

Groupe  
**DEJANTE** INFRASUD

**DEJANTE**  
**VRD & CONSTRUCTION**  
SUD-OUEST

75, av. de la Libération  
19360 MALEMORT  
Tél. 05 55 92 80 10  
contact1@dejante-infra.com

[www.dejante-infra.com](http://www.dejante-infra.com)



## Urbanisme

# SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES

## Elaboration du PLU

---

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

(Janvier 2022)



## Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

*Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.*

*Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Le PADD est politique et sa portée est stratégique** dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes fortes du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

**Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD de la commune de Saint-Germain-les-Vergnes affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ◆ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ◆ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

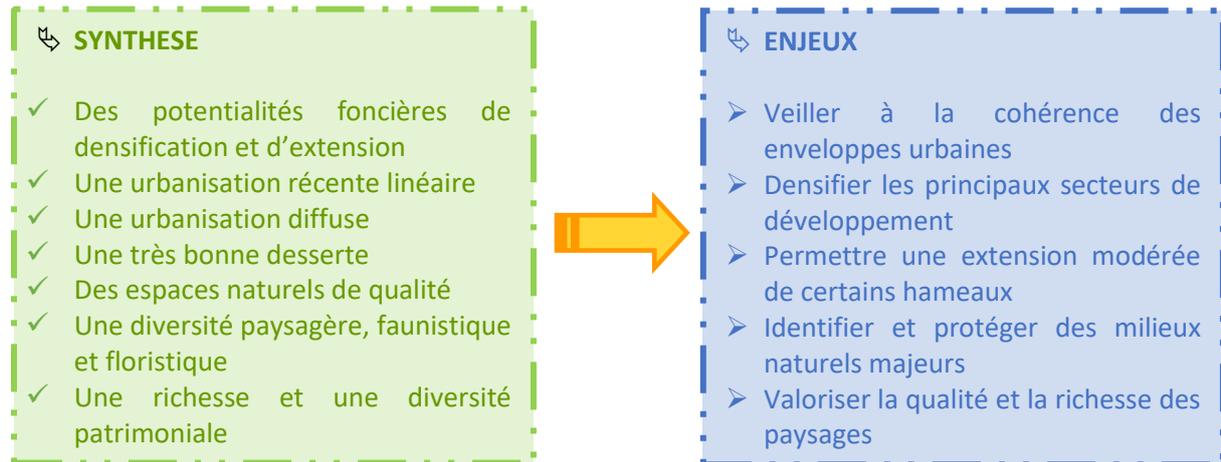
Ce projet répond parallèlement à 4 objectifs du développement durable :

- ◆ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace de vitalité de la commune,
- ◆ Faciliter l'intégration urbaine des populations en réaménageant et en créant des espaces publics de qualité,
- ◆ Valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel,
- ◆ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels.

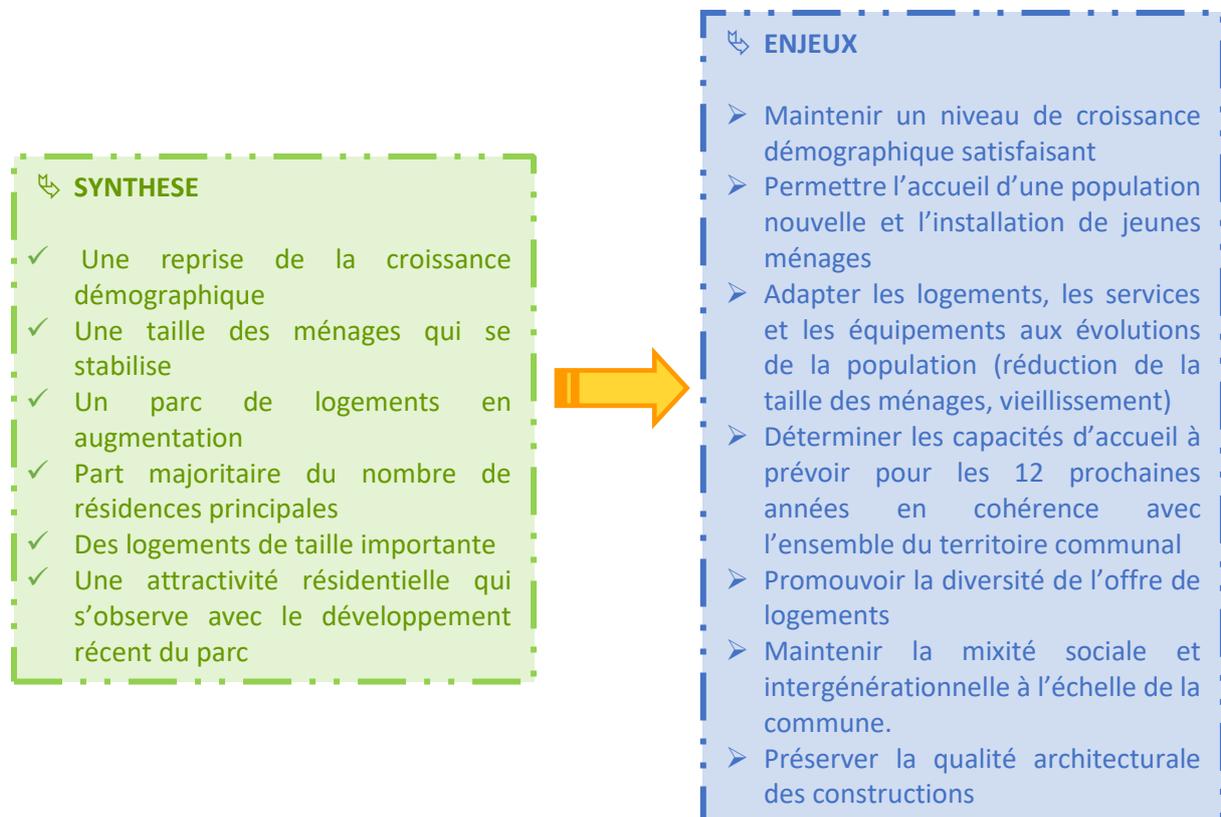
## Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est à l'appui du diagnostic communal que la commune de Saint-Germain-les-Vergnes a su identifier les enjeux importants pour son territoire :

