

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de **VEZEZOUX**

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

7

Dossier de dérogation à l'urbanisation limitée



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. ...

Article L142-4 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La commune de VEZEZOUX est dotée d'un PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) depuis le 5 juin 1979. Il a été modifié le 8 septembre 1995 et le 10 novembre 2000.

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).

Par délibération en date du 20 juin 2015, le conseil municipal de VEZEZOUX a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

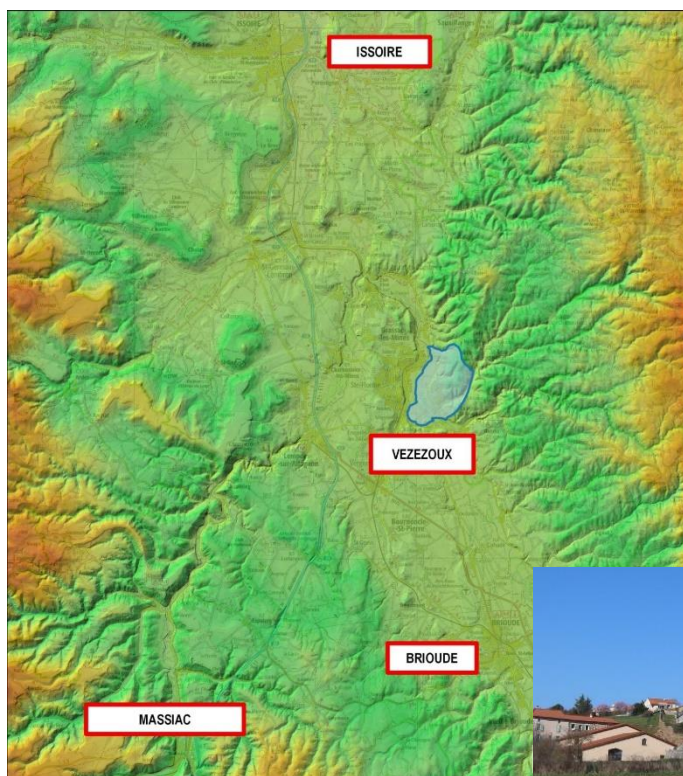
Dans ce cadre, la commune a mené une réflexion de fond pour situer son développement futur dans une logique de développement durable. A l'issue du travail d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le désir de maîtrise et de gestion économe du territoire voulu par les élus a été traduit dans les orientations générales.

Le projet communal est décliné autour de 3 orientations d'aménagement :

1. Une commune accueillante
2. Une commune active
3. Une commune « nature »

En cohérence avec la démarche de développement retenue par la commune de VEZEZOUX, quelques secteurs sont voués à s'urbaniser. Cette évolution du document d'urbanisme se traduit par la réalisation du présent dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée en application de l'article L142.5 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier se propose de présenter ces secteurs ouverts à l'urbanisation afin de mieux en mesurer l'impact.



Le contexte communal

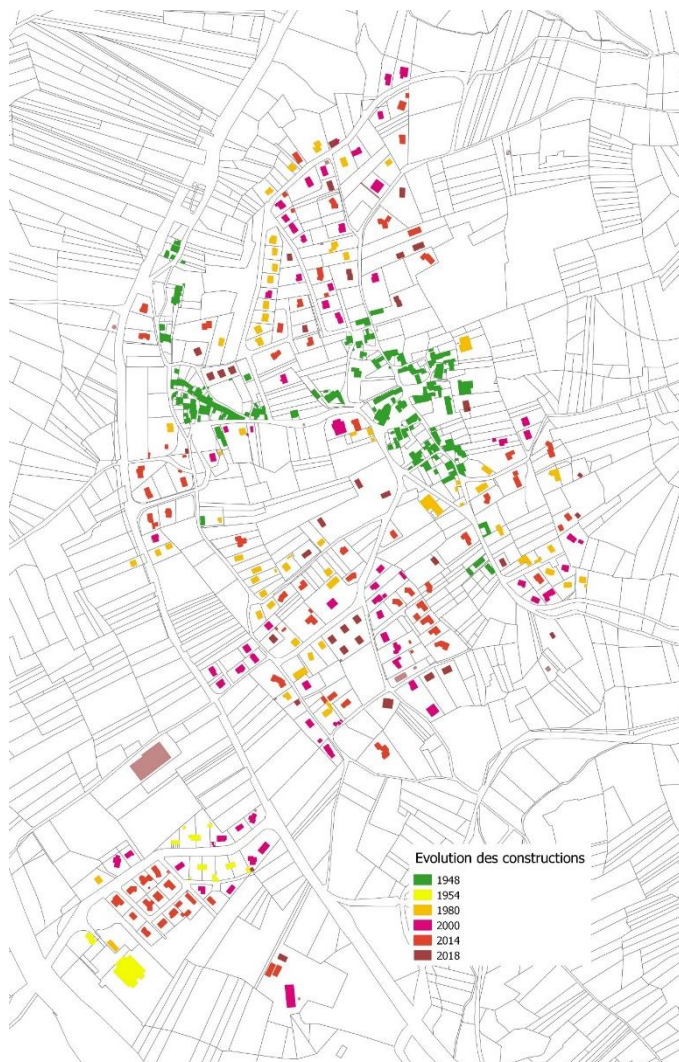
Situation géographique

La commune de VEZEZOUX 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.

VEZEZOUX 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.

Elle fait partie administrativement

- de l'arrondissement de Brioude
- du canton de Sainte-Florine.
- de la **Communauté de communes d'Auzon communauté.**



Organisation spatiale du territoire

Le bourg s'est implanté sur une pente douce à mi-hauteur, profitant d'une exposition très favorable au Sud-Ouest, qui domine la vallée de l'Allier et regarde largement vers la rive gauche.

