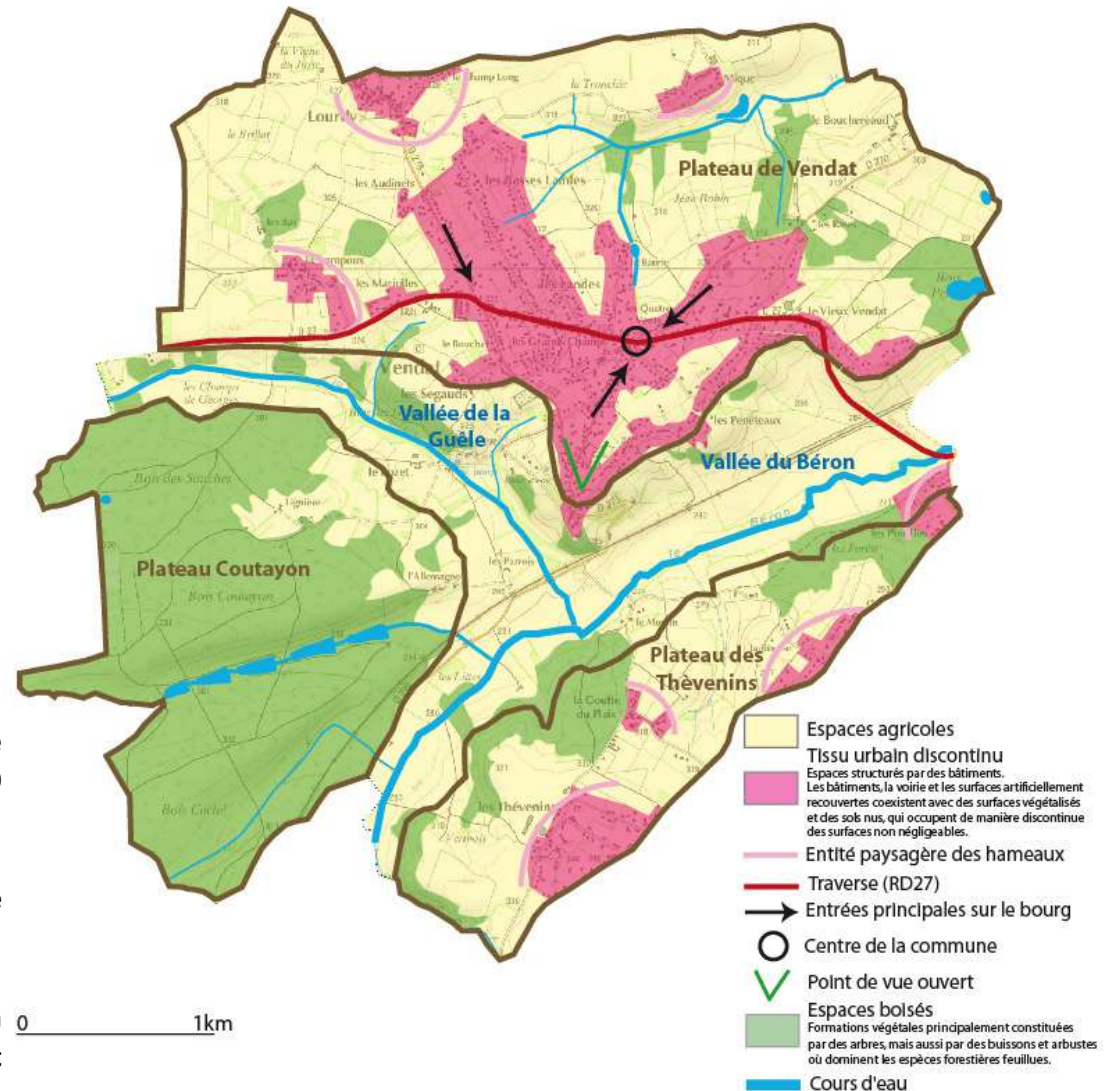
Le PLU prend les dispositions suivantes :

- **classement de la grande majorité du territoire communal (près de 85%) en zone A et N garantissant le maintien de l'occupation agricole des sols et de la trame bocagère**, élément primordial pour la gestion des écoulements des eaux et l'épuration de l'eau
- **classement en zone N des vallées du Béron et du Servagnon**. Les vallées des deux cours d'eau principaux de la commune seront donc préservées de toute nouvelle construction.
- **obligation du recours à l'assainissement collectif pour les zones U et AUa du bourg**. Sur le reste du territoire communal les eaux usées des hameaux constructibles de *Champoux*, des *Mariolles*, et des *Thévenins* relèvent de l'assainissement individuel, dont les dispositifs devront être conformes aux dispositions réglementaires, pour ne pas impacter les eaux souterraines et superficielles. Il en est de même pour la réhabilitation du bâti existant en zone Nha.

Protection des milieux naturels et des paysages

L'enjeu d'un document d'urbanisme comme le PLU consiste à respecter les équilibres environnementaux actuels tout en permettant les évolutions raisonnées de la commune. Les choix qui ont prévalu en matière de protection de l'environnement sont transcrits dans les plans de zonage et le règlement d'urbanisme du P.L.U. Ils sont expliqués et justifiés par les mesures de préservation suivantes :

- **Le classement des espaces sensibles en zone Naturelle de protection :**
 - Les vallées du Béron et du Servagnon ;
 - Les espaces boisés dominés par les feuillus (bois des Souches, bois Coutayon, bois caché, ainsi que la ripisylve des cours d'eau)
- **Le maintien en zone agricole et naturelle protégée de la très grande majorité du territoire communal : 1419 ha soit 85% de la commune.**
- **La préservation des principaux points de vue de toute nouvelle urbanisation ;**
- **La définition des secteurs de développement à l'intérieur même de la tache urbaine déjà existante et des hameaux respectant ainsi au mieux la logique d'implantation dans le site.**



Préservation de l'activité agricole

Une analyse détaillée de l'activité agricole a été effectuée en collaboration avec les exploitants de la commune dans l'optique de définir un zonage qui soit le plus adapté à la situation agricole existante, notamment en stoppant l'urbanisation en direction des sièges d'exploitation et en anticipant leurs besoins de développement.

Dès lors, une importante zone agricole a été mise en place, d'une superficie de 704 ha environ, soit plus de 42% du territoire communal. Cette zone englobe toutes les exploitations agricoles existantes et les terres agricoles, et exclut les boisements et les vallées du *Béron* et du *Servagnon*, ainsi que les secteurs urbanisés du bourg et des hameaux.

Mesures de protection contre les risques et nuisances

La prévention des risques est une prérogative que les communes doivent obligatoirement prendre en compte. En effet, l'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui pose les principes généraux d'urbanisme, impose aux collectivités publiques d'assurer la sécurité et la salubrité publiques. Ces mêmes dispositions sont reprises de façon plus précise dans l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, qui indique que les documents d'urbanisme (dont les PLU) déterminent les conditions permettant de prévenir les risques naturels prévisibles.

Prévention des risques naturels et technologiques

Un risque peut concerner la commune de Vendat ; il s'agit de **l'aléa glissement de terrain**.

Le retrait gonflement des argiles est conditionné par l'amplitude des minéraux argileux. Cette variation est sensible au changement de température et agit directement sur la teneur en eau des sols. L'évaporation ou l'absorption en eau déclenche des mouvements de terrain sur ce type de sol.

La quasi totalité des zones U et AU sont situées en dehors des zones d'aléas. Seuls les hameaux de la *Bourse* et des *Pinottes* sont concernés par le risque de mouvement de terrain en aléa fort. Cependant, ces secteurs offrent peu de possibilités de constructions nouvelles d'habitation (1 ha). Seules des extensions ou constructions annexes sont possibles.

Ainsi, la majorité des zones concernées par l'aléa glissement de terrain se trouvent en zone N dont Nha ou A, non constructibles.

Le risque inondations :

Il n’y a pas de zones inondables officiellement reconnues sur la commune. Quoiqu’il en soit, les vallées du *Béron*, de la *Guêle* et du *Servagnon*, sont classées en zone N ou en zone A, inconstructible. Par conséquent, aucune nouvelle construction d’habitation ne pourra être réalisée à proximité de ces cours d’eau. Seuls les abords de la *Guêle*, zonés en A, pourront faire l’objet d’une constructibilité limitée à des bâtiments agricoles.

Prévention des nuisances sonores

A ce jour, aucune source de nuisance sonore particulière n’est officiellement connue sur la commune de VENDAT.

