

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de **VEZEZOUX**

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

2

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Septembre 2019
Ref : 45522

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 26 juin 2015
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 25 mars 2019
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR
49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LE TERRITOIRE DE VEZEZOUX	5
LE PADD DE VEZEZOUX	5
Les perspectives d'évolution	5
Les ambitions communales 2017-2032	6
LES ORIENTATIONS DU PADD DE VEZEZOUX	9
1. UNE COMMUNE ACCUEILLANTE	10
Densifier, conforter les enveloppes urbaines	10
Répondre aux besoins de Logements	10
Développer un territoire durable	11
2. UNE COMMUNE ACTIVE	12
Maintenir et Renforcer les activités économiques	12
Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles et forestières	12
3. UNE COMMUNE « NATURE »	13
GARANTIR LA CONTINUITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES	13
Préserver les espaces naturels	13
Préserver les trames bleues	13
Préserver les trames vertes	13
LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE VEZEZOUX : CARTE DE SYNTHESE	14

Préambule

Le cadre du PADD



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

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir, le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

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

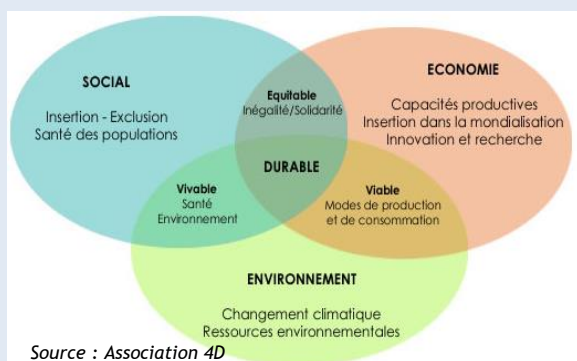
- **Le respect du principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

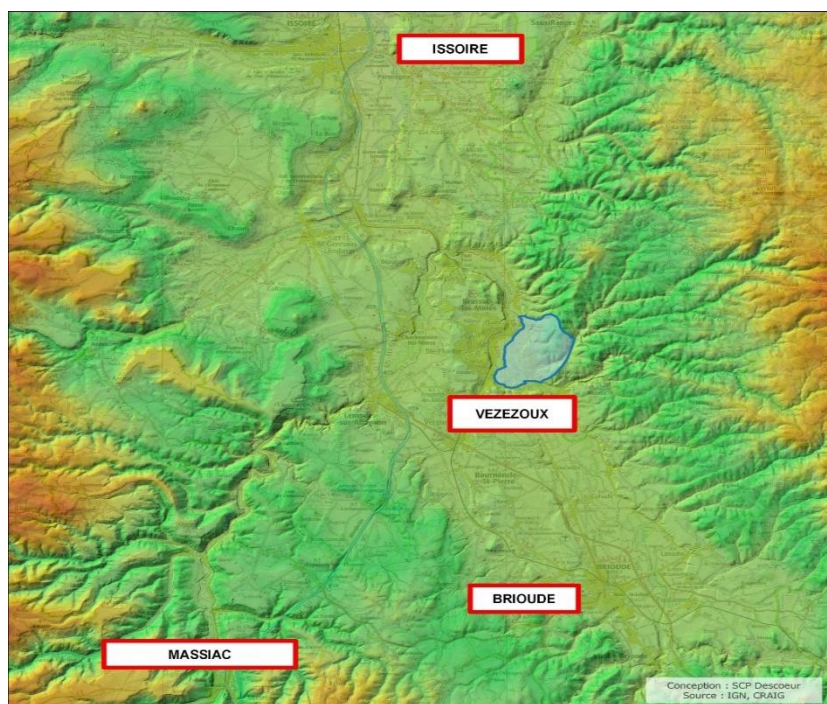
Politique générale

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.



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

Le territoire de VEZEZOUX



La commune de Vézézoux est située au Nord du département de la Haute-Loire, à 18 km au Nord de Brioude, à 45 km au Sud de Clermont-Ferrand et à 35 km au Nord de Saint-Flour.

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

Vézézoux fait partie de ce que l'on nomme encore le Bassin minier bien que les mines de charbon de la région ne soient plus exploitées depuis 1978. Une ancienne usine de traitement du charbon au bord de la rivière Allier, dans le bas du village témoigne de cette partie de l'histoire.