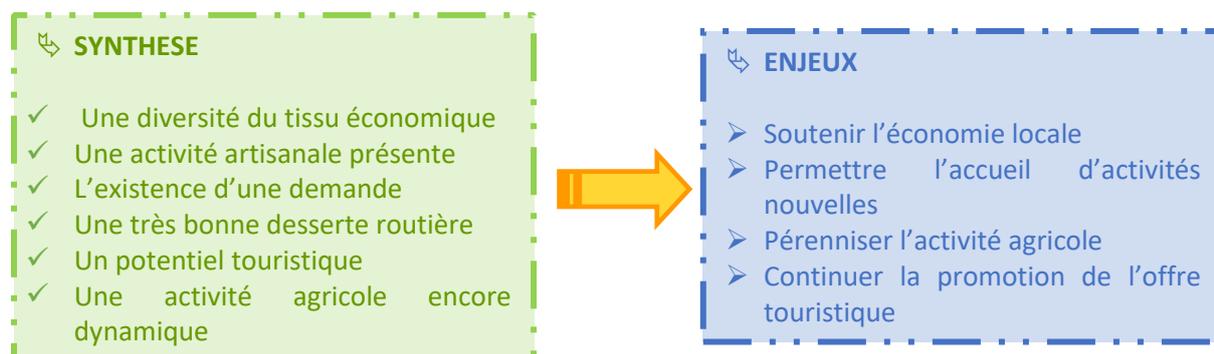
### Cadre de vie/Patrimoine/Environnement



### Population/Logement



## Economie



Le PADD de Saint-Germain-les-Vergnes répond ainsi à ces enjeux tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué, répondant par la même aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

Pour cela le PADD de Saint-Germain-les-Vergnes s'organise autour de trois grands axes majeurs :

**Axe 1 : Poursuivre l'accueil de population au travers d'un développement urbain harmonieux**

**Axe 2 : S'appuyer sur la localisation attractive du territoire communal pour développer les activités économiques et améliorer les déplacements**

**Axe 3 : Protéger le patrimoine naturel et bâti garant d'un cadre de vie de qualité**



**Axe 1 :**  
**Poursuivre l'accueil de population au  
travers d'un développement urbain  
harmonieux**

## *Favoriser une production de logements diversifiée permettant l'accueil durable de population*

### ✓ **Promouvoir une croissance démographique maîtrisée**

Afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère naturel ainsi que son cadre de vie, Saint-Germain-les-Vergnes envisage de poursuivre sa croissance démographique. Cette croissance se doit d'être maîtrisée afin de garantir une organisation urbaine cohérente et respectueuse de son environnement. Ainsi, il est prévu d'accueillir 180 nouveaux habitants sur 12 ans (15 habitants par an en moyenne), afin de maintenir le rythme de croissance connu par la commune depuis 1999.

### ✓ **Permettre une offre de logements diversifiée (logements sociaux, accession à la propriété)**

Le PADD vise à encourager la diversité des types d'habitat permettant ainsi de satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges, de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées seules, de faciliter un parcours résidentiel complet sur le territoire communal. Dans la continuité des opérations déjà menées, la commune de Saint-Germain-les-Vergnes souhaite poursuivre la diversité de son offre de logement.

### ✓ **Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les personnes âgées, afin d'assurer la pérennité des commerces et services**

La population communale tend vers un rajeunissement, due en grande partie à la situation du territoire communal (en limite des bassins d'emploi de Brive et Tulle, desserte routière de qualité) et à son cadre de vie rural. Aujourd'hui la commune souhaite que l'accueil de population jeune et active se pérennise afin que l'offre existante en services, équipements et commerces perdure. Pour cela la commune souhaite encourager la diversité typologique de son parc de logements.

Le maintien des personnes âgées est également un enjeu important afin de maintenir un équilibre intergénérationnel sur Saint-Germain-les-Vergnes.

## Localiser le développement urbain futur en adéquation avec les objectifs de développement durable

### ✓ Prioriser le développement de l'urbanisation sur les principaux secteurs d'habitat de la commune, constitués par un triangle Bourg – Peuch – Lachamp

Consciente de la qualité de ses espaces naturels et de ses paysages, la commune de Saint-Germain-les-Vergnes souhaite optimiser les espaces bâtis existants afin de limiter au maximum la consommation de surfaces agricoles ou naturelles.

L'urbanisation sera ainsi centrée en priorité sur les secteurs du bourg, de la Route du Peuch et de Lachamp – Domingeal – les Huillières, qui ont connu un développement urbain soutenu ces dernières années. De plus, ce sont les secteurs les mieux équipés et les plus proches des commodités, notamment des commerces et services de la commune. Cette orientation peut également encourager la réduction des déplacements motorisés.