Préservation du patrimoine historique et archéologique
Patrimoine archéologique

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d’urbanisme peuvent être mises en œuvre par l’autorité compétente pour délivrer les autorisations d’urbanisme (art. R. 111-3-2, R. 442-6 et R. 315-28 du code de l’urbanisme, décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002). En l’occurrence, cette mission de l’Etat est remplie par le Service Régional de l’Archéologie qui dépend de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Celui-ci a mis en exergue 15 entités archéologiques sur le territoire communal.

Le P.L.U intègre la préservation du patrimoine archéologique par les mesures suivantes :

- la liste et la localisation des 15 sites archéologiques connus à ce jour sont portées en annexe du P.L.U ;
- l’intégration dans les dispositions générales du règlement d’un chapitre spécifique à l’archéologie préventive qui rappelle notamment que « *les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l’occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles d’Auvergne– Service régional de l’archéologie* ».

Par ailleurs, il convient de noter que sur les 46 entités archéologiques recensées à ce jour, 45 sont situées en zone A ou N. Une seule est située en zone U et correspond au site de l’église.

Commune de VENDAT

Évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 ZSC Vallée de l'Allier sud (FR8301016) et ZPS Val d'Allier bourbonnais (FR8310079) (formulaire simplifié)

I. Contexte d'élaboration

II. Description simplifiée du PLU de Vendat

III. Exposé et analyse des éléments susceptibles d'entraîner des incidences sur les sites Natura 2000

IV. Conclusion

I. Contexte d'élaboration de la présente évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée

Ce document est établi par la **Commune de Vendat** à la demande de la Direction des Territoires de l'Allier (DDT03, Service Aménagement et Urbanisme durable des Territoires-SAUDT, Bureau Planification territoriale) dans le cadre de l'élaboration de son Plan local d'Urbanisme (PLU). Il est ainsi demandé, afin de tenir compte de la réglementation en vigueur en matière de protection des richesses naturelles de l'Union européenne (Directives « Oiseaux » et « Habitats » traduites notamment dans le code de l'Environnement aux articles L414-19 et R414-19), de présenter les **éléments du formulaire simplifié de l'évaluation des incidences Natura 2000** (Document de la Préfecture de l'Allier d'août 2011).

Il convient de préciser en introduction **qu'aucun site Natura 2000 n'intègre une partie du territoire de la commune de Vendat dans son périmètre**. Cette évaluation des incidences simplifiée est demandée au titre de la **proximité avec deux sites Natura 2000** (ZSC Vallée de l'Allier sud FR8301016 et ZPS Val d'Allier bourbonnais FR8310079).

II. Description simplifiée du PLU de Vendat

Les éléments de cette partie sont présentés dans le rapport de présentation du PLU.

Comme tout PLU, l'horizon de réflexion pour son élaboration se situe entre 5 et 15 ans, plus généralement autour d'une dizaine d'années, compte tenu des nombreux critères à prendre en compte, de leurs interactions entre eux et des éléments extérieurs non maîtrisés par la commune.

Les principaux enjeux de la mise en œuvre du PLU de Vendat résident dans :

- une population de 2400 à 2500 habitants d'ici 2020-2025, la population totale s'établissant à 2277 (Source INSEE, population légale 2009, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
- la construction de 120 à 160 logements sur cette même période.

III. Exposé et analyse des éléments susceptibles d'entraîner des incidences sur les sites Natura 2000 ZSC Vallée de l'Allier sud FR8301016 et ZPS Val d'Allier bourbonnais FR8310079

L'objet de cette partie est d'étudier les raisons pour lesquelles la mise en œuvre du PLU pourrait produire des effets notables sur les deux sites Natura 2000 concernés.

Avant de s'attacher précisément aux objectifs de conservation des dits sites, il convient de souligner **qu'il existe une connexion hydraulique** entre des cours d'eau situés sur le territoire de la commune (le Béron et ses affluents ainsi que le Servagnon) et la rivière Allier. Or, l'Allier constitue le principal enjeu et l'élément central constitutif des périmètres des deux sites Natura 2000.

Par conséquent, il s'agit donc essentiellement d'apprécier dans quelle mesure la mise en œuvre du PLU de Vendat pourrait affecter les cours d'eau qui traversent le territoire communal et induirait en aval des effets notables sur des habitats d'intérêt communautaire, ayant justifié la désignation des deux sites au titre du réseau Natura 2000.

1. Contexte hydrologique communal

Réseau

Le territoire de la commune de Vendat est situé sur un plateau et s'étire sur deux bassins versants : le bassin versant Allier et le bassin versant Sioule.

Les eaux superficielles de la commune sont variées et dépendent de plusieurs cours d'eau :

- Le **ruisseau de la Guêle**, qui prend sa source à l'extrémité Ouest de la commune. Ce cours d'eau s'écoule selon la direction Nord-Ouest/Sud-Est, et rejoint le ruisseau du Béron au niveau du lieudit « Le Moulin ». Il s'agit d'une eau de bonne qualité. Les eaux du bassin versant de la Guêle constituent un apport considérable d'eau pour le Béron.
- Le **Béron**, qui prend sa source sur le territoire de la commune de Biozat, traverse Vendat dans la direction Sud-Ouest/Nord-Est, et se jette dans l'Allier au niveau de Charmeil. Le bassin versant du Béron s'étend sur une part importante du territoire communal. Ses eaux sont de bonne qualité et constituent un apport important pour l'Allier.

- Le **Servagnon**, qui prend sa source dans la partie Nord de la commune, s'écoule en direction du Nord-Est, pour aller rejoindre la rive gauche de l'Allier à Gravières. Les eaux du bassin versant du Servagnon constituent un apport certes faible mais non négligeable aux eaux de l'Allier. Il a été noté des problèmes de qualité de l'eau, dû à un mauvais fonctionnement de la station d'épuration, qui est saturée.
- Le **ruisseau l'Arvillon**, qui prend sa source à l'extrémité Nord- Ouest de la commune, et la longe en limite Nord.

SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Allier-Aval

Dans le cadre de l'application du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, la commune de Vendat fait partie du périmètre du SAGE Allier-Aval.

Les objectifs principaux du SAGE sont :

- la gestion quantitative de la ressource en eau
- la gestion qualitative de la ressource en eau
- la gestion et la valorisation des cours d'eau et des milieux aquatiques

L'urbanisation et l'artificialisation devront ainsi répondre à ces objectifs en préservant la ressource en eau superficielle et souterraine, en limitant les flux de pollutions vers le milieu hydraulique, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales, en préservant les zones humides.

L'objectif du SAGE lié à la dynamique fluviale de l'Allier ne peut pas être influencé par la mise en œuvre du PLU de Vendat compte tenu de la distance qui sépare le territoire communal de l'Allier.

2. Objectifs de conservation des sites Natura 2000 susceptibles d'être affecter par la mise en œuvre du PLU

2.1 Site Natura 2000 ZSC« Vallée de l'Allier sud » (FR8301016)

2.1.1 Présentation du site

Le site du Val d'Allier Sud a été inventorié, dans le cadre de la Directive européenne «Habitats» de 1992, comme site d'intérêt majeur pour constituer un élément du réseau Natura 2000. Ce réseau européen d'espaces naturels est créé dans le souci de préserver les richesses naturelles de l'Union européenne, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales de chaque État membre.