La commune possède un POS. En vertu de l'article L174-3 du code de l'urbanisme le Plan d'Occupation des Sols est caduc au 27/03/2017. La commune est désormais en RNU (Règlement national d'urbanisme).

Le PADD de VEZEZOUX

Les perspectives d'évolution

Éléments clefs pour aider à la décision communale

La population augmente constamment depuis 1975. Les données Insee parues en 2018 indique une population communale de 581 habitants en 2015.

Selon les données municipales, la commune de VEZEZOUX compte 603 habitants en 2016.

Selon les données internes à la mairie¹, une estimation de la population en 2019 est réalisée : la commune de VEZEZOUX semble compter 650 habitants en 2019.

La commune connaît une croissance démographique positive, grandissante.

La variation annuelle moyenne de la population entre 2008 et 2013 est positive (+3,8) due essentiellement au solde migratoire positif (+3,4). Cette donnée Insee paru en 2016-2017 a été revue

- en juin 2018. La variation annuelle moyenne de la population est désormais de 3% sur les dernières années,
- en décembre 2018. La variation annuelle moyenne de la population est désormais de 2.4%.

La croissance résulte :

- D'un solde migratoire en hausse constante ;
- Soutenu par un solde naturel positif et qui s'améliore.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	322	312	340	386	407	517	581

Données INSEE parues le : 13/12/2018

POP T2M - Indicateurs démographiques

Données INSEE parues le 13/12/2018	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	1,2	1,6	0,6	2,2	2,4
due au solde naturel en %	-0,7	-0,3	-0,3	-0,5	0,2	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	1,5	1,9	1,1	2,0	1,9

¹ Les estimations de 650 habitants en 2019 sont obtenues par les données communales suivantes :
-603 hab en 2016.

-depuis 2016, 16 nouvelles maisons individuelles x 2.5 personnes par ménage (données Insee) = 40 hab.

-sur cette période : 15 décès et 18 naissances.

-une partie des maisons des personnes décédées ont été vendues ou louées.

La Mairie de VEZEZOUX estime compter environ 650 habitants en 2019.

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

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

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

Plusieurs scénarii de développement ont été esquissés dans le Diagnostic du PLU et ont permis à la commune d'appréhender différents développements à venir.

La commune envisage un développement démographique proche de celui qu'elle a connu ces dernières années, tout en conservant la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi de préserver l'agriculture.

Les ambitions communales 2019-2030

La commune de VEZEZOUX souhaite accueillir **150 à 200 personnes** supplémentaires aux horizons 2030. Ce chiffre est quatre fois moins important que la possibilité actuelle laissée par le dernier document d'urbanisme. Il devrait permettre de réorganiser un urbanisme réel et réaliste en travaillant la forme urbaine.

L'ambition communale est de poursuivre la croissance que la commune connaît ces dernières années (soit autour des 2.4 % en moyenne/an).

Aussi, pour la construction de nouveaux logements, la commune de VEZEZOUX aura besoin