### ✓ Maintenir un dynamisme rural dans les principaux villages

Saint-Germain-les-Vergnes a connu un développement urbain multipolaire qui s'explique par la fonction agricole traditionnelle du territoire. Ainsi, une multitude de hameaux est disséminée sur le territoire.

La commune souhaite prendre en compte ce phénomène dans l'urbanisation future de son territoire. Néanmoins, seuls les villages correctement desservis par les réseaux, ne présentant pas d'enjeux agricoles et disposant de capacités foncières en dents creuses ou en continuité immédiate de l'existant, connaîtront un développement modéré de l'habitat.

### ✓ Favoriser le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions (écoconstructions, photovoltaïque,...)

Dans le respect des grandes orientations définies par les Grenelles de l'environnement, le PLU de Saint-Germain-les-Vergnes se voudra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes en matière de production et de consommation d'énergie.

## *Prendre en compte la capacité des équipements publics et permettre leur développement*

### ✓ Conforter les secteurs d'équipements

La commune de Saint-Germain-les-Vergnes dispose de deux principaux secteurs d'équipements permettant d'offrir à ses habitants une offre riche en matière d'éducation, de sports et de loisirs.

Il s'agit du bourg concentrant l'école, la crèche et la salle polyvalente notamment, ainsi que la base de loisir de Chadebec. Leur fonction d'équipements doit être favorisée afin d'avoir deux véritables pôles sur la commune.

L'offre en services de santé est également un enjeu important que les élus souhaitent voir se développer sur la commune (maison de santé notamment) à proximité des secteurs urbains.

### ✓ Créer un espace public liant le bourg et la Jugie

La proximité de l'étang au Nord du bourg, en continuité immédiate du tissu urbain existant, permettrait de créer un véritable espace public, pouvant faire le lien entre la Jugie et le bourg. Ce secteur pourrait à la fois constituer un espace de promenade mais aussi un espace dédié à des équipements ludiques et sportifs à destination des jeunes. Il s'agirait d'une manière générale de valoriser l'étang.

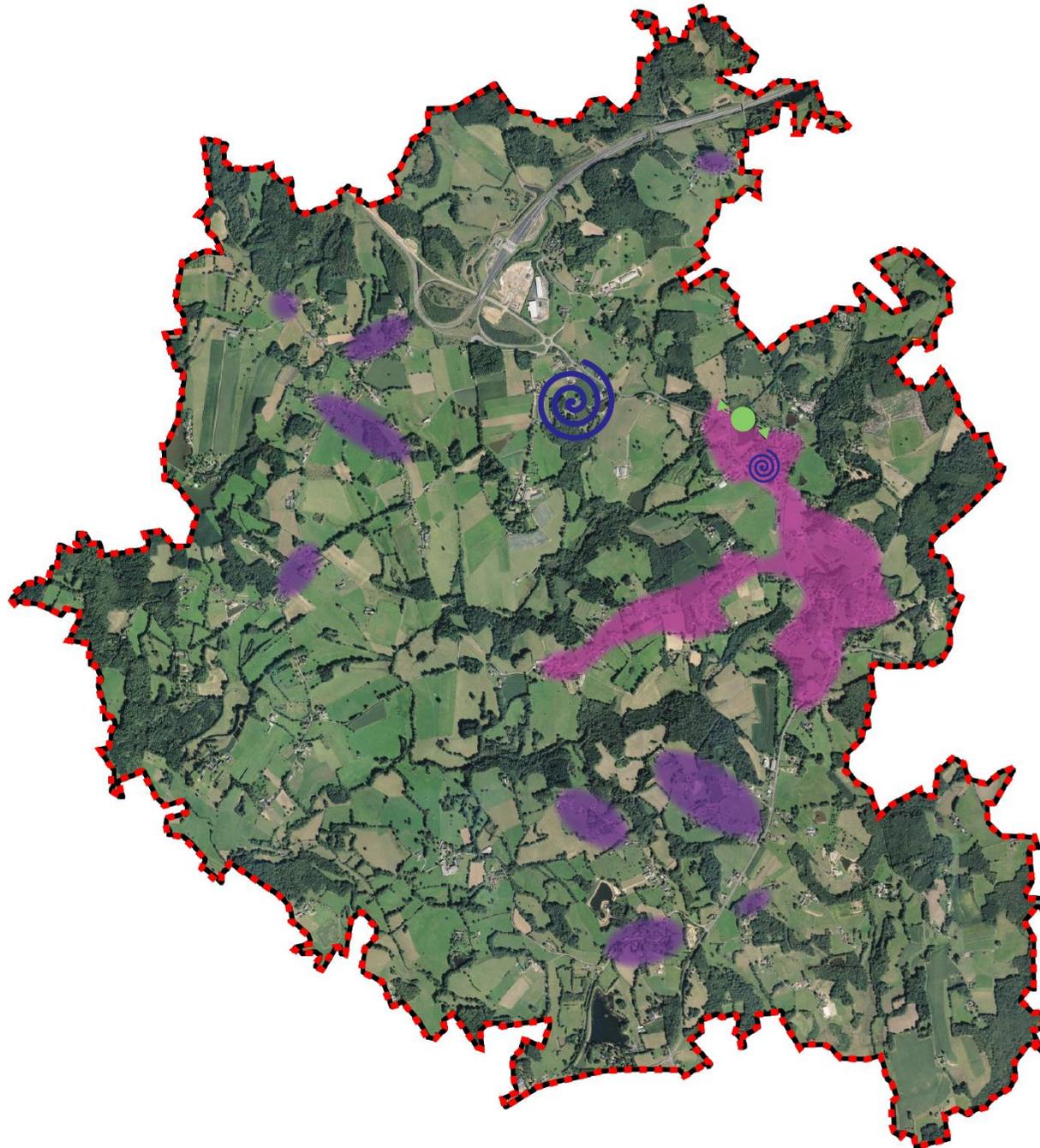
### ✓ S'appuyer sur l'existence des réseaux pour développer l'urbanisation

Le développement urbain de Saint-Germain-les-Vergnes doit être adapté à la capacité des réseaux secs et humides. Ainsi, les zones constructibles définies justifient une desserte adéquate.