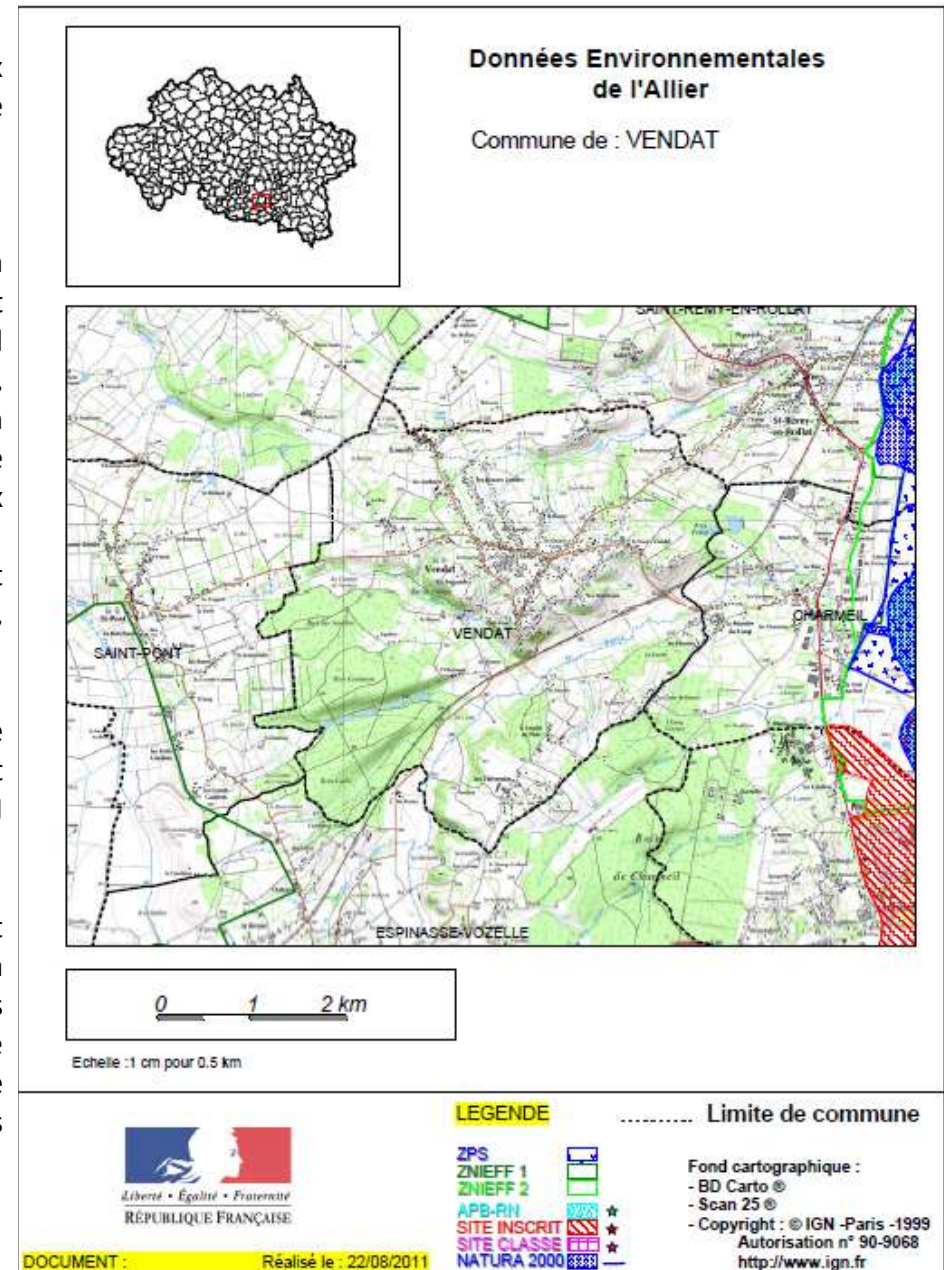
Ainsi, la Directive « Habitats » s’intéresse particulièrement aux milieux naturels (habitats) et espèces les plus menacés de la Communauté européenne.

À ce titre, le site constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

Le site Natura 2000 FR 8301016 “Vallée de l’Allier Sud” s’étend sur un linéaire d’environ 45 kilomètres, entre Mariol, en limite du département du Puy de Dôme, et le Pont de Chazeuil, à Varennes-sur-Allier. Il concerne 17 communes, toutes situées dans le département de l’Allier, à l’exception de St-Priest-Bramefant et Saint-Sylvestre-Pragoulin (concerné à la marge), qui se trouvent dans le Puy de Dôme. Une forte variabilité existe entre ces communes, depuis les petits bourgs ruraux jusqu’à la grande agglomération vichyssoise (60 000 habitants environ). Le site est marqué par la présence de l’Allier, rivière de 399 km qui suit son cours depuis le Mourre de la Gardille (43), où elle prend sa source, pour se jeter dans la Loire, non loin de Nevers (58), au Bec d’Allier.

Le Document d’Objectifs (DOCOB), outil de gestion du site, a été approuvé le 16 juillet 2001. L’opérateur chargé de sa mise en œuvre et de son suivi est le Conservatoire d’Espaces Naturels de l’Allier (CEN Allier).

Le périmètre du site Natura 2000 « Vallée de l’Allier Sud » n’inclut aucune partie du territoire de la commune de Vendat mais se situe « à proximité », puisqu’il concerne une partie des territoires des communes limitrophes de Charmeil et Saint-Rémy-en-Rollat. Le site est distant de près de deux kilomètres de l’extrême Est de la commune (limite entre les communes de Vendat, Charmeil et Saint-Rémy-en-Rollat) et de près de trois kilomètres des principales zones d’habitat.



2.1.2 Incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire qui ont conduit au classement de ce site en ZSC.

Compte tenu de la distance entre le territoire communal et le site Natura 2000, **il ne peut donc pas y avoir d'effets directs** de la mise en œuvre du PLU de Vendat sur les habitats naturels (forêts alluviales, deux végétations annuelles que sont *Chenopodium rubri* et *Nano-cyperion*, boires et pelouses pionnières à orpins) et les espèces d'intérêt communautaire.

Ainsi, parmi les facteurs défavorables à la conservation du site répertoriés par le DOCOB, peuvent être **exclus de l'analyse le facteur majeur lié à la perturbation de la dynamique fluviale et à la restriction de l'espace de liberté du lit de la rivière Allier**, de même que la **destruction, la dégradation et la fragmentation d'habitats** ainsi que la **perturbation des espèces et des habitats**.

En revanche, il convient de **tenir compte** d'un autre facteur défavorable à savoir :

- **la dégradation de la ressource en eau.**

Ainsi, les atteintes à la qualité de l'eau, tant au niveau des boires que de la rivière et des ruisseaux affluents, peuvent avoir un impact négatif sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en regard de ce facteur, il apparaît donc nécessaire d'étudier les éventuels rejets susceptibles d'atteindre les ruisseaux de la commune.

Il est alors essentiel de **considérer l'assainissement**.

La partie du diagnostic du rapport de présentation consacré à l'assainissement (page 15) présente les éléments suivants.

Le réseau d'assainissement sur la commune de Vendat est collectif pour la majorité des habitants (bourg) et individuel pour les hameaux. Il est principalement séparatif avec une part limitée en unitaire.

Le réseau d'eaux usées est d'une longueur de 18,1 kms, le réseau d'eau pluviale, 3,1 kms, et le réseau d'eau unitaire 3kms.

L'assainissement est une compétence de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier (CA VVA). Son territoire couvre 23 communes et dispose de près de 20 stations d'épuration gérées en régie directe, dont l'une se situe sur le territoire de Vendat. Celle-ci dispose d'une capacité de 1000 Équivalent – Habitants et est aujourd'hui saturée. Des études sont en cours commanditées par la CA VVA pour le raccordement direct du réseau communal à celui de VVA à une échéance rapprochée.

Le réseau collectif dessert les principales zones d'habitat (Zone U et AUa du bourg).

Quelques dysfonctionnements d'assainissement individuel ont été relevés, notamment à Champoux. Les propriétaires ont été avisés et des mesures sont en cours.

Le réseau pluvial est limité, on note la présence de fossés d'écoulement des eaux de pluie.

De plus, la **protection de la ressource en eau** est clairement **affichée à plusieurs reprises dans les documents du PLU**.

Ainsi, dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, **l'enjeu n°6 s'intitule « Préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, assurer la continuité des corridors écologiques »** présente comme orientations/actions notamment :

- Projet de raccordement direct de la station d'épuration actuelle (qui dessert le bourg et Lourdy) sur le réseau VVA
- Rationnaliser les réseaux collectifs et la répartition de l'assainissement individuel.
- Assurer la préservation de la bonne qualité de l'eau (analyses...), et la distribution (production SIAEP)
- Prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable.
- Rétention des eaux de ruissellement, y compris à la parcelle, pour les opérations nouvelles.
- Préserver les cours d'eau, milieux aquatiques

La traduction règlementaire de ces éléments est intégrée dans les dispositions suivantes :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. À défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte la question de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et privilégient des solutions alternatives au « tout tuyau », à savoir : collecte des eaux pluviales par des dispositifs alternatifs, infiltration par des noues enherbées ou par des lits de galets, reconstitution des dispositifs naturels de rases, ruisseaux naturels...
- La vallée du Beron a été entièrement classée en zone N, afin d'interdire toute construction à proximité du cours d'eau, garantissant ainsi sa préservation. De même, la ripisylve du cours d'eau est également protégée par ce zonage N stricte.
- Les zones humides situées dans le secteur du bois Coutayon sont aussi classées en zone N stricte.

Zone vulnérable / Directive nitrate

Il est également rappelé dans le rapport de présentation que la commune est classée en zone vulnérable au regard de la pollution par les nitrates, identifiée dans le cadre d'application de la directive européenne nitrates du 13 décembre 1992. Elle vise à protéger les eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles.