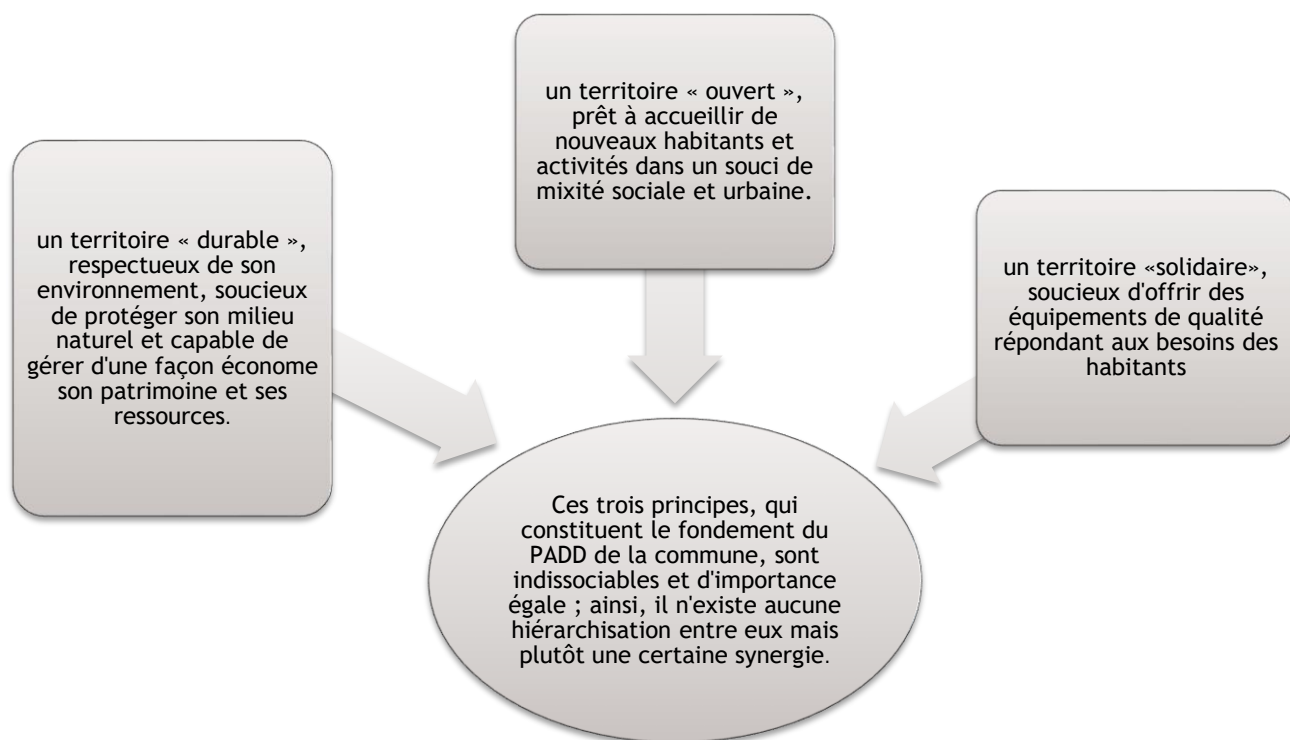
d'environ 8.6 ha (sans coefficient de rétention)

à 11.1 ha de terrain (tenant compte d'un coefficient de rétention de 1.3).

Le développement envisagé reste donc raisonnable, car la commune de VEZEZOUX vise également à conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi à préserver les paysages agraires et naturels caractéristiques du secteur.

Rappelons que le POS de VEZEZOUX, désormais caduc, offrait un potentiel urbanisable de 72 ha. Le déséquilibre de ce document (potentiel urbanisable) vis-à-vis des besoins réels de développement de la commune et de la nécessité de mise en cohérence avec les grandes directives générales (de réduction de la consommation des espaces, protection des corridors écologiques, mise en valeur des paysages), que la commune de VEZEZOUX a souhaité revoir son document d'urbanisme.

Les ambitions communales du PADD affichent ainsi des objectifs de modération de la consommation des espaces (entre 8.6 et 11.1 ha).



Note

Les enjeux du diagnostic ...

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

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

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

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

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

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

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement

Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles.

- Le maintien des populations et l'accueil de nouvelles populations.
- Répondre aux besoins d'accueil en termes de Logements : mixité sociale, parcours résidentiels, ... en lien avec les grandes directives (ralentir la consommation foncière, densifier, ...).
- Encourager le recyclage des logements.
La réhabilitation et la mise en valeur des maisons rurales pourraient répondre à une partie de la demande de logements.
- Inciter favoriser la mise en place des énergies renouvelables.
- Rechercher une cohérence entre les nouvelles constructions et l'architecture traditionnelle ou initier de nouvelles formes architecturales.
- Répondre aux besoins de services et équipements.
- Répondre aux incidences induites (mobilité notamment).
- Maîtriser le développement des silhouettes urbaines.
- Veiller à la consommation des terres.
- Prendre en compte les possibilités techniques des secteurs urbains (eau, assainissement).
- Prendre en considération les risques naturels et les contraintes. Le risque inondation est l'enjeu majeur sur la commune.
- Maintenir et développer les équipements économiques locaux.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux exploitants présents de pérenniser leur activité, en termes de surfaces agricoles utiles et de bâtiments agricoles nécessaires. • Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs. • Eviter l'implantation de bâtiments agricoles dans des secteurs sensibles (naturels, paysagers, urbains, ...). |
| <ul style="list-style-type: none"> • Garantir le respect et la protection des espaces naturels protégés. • Renforcer les corridors écologiques. • Protéger les richesses faunistiques et floristiques. |

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

Les limites du PADD ...