Les secteurs bâtis présentant des difficultés d'accès et de raccordements ne seront pas classés en zone constructible.

### ✓ Favoriser le développement des communications numériques

L'arrivée du Très Haut Débit en Corrèze doit être une opportunité pour attirer des habitants et des entreprises sur la commune. Ainsi, il s'agira que les habitations et les locaux d'activités soient raccordés au réseau de fibre optique.



LEGENDE



Pérenniser la croissance démographique



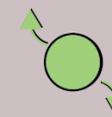
Favoriser le développement urbain



Maintenir un dynamisme rural dans les principaux villages



Conforter les secteurs d'équipements



Créer un espace public autour de l'étang



## **Axe 2 :**

**S'appuyer sur la localisation attractive du territoire communal pour développer les activités économiques et améliorer les déplacements**

## **Encourager le développement des activités sur les secteurs stratégiques du territoire communal**

### **✓ Maintenir la fonction commerciale du bourg**

Le bourg de Saint-Germain-les-Vergnes dispose d'une fonction commerciale avérée qui est cependant fragile. Ainsi, à travers le PLU il s'agit de prendre en compte les activités présentes sur ce secteur mais aussi de permettre leur développement si besoin. De plus, l'installation de nouvelles activités doit être encouragée à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction principale d'habitat.

### **✓ Structurer les pôles d'activités économiques de Lachamp et du péage de l'A89**

Ces deux pôles d'activités se sont établis sur des secteurs stratégiques, au niveau de carrefours routiers majeurs (péage de l'A89 et giratoire entre la RD 9 et RD 44). A l'avenir, il s'agira de les rendre plus visibles en confortant leur dimension économique.

La zone d'activités des Vergnes sera ainsi prise en compte à travers le PLU afin de permettre l'évolution des activités la composant mais également l'accueil de nouvelles entreprises. Sa position est idéale pour attirer de nouvelles activités dépendantes du réseau autoroutier.

Le secteur de Lachamp est également propice au développement d'activités économiques. Ce dernier s'organisera autour du giratoire et sa fonction artisanale, commerciale et l'accueil de professions libérales sera encouragée.

### **✓ Conforter les activités en lien avec le tourisme « vert »**

Doté d'un territoire riche, d'un point de vue patrimonial, paysager et environnemental, la commune souhaite encourager le développement d'activités touristiques permettant ainsi de mettre en valeur tous ces attraits.

Pour cela, la commune souhaite intégrer les activités de tourisme existantes en leur offrant la possibilité de se développer (Etang de Lachamp, Domaine de Lascaux). Elle désire également que les futurs projets puissent voir le jour et apportent ainsi une plus-value au territoire, notamment en matière d'hébergements.

Le projet de valorisation de l'étang entre le bourg et la Jugie aura également une dimension touristique indéniable, en aménageant ses abords dans le respect des enjeux environnementaux qu'il concentre.

## ***Favoriser le maintien de l'activité agricole et permettre son développement***

Le secteur agricole est un acteur primordial sur le territoire communal. Il assure une base économique solide et peut être le garant d'activités touristiques nouvelles liant agriculture, tourisme et nature.

Il participe également à l'identité et à l'animation paysagère de la commune puisqu'il en est le principal gestionnaire.

Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

Le PLU de Saint-Germain-les-Vergnes vise à :

✓ **Préserver les surfaces agricoles exploitées et protéger les sièges d'exploitation en évitant le mitage par l'urbanisation diffuse :**

- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, le maintien et l'évolution des sites d'exploitation existants, en anticipant notamment les projets d'extension des exploitations agricoles ;
- Prendre en compte les terres agricoles dans les projets futurs et notamment les plans d'épandage ;
- Veiller à respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'exploitations.

✓ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés ayant un caractère patrimonial avéré**