L'élaboration d'un programme d'actions dans chaque département concerné, arrêtant les **prescriptions que doivent respecter l'ensemble des agriculteurs dans chaque zone vulnérable correspondante**. Ces programmes d'une durée de 4 ans sont construits, en concertation avec tous les acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic local. Ils visent à corriger les pratiques les plus génératrices de pollution. L'évaluation de ces programmes basée sur un suivi de l'évolution des pratiques agricoles. Ce suivi est réalisé par la Chambre d'Agriculture et cofinancé par l'Agence de l'Eau.

Ainsi, pour le département de l'Allier, un arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 2 octobre 2009. Il « définit les mesures (et actions) nécessaires à une bonne maîtrise de la fertilisation azotée et à une gestion adaptée des terres agricoles en vue de limiter les fuites de composés azotés à un niveau compatible avec les objectifs de restauration et de préservation, pour le paramètre nitrates, de la qualité des eaux superficielles et souterraines dans la zone vulnérable du département. L'ensemble de ces mesures (et actions) est appelé **quatrième programme d'action** » (article 1).

Ces mesures portent notamment sur :

- une meilleure gestion de la fertilisation azotée, avec une obligation pour les exploitants agricoles de définir un plan prévisionnel de fumure qui se base sur le principe de l'équilibre entre les apports et les besoins en azote de la culture, et de tenir à jour un cahier d'enregistrement des apports effectués.
- une limitation des apports azotés d'origine organique (effluents d'élevage)
- une obligation d'épandre les fertilisants organiques et minéraux en se basant sur l'équilibre de la fertilisation azotée à la parcelle (ou l'ilot cultural) pour toutes les cultures
- la définition de modalités particulières d'épandage des fertilisants azotés : fractionnement des apports, définition de périodes d'interdiction, distances à respecter,...
- l'implantation obligatoire de bandes végétalisées (enherbées ou boisées) d'une largeur minimale de 5 mètres le long des cours d'eau
- une obligation de couverture des sols en période de risque de lessivage, avec un objectif de 100 % de couverture en 2012.

Il peut également être souligné que, dans un souci de préservation des zones naturelles et donc des habitats qui pourraient s'y observer, plusieurs orientations ont été définies dans le PADD :

- Réduire la taille des lots à construire (par rapport au coût) afin de limiter le phénomène de mitage, et combler les dents creuses (très importantes à Vendat).
- Limiter l'étalement de l'urbanisation, combler les dents creuses. Densifier le centre-bourg.
- Préserver les hameaux de l'étalement urbain.
- Limiter et raisonner l'urbanisation dans le secteur des hameaux.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Limiter l'urbanisation aux disponibilités foncières présentes dans le centre-bourg.

2.1.3 Conclusion pour le site Natura 2000 ZSC « Vallée de l'Allier Sud »

Eu égard à l'ensemble des dispositions prises dans le cadre du PLU, il peut être affirmé que la mise en œuvre du PLU de Vendat **n'aura pas d'incidences notables** sur les enjeux de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000 ZSC « Vallée de l'Allier Sud ».

2.2 Site Natura 2000 ZPS « Val d'Allier bourbonnais » (FR8310079)

2.2.1 Présentation du site

Le site du Val d'Allier bourbonnais a été inventorié, dans le cadre de la Directive européenne «Oiseaux» de 1979, comme site d'intérêt majeur pour constituer un élément du réseau Natura 2000. Ce réseau européen d'espaces naturels est créé dans le souci de préserver les richesses naturelles de l'Union européenne, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales de chaque État membre.

Ainsi, la Directive « Oiseaux » concerne la préservation des oiseaux les plus menacés de la Communauté européenne et de leurs habitats.

À ce titre, le site est donc une Zone de Protection Spéciale (ZPS).

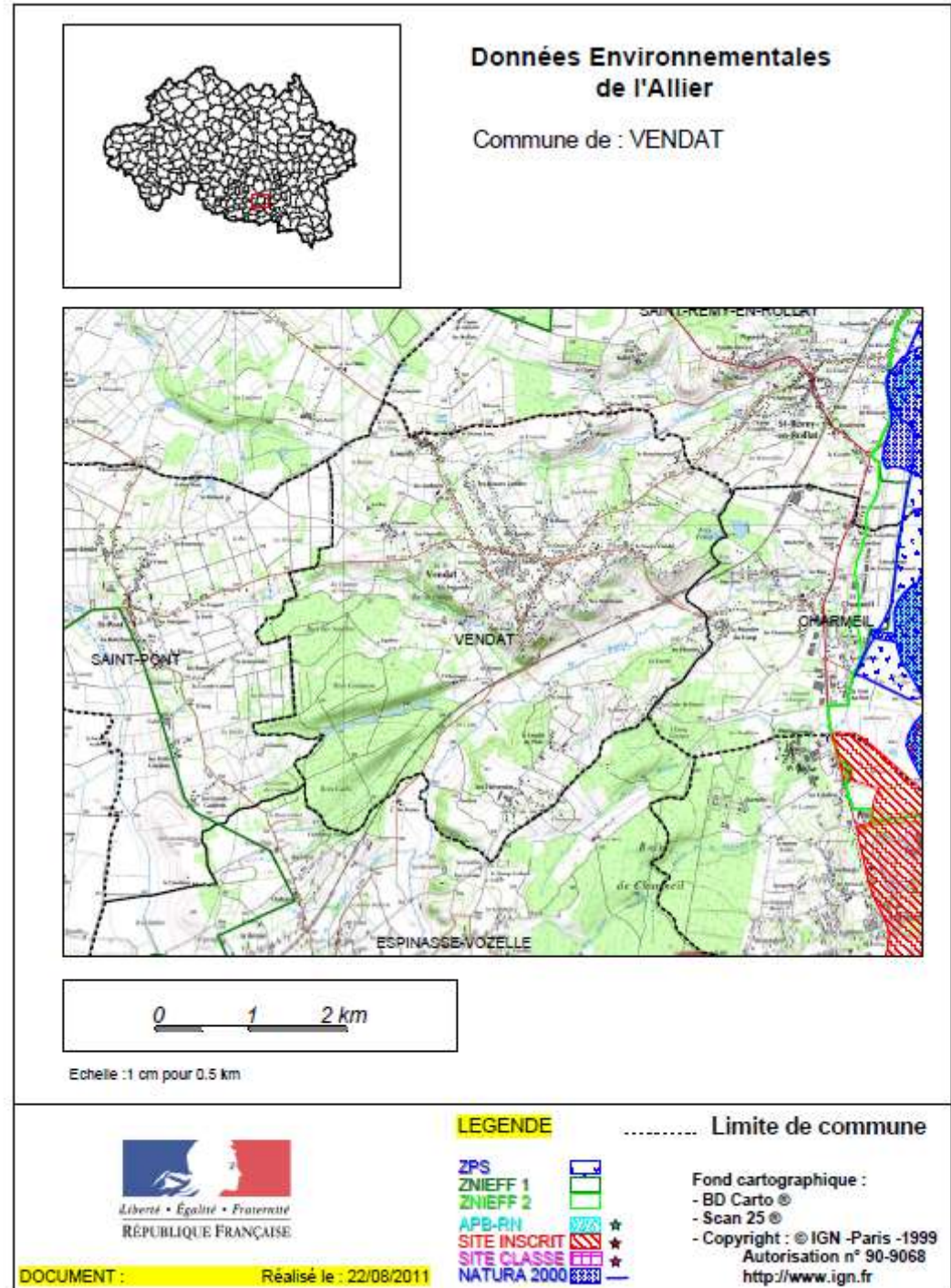
Le site Natura 2000 AE01 “ Val d’Allier bourbonnais ” s’étend a linéaire de rivière.

Il concerne 32 communes qui sont situées, dans les départements de l’Allier pour 29 d’entre elles et de la Nièvre 3 d’entre elles.

Il occupe dans le lit majeur une bande large de 500 à 4 500 mètres comprenant les milieux naturels et semi-naturels riverains de l’Allier (grèves, plages sableuses, annexes hydrauliques, forêts alluviales, ...) qui constituent la zone "noyau" également inventoriée au titre de la Directive « Habitats », mais également de vastes superficies exploitées par l’agriculture (prairies ou pâturages) ponctuées de hameaux et de fermes isolées.

Le Document d’Objectifs (DOCOB), outil de gestion du site, a été approuvé le 16 décembre 2002. L’opérateur chargé de sa mise en œuvre et de son suivi est le Conservatoire d’Espaces Naturels de l’Allier (CEN Allier).