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

aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme

aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

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

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

les principes d'entretien (espaces publics, ...)

les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles

les éléments de financement des aménagements

si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

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

Les ORIENTATIONS du PADD de VEZEZOUX



1. Une commune accueillante



2. Une commune active et marchande



3. Une commune « nature »





1. Une commune accueillante

Densifier, conforter les enveloppes urbaines

L'agrandissement de la commune s'est toujours fait de manière hétérogène, par îlots bâtis de typologies différentes. Aujourd'hui, il serait avantageux de prendre du recul sur le mode de développement de la commune :

- En redonnant une identité à chacune des unités nouvellement construites
- En densifiant ce nouveau parcellaire éparpillé
- En traitant les franges de la multitude des enclaves agricoles que ces extensions encerclent.

La gestion économe des espaces doit être au cœur de la réflexion

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

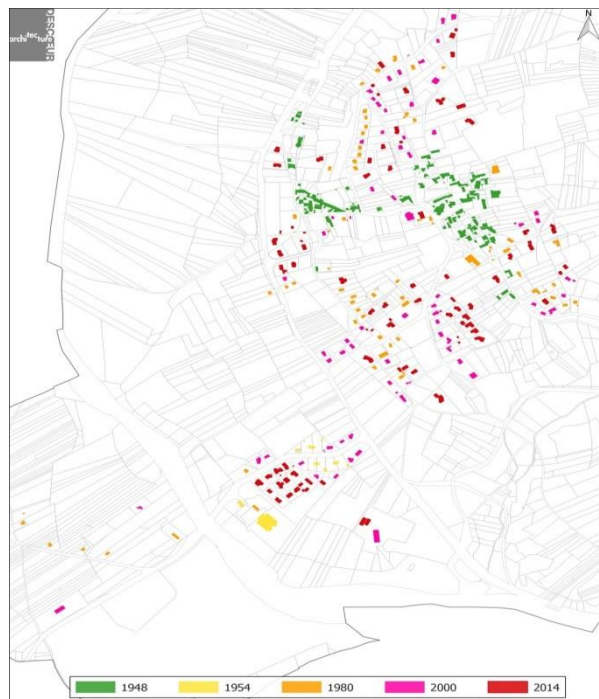
Engager une réflexion sur les réels besoins de développement. Pour cela, il est intéressant de savoir d'où l'on part et où l'on souhaite arriver. L'ancien document d'urbanisme (POS désormais caduc) affiche la présence d'espaces libres de l'ordre de 72 ha. Au regard des grandes directives nationales, des mesures de modération de la consommation des espaces doivent être au centre de la réflexion du PLU.

L'ambition communale d'accueillir 150-200 nouveaux habitants au maximum pourrait se traduire par une consommation foncière d'environ 8.6 à 11.1 ha. Cet objectif réduit souligne la volonté communale de modérer la consommation des espaces, d'inciter la densification et le recyclage de l'existant.

Le développement urbain à venir doit se recentrer sur les enveloppes urbaines actuelles.

Privilégier le développement urbain par le renouvellement du bourg et des villages, plutôt que par son extension et son étalement, est le gage d'un développement durable, soucieux d'une gestion économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels.

- Densifier l'existant.
- Définir des secteurs stratégiques pour le développement urbain.
- Chercher des opportunités dans les enveloppes urbaines actuelles ou ouvrir éventuellement de nouvelles zones à la marge, mais en cherchant à limiter l'étalement urbain et à stopper l'urbanisme linéaire, tout en prenant compte les possibilités techniques de la commune.



Répondre aux besoins de Logements

L'habitat, qui recouvre les questions de logement et plus largement celles du cadre de vie (services, transports...) est un enjeu essentiel pour l'attractivité d'un territoire.

Mobiliser les espaces libres dans les enveloppes urbaines pour la réalisation de logements neufs.