## Optimiser et sécuriser les déplacements sur la commune

### ✓ Structurer un réseau piéton et cyclable sur les principaux secteurs urbains

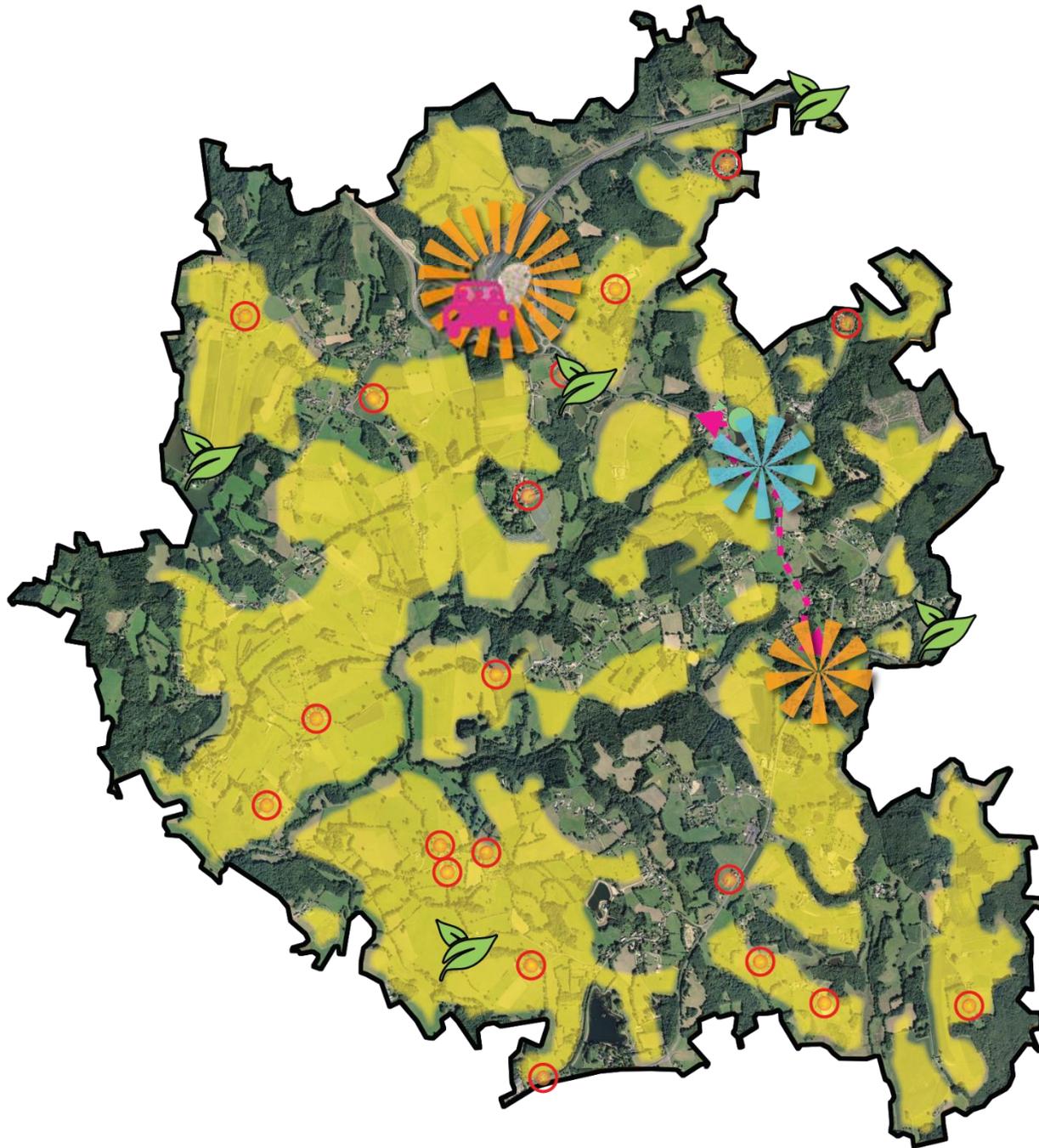
La place du piéton est aujourd'hui très réduite sur Saint-Germain, se cantonnant au bourg. Le développement de l'urbanisation qui sera en grande majorité concentrée sur les secteurs pavillonnaires périphériques de la RD 9 devra anticiper cette problématique afin d'offrir à la population actuelle et future les moyens de se déplacer en toute sécurité entre les secteurs d'habitats et les commodités (commerces, équipements, arrêt de bus). Ainsi, l'axe de la RD 9 devra intégrer des liaisons douces (piéton et cyclable), en lien avec le développement urbain de la commune.

### ✓ Profiter de la qualité du réseau routier pour développer les moyens de transport partagés sur Saint-Germain

La commune compte profiter du passage de l'A89, qui bénéficie notamment aux habitants de Saint-Germain-les-Vergnes, pour créer une aire de covoiturage en partenariat avec le Conseil Départemental et la société concessionnaire d'autoroute. Elle permettra de désengorger le parc de stationnement communal qui pâtit de ce manque actuellement.

### ✓ Anticiper la création de stationnement dans les futures opérations d'aménagement

Le stationnement est une problématique qui s'observe sur tous les types de territoire. Sa réalisation doit être anticipée à chaque projet le nécessitant. Les futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat devront intégrer cet enjeu afin de ne pas engendrer de difficultés de circulation à court, moyen et long terme.



LEGENDE

-  Maintenir la fonction commerciale du bourg
-  Conforter la vocation économique du péage de l'A89
-  Structurer le pôle d'activités économiques de Lachamp
-  Sécuriser et améliorer les déplacements sur l'axe de la RD 9
-  Pérenniser les exploitations agricoles
-  Préserver les espaces agricoles
-  Conforter les activités en lien avec le tourisme « vert »
-  Créer un espace public autour de l'étang
-  Favoriser la création d'une aire de covoiturage

**Axe 3 :**  
**Protéger le patrimoine naturel et bâti  
garant d'un cadre de vie de qualité**

## Préserver les espaces naturels du territoire et leur fonction écologique et paysagère

### ✓ Maintenir et valoriser les espaces boisés de la commune

La trame verte de la commune est constituée d'un ensemble de bosquets, de petits boisements, de haies et de massifs boisés. Ces éléments font partie intégrante du paysage communal et participe à l'animation des perceptions visuelles. De plus, ils jouent un rôle écologique indéniable en offrant des refuges à la faune locale. En effet, il s'agit de zone relais permettant à des espèces de relier des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques. Ainsi, le PLU de Saint-Germain-les-Vergnes s'applique à identifier ces espaces et permet leur préservation en luttant notamment contre la fragmentation des espaces naturels. Il s'agit notamment des massifs boisés liés à l'Etang de Lachamp à l'Est et ceux situés aux abords du Maumont Blanc à l'Ouest.