Le périmètre du site Natura 2000 « Val d’Allier bourbonnais » n’inclut aucune partie du territoire de la commune de Vendat mais se situe à proximité, puisqu’il concerne une partie des territoires des communes limitrophes de Charmeil et Saint-Rémy-en-Rollat. La distance minimale entre la limite Ouest du périmètre de la ZPS au niveau de Charmeil et la limite Est du territoire communal est de près de deux kilomètres.



2.2.2 Incidences sur les oiseaux d'intérêt communautaire qui ont conduit au classement de ce site en ZPS

A. Les principaux oiseaux d'intérêt communautaire ayant justifié la ZPS et leurs habitats

Les oiseaux d'intérêt communautaire recensés sur le site et figurant à l'annexe I de la directive du même nom peuvent être classés en trois catégories : les espèces nicheuses, les espèces migratrices, les espèces hivernantes.

1 - Les Oiseaux nicheurs

a. Espèces à effectifs relativement importants justifiant une ZPS

Le Bihoreau gris (130–240 couples) : petit héron arboricole et migrateur nichant dans les forêts alluviales et se nourrissant préférentiellement dans les boires et reculs. L'espèce est fragile en Auvergne, plus de la moitié des reproducteurs nichant dans 2 colonies.

Le Milan noir (40–70 couples) : rapace diurne migrateur se nourrissant essentiellement en bordure des cours d'eau et dans les zones humides. Il niche dans les forêts alluviales, isolé ou en colonies. C'est un éboueur qui se nourrit de poissons morts, d'animaux écrasés, ...

L'Oedicnème criard (150 – 200 couples) : oiseau à grandes pattes, caractéristique des milieux secs et chauds à végétation rase de type steppe, où il se nourrit d'invertébrés (insectes, araignées, myriapodes, ...). Dans le Val d'Allier, il occupe préférentiellement les grèves : plages de galets et de sable à végétation herbacée clairsemée. La nuit, il fréquente les milieux ouverts environnants : pacages, prairies et cultures. Du fait de l'intensification de l'agriculture, cet oiseau est en régression dans toute l'Europe occidentale, mais les effectifs seraient stables dans le Val d'Allier.

Les Sternes (Sterne naine : 20–40 couples et Sterne pierregarin : 50-100 couples) : petites mouettes des rivières, qui se nourrissent de petits poissons nageant en surface. Elles nichent en colonies sur les bancs de galets et les îlots sableux, à l'abri des prédateurs terrestres. En Auvergne, elles ne nichent que dans le département de l'Allier, dans la vallée de la Loire et le val d'Allier. Ces deux espèces sont plutôt en légère augmentation en Auvergne, mais sont très sensibles à toute perturbation sur les lieux de reproduction.

b. Les espèces à effectifs relativement faibles justifiant une ZPS

L’Aigrette garzette (30 – 60 couples) : en France, ce héron tout blanc, avec une aigrette sur la tête, niche essentiellement sur les côtes atlantiques (60 % des couples) et méditerranéennes (35 % des couples). Quelques petites colonies sont situées à l’intérieur des terres, dans les grandes vallées (Rhône, Durance, Allier, Loire) et les grandes zones humides (Brenne, Dombes, baie de Somme). Le Val d’Allier bourbonnais constitue le principal site de reproduction de l’espèce en Auvergne, où elle est rare. Trois colonies sont connues dans la ZICO AE 01. L’espèce niche dans des boisements alluviaux et recherche, pour se nourrir, des zones humides peu profondes (bords de l’Allier ou boires). Elle est sensible au dérangement et à la prédation sur les sites de reproduction.

Le Crabier chevelu (0 – 1 couple) : ce petit héron, qui se nourrit d’amphibiens, de poissons et de larves d’insectes migrateurs, niche essentiellement en Camargue. Depuis quelques années, il progresse vers le Nord : des cas de reproduction sont régulièrement signalés dans le Sud-Ouest, en Dombes, sur quelques sites de la façade atlantique, en Brenne et dans le Val d’Allier. Toutefois, cette reproduction, effective depuis 1995, n’est pas régulière et ne concerne qu’un couple nichant avec d’autres espèces de hérons arboricoles.

La Cigogne blanche (5 couples) : ce grand échassier migrateur, très apprécié du grand public, a failli disparaître de France dans les années 1970, lorsqu’il ne restait plus que 9 couples en Alsace. À partir des années 1980, la dynamique s’est inversée et l’espèce a colonisé d’autres régions françaises (en particulier l’ensemble de la façade atlantique). Si elle niche en Auvergne depuis 1989, seule une petite population bourbonnaise s’est constituée et demeure très fragile. Les principales menaces correspondent aux chutes de nids en été, avec les bourrasques d’orages et les électrocutions. La cigogne mange essentiellement de gros insectes, des micro-mammifères, des batraciens qu’elle recherche dans les prairies, les mares et les boires, mais également les cultures.

La Bondrée apivore (3-5 couples) : il s’agit d’un rapace diurne souvent confondu avec la Buse variable. Migratrice, elle hiverne en Afrique et se nourrit principalement de guêpes et bourdons (dont elle déterre les nids). Elle a besoin à la fois de forêts étendues pour nicher et de milieux herbacés pour chasser (prairies, pelouses, bords de chemins, allées forestières, jeunes plantations, ...). Cette espèce est répartie dans l’ensemble de la région Auvergne ; elle est notamment présente dans le Val d’Allier.

L’Alouette lulu (> 100 couples) : ce petit oiseau brun, plutôt terrestre, habite les milieux ouverts et chante en vol. Elle recherche les collines plutôt sèches, les vignobles en coteaux, les prairies bocagères, les herbages avec quelques buissons et bosquets comme les prairies ou francs

bords pâturés du Val d'Allier. En forte régression dans de nombreuses régions, cette espèce est bien répandue en Auvergne, mais l'intensification de l'agriculture, le déclin de l'élevage extensif, la déprise agricole et les reboisements réduisent les habitats favorables.

Le Martin-pêcheur d'Europe (15-30 couples) : cet oiseau est largement réparti en France, sur les rivières de tout gabarit ainsi que sur les plans d'eau (lacs et étangs). Il creuse un terrier dans le sable ou la terre meuble d'un talus pour nicher. Il se nourrit de petits poissons (de 3 à 5 cm de long) pêchés en plongeant depuis un affût (branches au-dessus de l'eau, piquets), en bordure des cours d'eau ou dans les eaux stagnantes (boires, mares, gravières, ...). Les principales menaces sont les pollutions des eaux, les dérangements fréquents, les aménagements hydrauliques ainsi que les hivers rigoureux (la population dans la ZICO AE 01 a régressé drastiquement durant l'hiver 1985, et l'hiver 2001-2002 semble également avoir très fortement réduit la population).

Le Pic noir (1-2 couples) : il s'agit du plus grand pic des forêts européennes. Au début du siècle, il ne fréquentait que les forêts de conifères ou les boisements mixtes des montagnes (Vosges, Alpes, Pyrénées, Massif Central, Jura). À partir des années 1950, une expansion a eu lieu et l'espèce a colonisé de nombreuses régions de plaine, en direction de l'Ouest et du Sud. Cet oiseau fréquente tous les types de boisements à condition qu'il y trouve des arbres importants pour y creuser son nid. Dans la ZICO AE 01, sa présence semble assez récente (année 1990) et sa population reste assez limitée par la faible abondance des boisements (les grands massifs forestiers avec des hêtres sont beaucoup plus favorables à l'espèce que la forêt alluviale du Val d'Allier).

La Pie-grièche écorcheur (> 100 couples) : ce petit oiseau migrateur niche dans presque toute la France, mais une forte tendance à la régression est notée depuis plusieurs décennies dans pratiquement toute l'Europe. Il habite les milieux semi-ouverts riches en buissons (surtout épineux), en zones herbeuses, en insectes, et en perchoirs naturels ou artificiels de 1 à 3 m de hauteur. En Auvergne, cette espèce est abondante en moyenne montagne (DUBOIS et al, 2000) et est bien représentée dans les prairies pâturées du Val d'Allier. L'espèce serait sensible aux fluctuations climatiques (suites d'étés frais et humides) et à l'intensification agricole.

D'autres oiseaux nicheurs sont également intéressants au niveau du Val d'Allier : le Héron cendré (qui forme des colonies importantes, attractives pour les autres hérons arboricoles comme le Bihoreau gris ou l'Aigrette garzette), le Guêpier d'Europe, l'Hirondelle de rivage, le Petit gravelot, le Chevalier guignette.

2 - Les Oiseaux hivernants

Parmi les principaux hivernants inscrits à l'annexe I de la Directive Oiseaux, citons le Milan royal, le Busard Saint-Martin, la Grue cendrée.