Encourager le recyclage des logements existants

- L'habitat vacant : Les Logements Vacants constituent 8 % du parc. Entre 2008 et 2013 le nombre de logements vacants a augmenté (+5 logements).
- L'habitat ancien : Outre les logements vacants, le parc des logements d'une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage, réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien.

Développer un territoire durable

Répondre aux besoins d'équipements

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

- Maintenir les équipements en place
- Répondre aux besoins complémentaires :
 - La création d'un multiple rural.
 - L'extension du cimetière et des terrains de sports.
 - Prévoir du terrain public d'intérêt général à côté de la mairie pour ménager l'avenir.
 - Densifier les cheminements doux pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité au bourg et aux différents services, notamment dans le cadre des OAP.

Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels

Les risques :

- feu de forêt
- inondation : PPR inondation Allier aval et Leuge approuvé le 02/03/2004.
- aléas miniers : effondrement localisé, glissement, tassement, échauffement.
- mouvement de terrain (tassements différentiels) : retrait / gonflement des Argiles.
- tempête et grains (vent)
- radon
- rupture de barrage
- séisme, zone de sismicité 3.

Anticiper les risques liés à l'urbanisation. Mettre en place des solutions alternatives. Il s'agit d'engager une réflexion sur les terrains soumis à des contraintes et sur la pertinence de conserver ces terrains constructibles.

Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables

La notion de lutte contre les consommations énergétiques est un enjeu fort pour la commune.

Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, dispositifs photovoltaïques, bois, ...) seront autorisés dans le règlement du PLU, suivant l'avis de l'ABF dans les secteurs des monuments historiques.



2. Une commune active

Maintenir et Renforcer les activités économiques

Maintenir et développer les équipements économiques locaux

L'activité économique se traduit majoritairement par une vocation artisanale et agricole.

- A Vézézoux, la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune (91 %)
- La commune compte 26 postes salariés (31 décembre 2014). 13 concernent le secteur « commerce, transports, services divers ».
- Selon l'INSEE, la commune compte 17 entreprises

Il s'agit de permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.

Conforter et développer les services de proximité du centre bourg.

Le règlement autorisera :

- la création des activités tertiaires (commerces, artisanat, service, ...) dans les zones urbaines.
- le changement de destination d'un local d'habitation vers un local d'activités de commerce ou de service.

Promouvoir les outils d'une réorganisation du travail

A VEZEZOUX, la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune (90 %).

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

Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles et forestières

Préserver les espaces agricoles

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

Vézézoux est située dans la petite région agricole du Brivadois qui présente des pentes assez fortes et qui constitue une zone de transition correspondant aux deux versants de la vallée de l'Allier. Son altitude varie de 393 à 638 mètres. Les sols granitiques et acides sont peu profonds et sensibles à la sécheresse. La zone est partiellement boisée et la surface agricole utile se partage entre les labours et la prairie.

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

Mettre en place des zonages agricoles spécifiques :

- Des zones agricoles constructibles : Des zones dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, favoriser leur développement, leur renouvellement.
- Des zones non constructibles : Des zones protégées où la constructibilité est très limitée. L'objectif est de préserver la valeur agronomique et surtout paysagères des terres.



3. Une commune « nature »

Garantir la continuité des corridors écologiques

Préserver les espaces naturels

La commune de Vézézoux dispose sur son territoire d'une mosaïque de milieux naturels dont une partie est reconnue au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000). L'objectif sera de préserver ces espaces avec des zonages appropriés. L'interdiction de construire peut y être appliquée.

Préserver les trames bleues

La commune de Vézézoux est située en tête du bassin Loire Bretagne. Le territoire communal est concerné par le SAGE Allier Aval. La commune est traversée par plusieurs cours d'eau. Le PLU visera à mettre en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettront de :

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

Préserver les trames vertes

La trame verte est importante sur la commune selon le SRCE. L'essentiel de la trame verte est constituée majoritairement de ripisylves, mais aussi de quelques petits massifs forestiers et du maillage limité de haies.

Outre les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N), il existe des outils (tel que l'article L.151-23) qui permettent de renforcer la préservation des trames vertes, de protéger et mettre en valeur des espaces de jardins.



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

Les orientations du P.A.D.D. de VEZEZOUX : Carte de Synthèse