### ✓ Préserver les milieux humides associés aux cours d'eau (les Maumont et la Couze notamment) et aux étangs

La végétation qui se développe le long des berges des cours d'eau, aux abords des zones humides est propice au déplacement de la faune locale et à l'implantation d'une flore spécifique : il s'agit de corridors écologiques. Cette dernière assure également le maintien des berges des rivières et ruisseaux. La commune recense de nombreuses zones humides sur son territoire liées très majoritairement aux trois cours d'eau traversant/longeant le territoire :

- La Couze à l'Est ;
- Le Maumont Noir et ses affluents au centre ;
- Le Maumont blanc à l'Ouest.

Les étangs sont également nombreux et constituent des espaces naturels de qualité, pour certains directement reliés au réseau hydrographique de la commune. Leur fonction de réservoirs de biodiversité doit être préservée.

Ces espaces sont donc essentiels, puisqu'ils participent activement au fonctionnement des écosystèmes et permettent le maintien d'une biodiversité riche.

## Valoriser la qualité paysagère de St Germain et son patrimoine bâti

### ✓ Maintenir les vues sur les vallées et vallons et sur le paysage de bocage

La richesse paysagère de la commune constitue une force pour son attractivité résidentielle. Il importe donc de sauvegarder durablement les ouvertures sur les lointains mais aussi de maintenir le caractère rural du territoire et offrir une image urbaine de qualité.

Ainsi, la préservation des espaces agricoles et notamment du bocage permettra le maintien de cette trame paysagère.

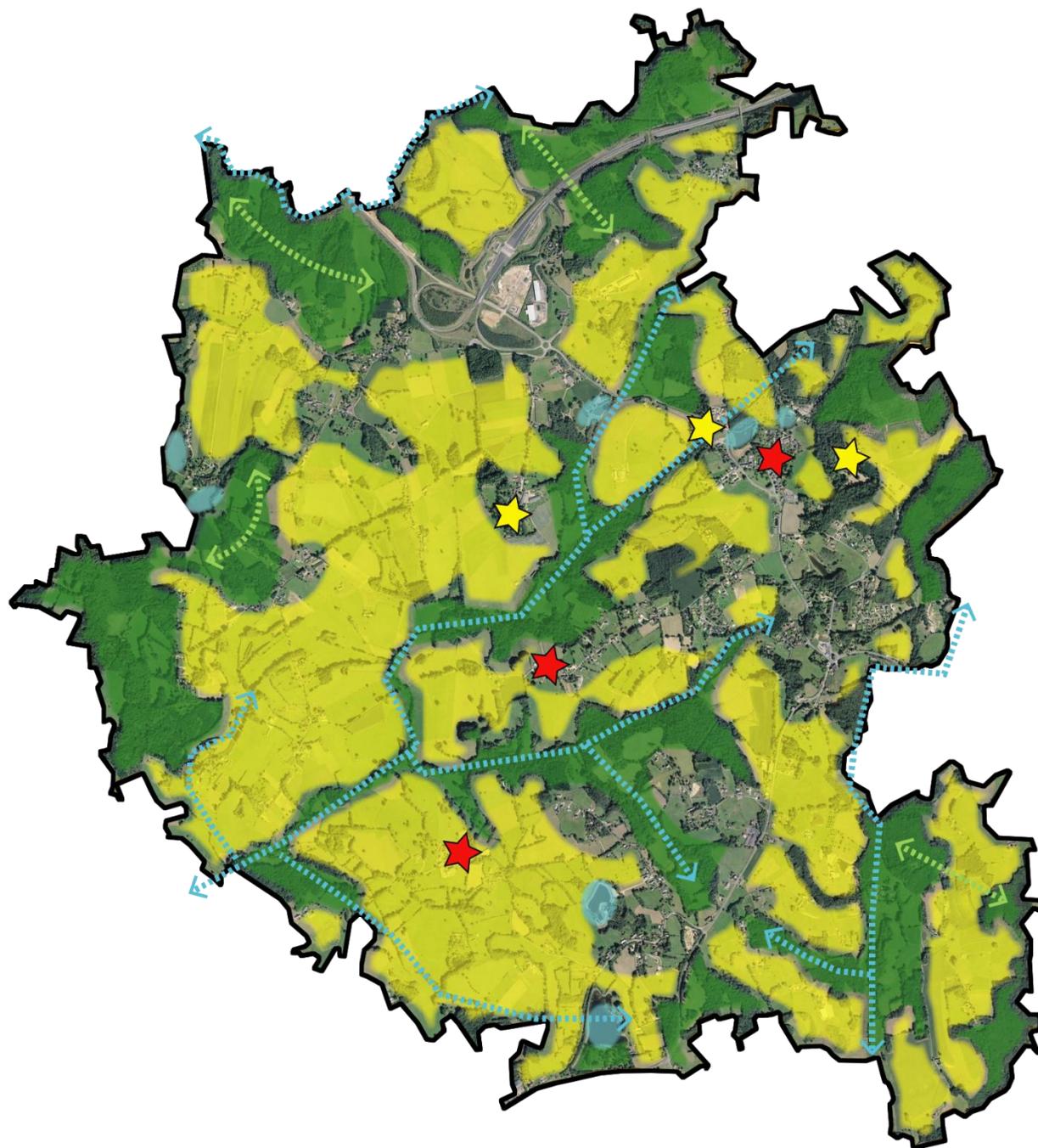
### ✓ Identifier en vue d'une protection des éléments constitutifs du patrimoine rural et bâti

La commune de Saint-Germain-les-Vergnes dispose d'une richesse patrimoniale remarquable et souhaite la préserver. Cette richesse contribue à maintenir l'identité historique de la commune et participe grandement à son attractivité.