3 - Les Oiseaux migrateurs

Le Val d'Allier est aussi une zone de transit pour de nombreuses espèces également inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux comme le Balbuzard pêcheur, la Grue cendrée ou encore la Bondrée apivore et le Busard des roseaux.

B. Les incidences susceptibles d'affecter de façon notable ces oiseaux

Compte tenu de la distance entre le territoire communal et le site Natura 2000, **il ne peut donc pas y avoir d'effets directs** de la mise en œuvre du PLU de Vendat sur les oiseaux d'intérêt communautaire.

En revanche, **des effets indirects pourraient se produire**, notamment à travers des atteintes aux habitats de ces oiseaux.

Le DOCOB de ce site distinguent **deux facteurs majeurs défavorables** à la préservation des oiseaux d'intérêt communautaire : **la dégradation des habitats favorables et la perturbation de la dynamique fluviale.**

Comme nous l'avons vu pour la ZSC « Vallée de l'Allier Sud », la mise en œuvre du PLU de Vendat **ne peut pas porter atteinte à la dynamique fluviale de l'Allier.**

Reste à prendre en compte **la destruction d'habitats favorables.**

Il s'agit d'une des principales causes de régression ou de fragilité des espèces ayant justifié la sélection du Val d'Allier bourbonnais au titre de la directive « Oiseaux ». La pérennité des populations d'oiseaux est en effet conditionnée par la disponibilité, en qualité et en quantité suffisantes, des milieux nécessaires à l'accomplissement des fonctions vitales des espèces, notamment leur reproduction et leur alimentation.

Il s'agit en particulier **des milieux herbacés pâturés ou fauchés** (prairies, landes, pelouses du lit majeur), **des boires** (notamment celles éloignées du cours d'eau), **des haies, d'une partie de la forêt alluviale, des grèves et berges naturelles.**

Si l'on considère ces habitats au sein du périmètre stricte de la ZPS, la mise en œuvre du PLU de Vendat ne pourra en aucun cas engendrer une quelconque dégradation.

Si l'on se situe sur le territoire communal (qui est éloigné de près de deux kilomètres de la ZPS), bien qu'il n'y ait d'obligation réglementaire au titre du réseau Natura 2000, des mesures ont été inscrites/prises dans le PLU afin de préserver au mieux ces habitats.

Ainsi, peut être cité **le classement en zone N des vallées du Béron et du Servagnon.** Les vallées des deux cours d'eau principaux de la commune seront donc préservées de toute nouvelle construction.

De même, dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, il est notamment inscrit la **poursuite de la gestion du plan de boisement**.

Au total, la zone **N de protection absolue représente environ 715 ha**, soit 42.7% du territoire communal.

Au sein de cette zone N, les **espaces boisés classés** correspondent principalement aux bois des Souches, au bois Coutayon, au bois Cache, au bois des Gouttes, aux forêts des Pinottes, ainsi qu'au bois Perret. Ils représentent **368,5 ha environ**.

2.2.3 Conclusion pour le site Natura 2000 ZPS « Val d'Allier bourbonnais »

Eu égard à la distance du site et à certaines dispositions prises dans le cadre du PLU, il peut être affirmé que la mise en œuvre du PLU de Vendat **n'aura pas d'incidences notables** sur les enjeux de conservation des oiseaux du site Natura 2000 ZPS « Val d'Allier bourbonnais »

IV. Conclusion

L'évaluation simplifiée des incidences du PLU de Vendat sur les sites Natura 2000 ZSC « Vallée de l'Allier Sud » et ZPS « Val d'Allier bourbonnais » permet de conclure à **l'absence d'incidences notables sur les enjeux et objectifs de conservation des dits sites**.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU ET
EVALUATIONS DES INCIDENCES DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT

**SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 02 avril 2012, la commune de VENDAT a arrêté son projet de P.L.U. Conformément aux articles L.123-9 et L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à enquête publique (du 3 septembre au 2 octobre 2012 inclus).

La commission urbanisme s'est réunie le 26 novembre 2012, afin d'examiner l'ensemble des observations et demandes issues des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, et de répondre à chacune de ces demandes. Il ressort de cet examen les modifications suivantes :

1. Rapport de présentation

Suite aux demandes de la Chambre d'agriculture :

- Modification du type d'activités agricoles présent sur la commune

Suite aux demandes de l'Etat :

- Complément apporté sur les Espaces Boisés Classés.
- Suppression du risque d'exposition au plomb pour les immeubles antérieurs à 1949 (ayant été étendu au territoire national).
- Complément dans le paragraphe Risques et nuisances, pour inclure le risque technologique lié à la présence de l'ancien site industriel « *Manurbin défense* ».
- Complément concernant le risque retrait-gonflement des argiles
- Mise à jour du tableau des arrêtés des catastrophes naturelles
- Complément sur le risque inondation et sur le risque sismique
- Mise à jour de la carte des trafics

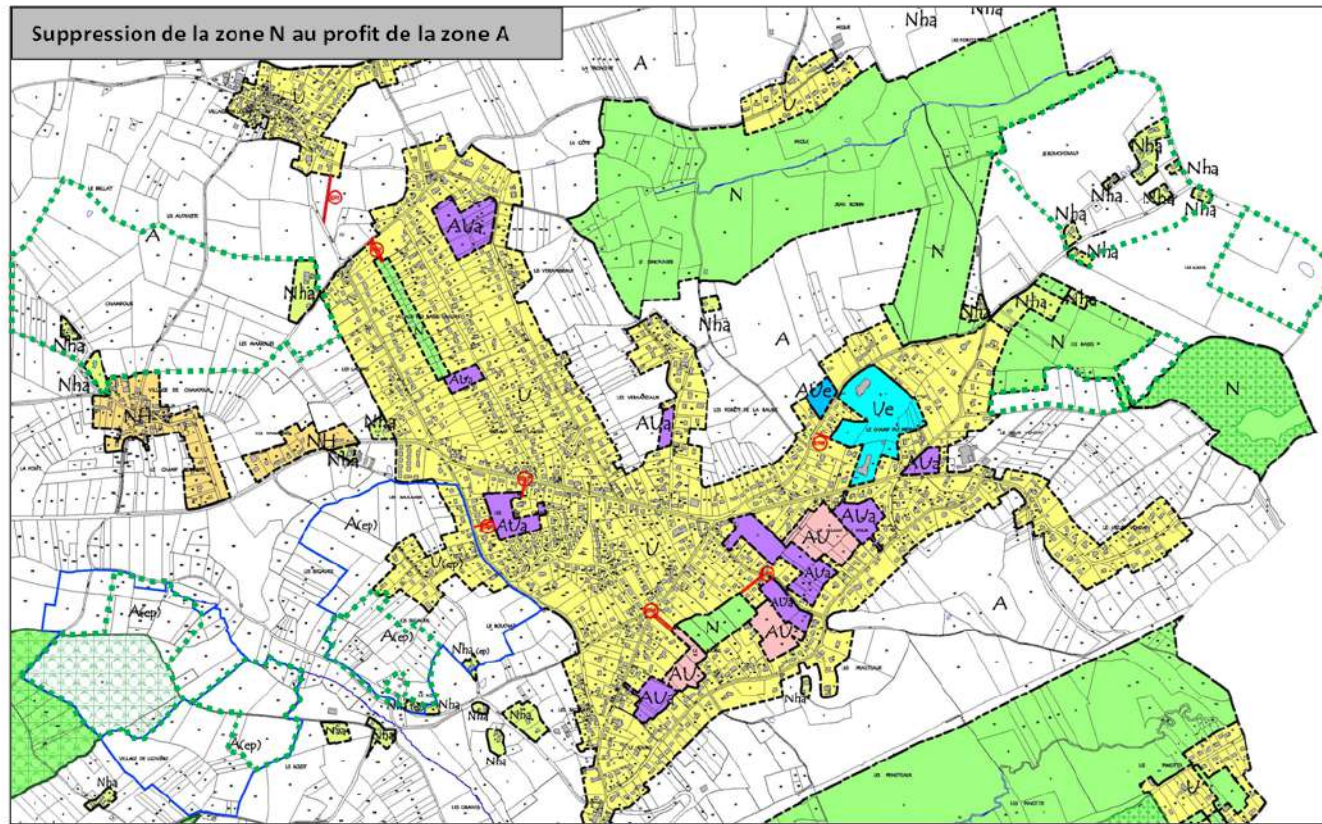
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Inchangé

3. Zonage

Suite aux demandes des personnes publiques associées (Chambre d'Agriculture et Etat)