Trois châteaux sont situés sur la commune (Chadebec, Chauvel et la Jugie). Sans pour autant institué une protection sur le bâti en lui-même, il est toutefois nécessaire de préserver leur environnement et les vues qui peuvent exister sur ces édifices.

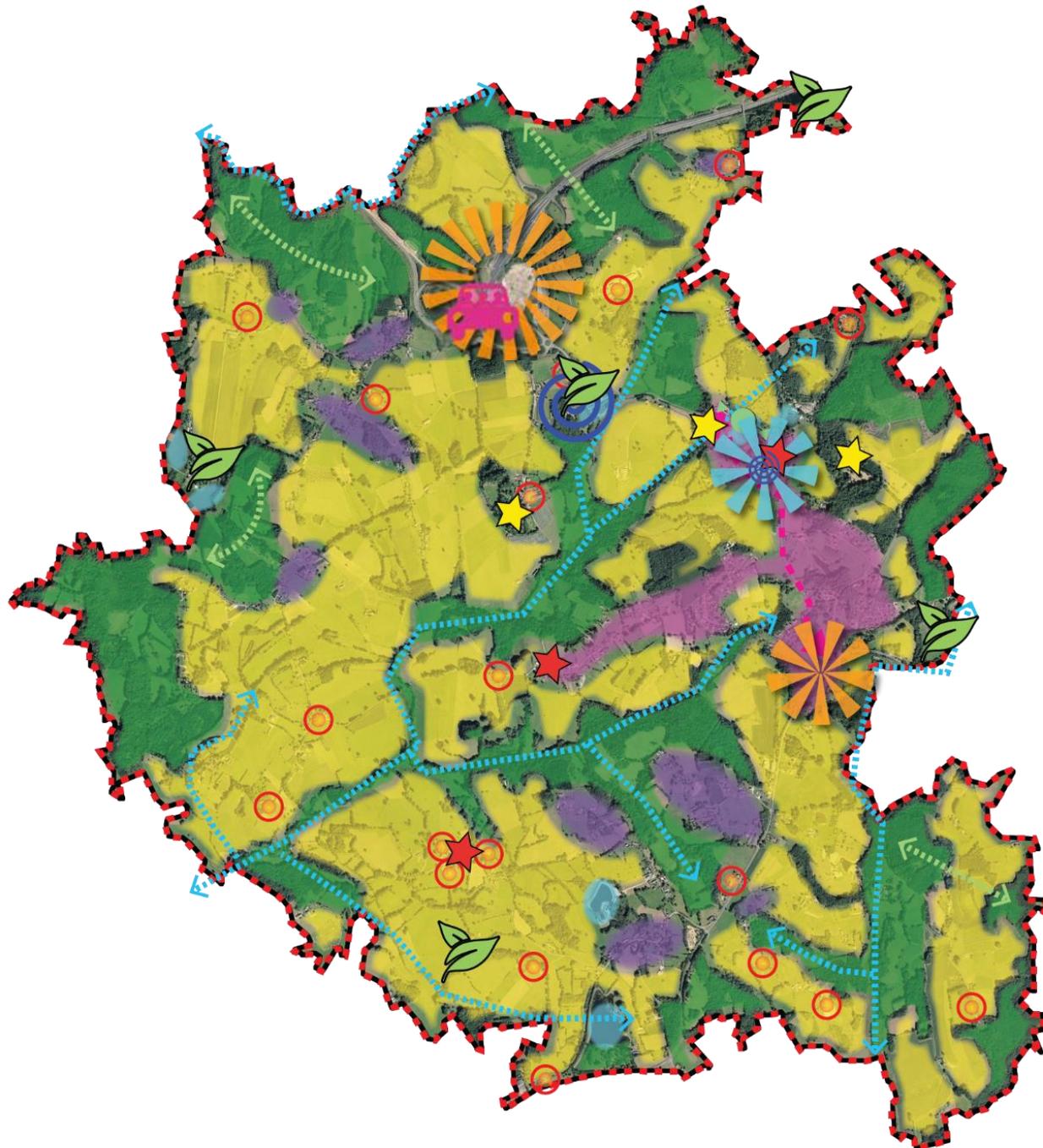
Le bourg concentre également plusieurs bâtiments historiques et des éléments de petit patrimoine. Des villages disposent également d'un patrimoine bâti remarquable (Cérou par exemple).

Une protection particulière, notamment au titre de l'article L-151-19, pourra être appliquée sur le patrimoine identitaire de la commune.



LEGENDE

-  Préserver les espaces naturels et boisés (Trame Verte)
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver les cours d'eau et leur fonctionnalité écologique (Trame Bleue)
-  Protéger les zones relais liées à la Trame Verte
-  Maintenir les étangs de la commune
-  Préserver le patrimoine bâti du bourg et des villages
-  Préserver et mettre en valeur les châteaux



**LEGENDE**

-  Pérenniser la croissance démographique
-  Favoriser le développement urbain
-  Maintenir un dynamisme rural dans les principaux villages
-  Conforter les secteurs d'équipements
-  Créer un espace public autour de l'étang
-  Maintenir la fonction commerciale du bourg
-  Conforter la vocation économique du péage de l'A89
-  Structurer le pôle d'activités économiques de Lachamp
-  Sécuriser et améliorer les déplacements sur l'axe de la RD 9
-  Favoriser la création d'une aire de covoiturage
-  Pérenniser les exploitations agricoles
-  Préserver les espaces agricoles
-  Conforter les activités en lien avec le tourisme « vert »
-  Préserver les espaces naturels et boisés (Trame Verte)
-  Préserver les cours d'eau et leur fonctionnalité écologique (Trame Bleue)
-  Protéger les zones relais liées à la Trame Verte
-  Maintenir les étangs de la commune
-  Préserver le patrimoine bâti du bourg et des villages
-  Préserver et mettre en valeur les châteaux



**Objectifs de modération de la  
consommation de l'espace et de lutte  
contre l'étalement urbain**

## Objectifs quantitatifs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, touristique... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune de Saint-Germain-les-Vergnes est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

La commune de Saint-Germain-les-Vergnes avait ouvert à l'urbanisation dans sa carte communale approuvée en 2012 :

- 128 hectares en zone constructible
- 1,6 hectare en zone constructible à vocation touristique
- 10,3 hectares en zone constructible à vocation d'activités économiques

Soit un total d'environ 140 hectares destinés à la zone constructible, ce qui représente près de 7,3% du territoire communal.

Aujourd'hui, au sein de la zone constructible, la capacité foncière\* de la carte communale est de 38 hectares environ.

\*Surface non bâtie potentiellement disponible dans la zone constructible de la carte communale. Elle permettrait l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation notamment. Elle se compose de dents creuses (terrains non bâtis enclavés au sein du tissu bâti) et de grandes poches non bâties (à partir d'1 hectare).

### ✓ Croissance démographique:

L'observation des tendances en matière de croissances démographiques indique que sur la période de 1999 à 2017, la population a augmenté à un rythme moyen de l'ordre de 15 habitants supplémentaires par an.

La commune étant située sur un secteur stratégique, entre deux bassins d'emplois (Brive et Tulle) et bien desservie par les principaux axes de circulation (A89, barreau A89-A20, réseau des RD), la commune souhaite profiter de ces atouts pour poursuivre sa croissance démographique.

D'un point de vue théorique, la projection démographique basée sur l'accueil de 15 habitants/an en moyenne se traduira par une population communale de près de **1300 habitants à l'horizon 2033**.

Cette projection démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements qui permettra d'accueillir cette nouvelle population. La caractéristique actuelle de la taille des ménages (2.3) entre en compte, ainsi ce sont près de **80 nouveaux logements** qui seront nécessaires pour répondre au développement communal.

### ✓ La caractéristique des ménages:

Comme les caractéristiques d'aujourd'hui ne correspondent pas à celles qui seront présentes en 2033, il est primordial de se projeter et d'anticiper le phénomène de desserrement qui touche les ménages de la commune.

En effet, la taille des ménages a connu une baisse importante durant ces 45 dernières années. Malgré tout, elle se maintient depuis le début des années 2000, synonyme de reprise de la croissance. La structure démographique, où plus de 50% de la population est âgée de moins de 45 ans, montre toute l'attractivité de la commune pour l'installation de jeunes ménages.

De ce fait la baisse projetée ne sera pas importante. Ainsi, on peut estimer qu'à l'horizon 2033 la taille moyenne des ménages sera de 2,2 personnes/ménage sur la commune.

Pour pallier à ce phénomène, la commune doit anticiper et prévoir une part de logements supplémentaire.

Ce sont **30 logements supplémentaires** à prévoir afin d'anticiper le phénomène de desserrement projeté.

**Bilan des logements neufs à produire d'ici 12 ans :**

**80 logements + 30 logements = 110 logements supplémentaires**

✓ **Incidences du développement sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

L'habitat pavillonnaire s'est disséminé de façon multipolaire sur le territoire communal. Certaines de ces opérations se sont réalisées sur des terrains d'assiette importants engendrant une faible densité d'habitat et une consommation de foncier importante. A l'inverse l'habitat historique, notamment présent dans le centre-bourg, contraste réellement avec le mode d'urbanisation récent.

Dans le cadre de son développement, la commune se doit d'être vigilante sur les nouvelles densités d'habitat afin de lutter contre une consommation excessive du foncier.

Pour ce faire, la densité moyenne retenue dans le cadre de ce projet de PLU, sera de l'ordre de 8 logements/hectare en moyenne.

La surface à ouvrir sera de l'ordre de 13,7 hectares environ. Cette surface est à majorer via un coefficient de l'ordre de 1.2 afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière.

**En définitive, la surface constructible à mobiliser dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Germain-les-Vergnes jusqu'à l'horizon 2033 est de 16,4 hectares.**

Le PLU affiche ainsi des objectifs favorables à la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, en prévoyant une production de logements moins gourmande en surface par rapport à la carte communale et plus dense. En effet, pas moins de 38 hectares de terrains constructibles sont actuellement ouverts à l'urbanisation dans la carte communale. Le PLU vient ainsi réduire cette surface.