- Suppression de la zone N dans certains secteurs, actuellement à vocation agricole, et de les reclasser en A. Il s'agit de la zone N située au Nord de Champoux, et la zone N « Les rases/Le Boucheraud » située à l'Est de la commune.
- Concernant les périmètres de protection des captages d'eau, il a été convenu de les classer en A (ep).
- Ajout sur le plan de la bande de 300 m soumise à déclaration d'utilité publique du projet de l'autoroute A719 section Vichy-Gannat
- Suppression des Espaces Boisés Classés compris dans la bande de 300 m de l'autoroute A719
- Ajout sur le plan du fuseau d'étude du projet de contournement Ouest de l'agglomération de Vichy

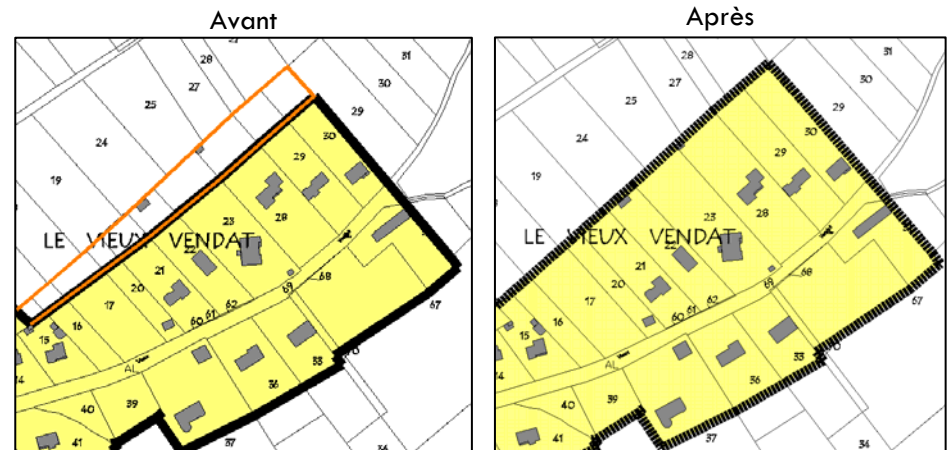


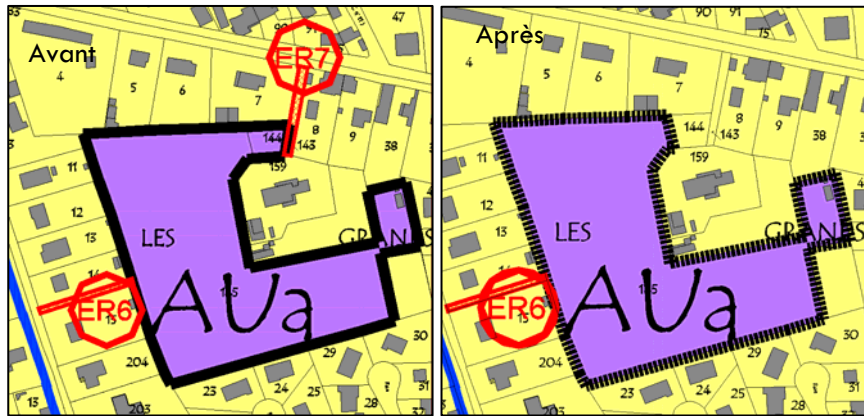
Suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique :

- « Le Vieux Vendat »:

La zone U a été étendue aux fonds de parcelles déjà construites. Cette requête ne représente pas d'enjeu sur le plan agricole puisque les parcelles sont déjà urbanisées.

Le zonage U peut permettre par contre l'implantation d'annexes au bâti existant.

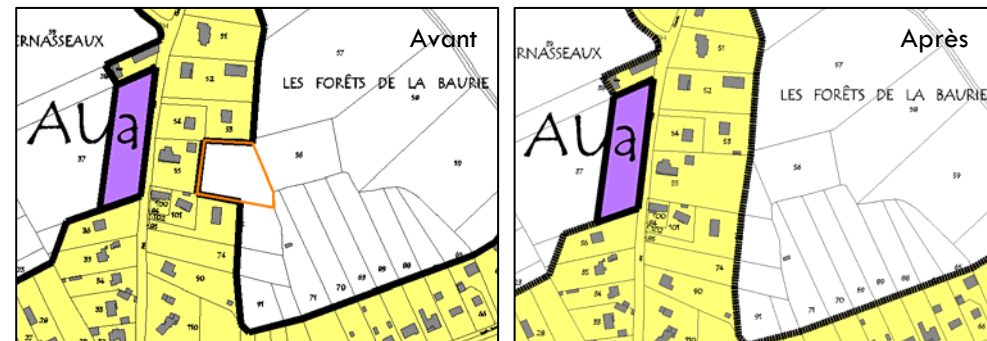




- Lieu-dit « Les Grands Champs», parcelles 143,144 :
Les parcelles 143 et 144 ont été vendues récemment à un seul propriétaire, l'emplacement réservé 7 prévu dans le PLU n'est plus justifié à ce jour. L'ER7 est donc supprimé et la parcelle 144 bascule en U. Les orientations d'aménagement sur ce secteur sont également redessinées.

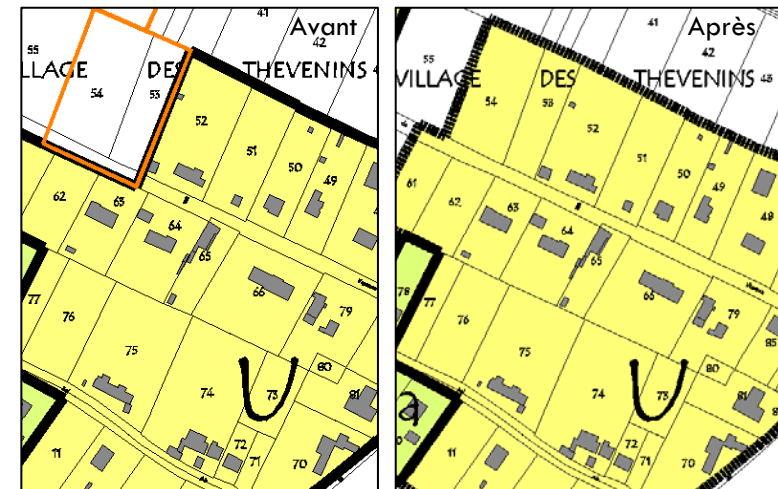
- Lieu-dit « Les forêts de la Baurie », parcelle 55:

Une cohérence avec les parcelles voisines est souhaitée, la zone U est donc étendue à l'arrière pour créer un alignement avec les parcelles voisines.



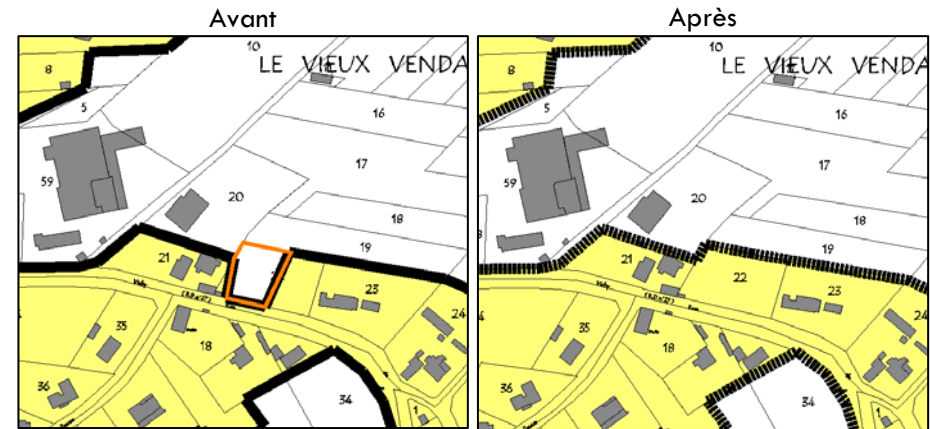
- Lieu-dit « Les Thévenins», parcelles AW53, AW54 :

Pour une égalité de traitement sur la zone des Thévenins, il a été convenu d'accorder la constructibilité sur les parcelles 53 et 54, étant donné que les deux parcelles situées en face sont placées en zone U. De plus, ces parcelles sont desservies en assainissement collectif. La parcelle AW54 a fait l'objet d'un CU le 19 avril 2012, et la parcelle AW53 a obtenu un CU le 16 juillet 2012.

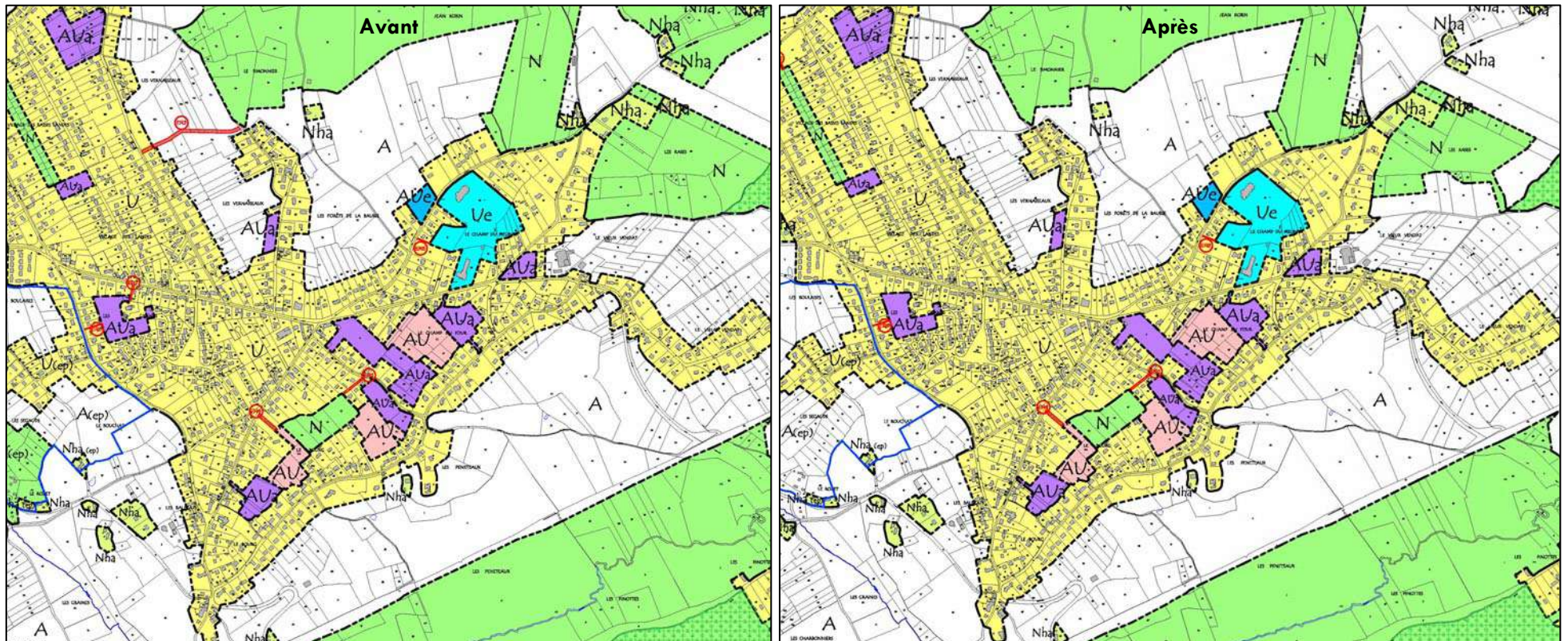


- Lieu-dit « Le Vieux Vendat », parcelle AK22 :

La parcelle avait été en partie reclassée en A en raison de bâtiments agricoles situés à proximité. Ceux-ci étant toutefois situés à plus de 50 m de la parcelle, et compte tenu de la présence de maisons sur les parcelles voisines, il a été décidé de classer l'intégralité de la parcelle AK22 en zone U.



Plan de zonage avant/après enquête publique, secteur centre-bourg



Zones	Surf (Ha)	%
U	201	12,0%
Ue	5,5	0,3%
AU	5,37	0,3%
AUa	12,07	0,7%
AUe	0,61	0,0%
NH	12,95	0,8%
Nha	20,76	1,2%
N	610	36,4%
A	807,74	48,2%
Total	1676	100%
Dents creuses	13,86	1%
EBC	368,44	22%

4. Règlement

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- Adaptations du règlement et reformulations
- COS minimal de 0.10 imposé dans les zones à urbaniser afin de favoriser la densité
- Correction DG4 : il s'agit de l'article L.123-1-9 et non pas l'article L.123-9
- Corrections DG9 : le terme « surface hors œuvre nette » est remplacé par « emprise au sol », et dans la définition du coefficient d'occupation du sol, « m² au sol » a été remplacé par « m² de sol ».
- Article AUe 1 : Ajout d'une mention interdisant la construction de bâtiments à usage d'habitation dans la zone AUe.
- Remplacement des termes « surfaces hors œuvre brute » et « surfaces hors œuvre nette » par le terme « surface de plancher »

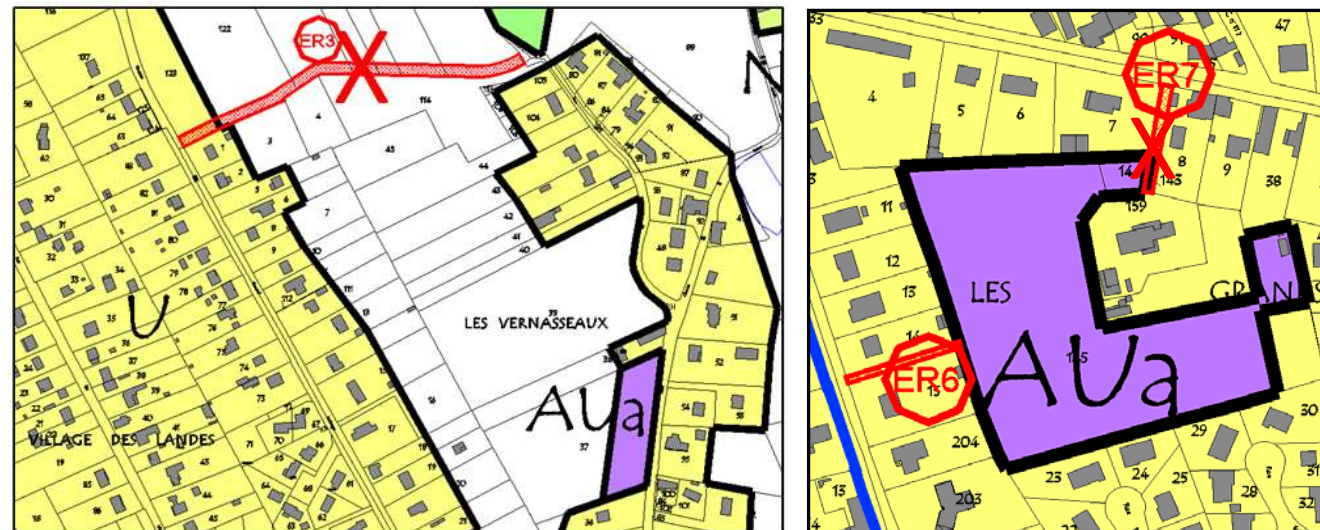
5. Orientations d'aménagement

- Modification du document afin de mieux distinguer les dispositions véritablement opposables (principes d'aménagement écrits et schémas indicatifs) et les plans de composition très détaillés fournis à titre indicatif
- Modification des orientations d'aménagement sur le secteur « Les Grands Champs » en raison de la suppression d'un accès (ER7)

6. Emplacements réservés

Suppression de plusieurs emplacements réservés :

- **L'emplacement réservé 3** avait été prévu dans l'ancien PLU afin de créer une voie desservant la zone à urbaniser « Les Vernasseaux ». Cette zone ayant été reclassée en A dans le projet de PLU, l'emplacement réservé n'a plus de vocation. Il est donc supprimé.
- **L'emplacement réservé 7** prévu dans le PLU n'est plus justifié à ce jour, les parcelles 143 et 144 ayant été vendues à un seul propriétaire.



- En raison de la suppression de deux emplacements réservés, leur numérotation a été modifiée.

7. Servitudes et contraintes

Suite aux demandes des services de l'Etat :

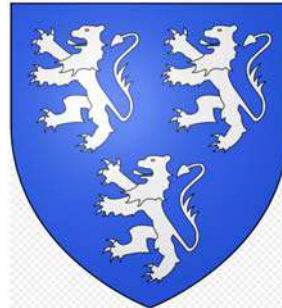
- Ajout dans la servitude AS1 Conservation des eaux, les servitudes se rapportant à la protection des eaux minérales : protection des sources d'eau minérale de Vichy, DUP du 23/01/1861 et 04/08/1930.

8. Annexes sanitaires

Suite aux demandes des services de l'Etat :

- Complément apporté au mémoire des annexes sanitaires sur l'obligation pour tout projet de plus d'1 ha dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu naturel d'être soumis à déclaration ou autorisation.

Commune de VENDAT
03110



3, rue des Landes

Tel : 04 70 41 40 50 / Fax : 04 70 41 43 41

Mairie.vendat@wanadoo.fr