Il est à l'écart des grands axes de communication et est desservi par des embranchements qui se piquent sur la RD16. Ces voies forment un réseau lâche et transversal, qui se poursuit ensuite en chemins rural vers les boisements du plateau. L'une d'entre elles rejoint Marnat puis se reboucle sur la Route Départementale.

Morphologie du bourg

Originellement le bourg comporte deux Noyaux :

- VEZEZOUX bas, proche de la Route Départementale ; qui est un noyau, assez dense, de petites constructions, comportant des bâtiments dont l'usage ancien était artisanal comme le reflète la toponymie.
- VEZEZOUX haut, où se trouve l'église. Ce noyau est nettement moins dense que le précédent, mais néanmoins homogène. Il comporte plusieurs sous ensemble : l'église, le Pouget, le secteur de la fontaine, le Say, ...

Cette structure, que l'on retrouve très nettement sur le cadastre Napoléon, se distingue encore aujourd'hui mais elle a été perturbée par plusieurs types d'évolutions :

- Constructions de grosses fermes de vignerons polyculteurs au-dessus du noyau de l'église
- Constructions de dates différentes (entre les débuts du XX et aujourd'hui) entre les deux noyaux avec notamment la nouvelle mairie et un quartier d'après-guerre (la Coulaire). Ces constructions n'ont pas suffi à rejoindre ces deux pôles. Le lien reste fragmentaire et distendu.
- Réalisation de lotissements, notamment au Nord et au Sud des bourgs.

Intercommunalité

La commune de VEZEZOUX adhère à la **Communauté de communes d'Auzon communauté**.

La communauté a été créée le 22 novembre 2010. Elle est composée de 12 communes pour une population totale de 9500 habitants. Le territoire est vaste et s'étend sur 16 780 hectares soit une densité de 55 habitants au km carré.

Entre les recensements, sa population progresse de manière constante bénéficiant ainsi de sa proximité avec l'agglomération clermontoise. A mi-chemin entre les sous-préfectures de Brioude et d'Issoire, Auzon Communauté est desservie par l'autoroute Clermont Ferrand / Béziers - A 75- ce qui la situe à 30 minutes de la Capitale Régionale. Autre atout, la proximité des grandes métropoles stéphanoise et surtout lyonnaise à moins de deux heures d'autoroute. Auzon Communauté est située au Nord Est du Département de la Haute Loire (43) limitrophe avec le département du Puy de Dôme.

Le 1er janvier 2017, Chambezon rejoint la communauté de communes.



Compétences obligatoires :

- Développement économique d'intérêt communautaire
- Tourisme
- Aménagement de l'espace communautaire
- Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.
- Logement et cadre de vie
- Voirie et Réseaux

Compétences complémentaires :

- Action sociale
- Participation au fonctionnement d'équipements culturels
- Environnement, protection, mise en valeur.
- Autres Interventions
- Grands équipements sportifs à caractère unique : - étude de faisabilité des équipements aquatiques.

Les documents supra-communaux applicables

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue.
- Le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne
- L'Agenda 21 de la Région Auvergne
- Le plan national santé environnement (PNSE3) 2015-2019
- Le Projet régional de santé Auvergne-Rhône-Alpes 2018-2028
- Le PCET (Plan climat énergie territoriaux) d'Auvergne 2010-2015
- Le PCET (Plan climat énergie territoriaux) de Haute Loire, en cours d'élaboration.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021
- Le PRGI Loire Bretagne
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Allier aval
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- Le plan départemental d'élimination des déchets des travaux publics
- Le schéma départemental des Gens du Voyage
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Auvergne Rhône Alpes, en cours d'élaboration
- La commune de VEZEZOUX n'est concernée ni par un SCOT, ni par un PLH.

Caractéristiques démographiques

La commune de VEZEZOUX se situe en limite de la frange Nord du département de la Haute-Loire.

Le dynamisme démographique de la Haute-Loire résulte d'une nette attractivité résidentielle et du maintien d'un taux de fécondité élevé. Le solde migratoire départemental est largement positif.

La densification de la population s'opère autour de l'agglomération Clermontoise, le long de l'A75 et le long de la rivière Allier. L'évolution de la densité entre 1968 et 2009 montre une formation très nette autour de ces entités alors que les territoires autour perdent, au contraire, de la population.

La population augmente constamment depuis 1975. Les données Insee parues en 2018 indiquent une population communale de 581 habitants en 2015. Selon les données municipales, la commune de VEZEZOUX compte 603 habitants en 2016.

Données INSEE parues le : 13/12/2018	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	322	312	340	386	407	517	581

POP T2M - Indicateurs démographiques

Données INSEE parues le 12/12/2018	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

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

Cette donnée Insee parue 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.

Le recensement INSEE (*paru le 12/2018*) identifie en 2014-2015, 2.5 pers/ménage.

La vocation économique du territoire

Selon l'INSEE, la commune de Vézézoux compte 17 entreprises. Les entreprises occupent surtout les secteurs du commerce, des transports et restauration.

La commune compte 30 postes salariés (31 décembre 2015), soit 3 de plus qu'en 2014. 19 concernent le secteur « commerce, transports, services divers ».

La Centrale est occupée par un usage de gardiennage - stockage - atelier, et le groupement de lignes Haute Tension du groupe EDF.

Aucune carrière en activité n'est mentionnée dans le schéma départemental des carrières révisé de la Haute-Loire. La carrière au Sud de l'Allier a été transformée en étang de pêche.

La vocation agricole du territoire

VEZEZOUX 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.

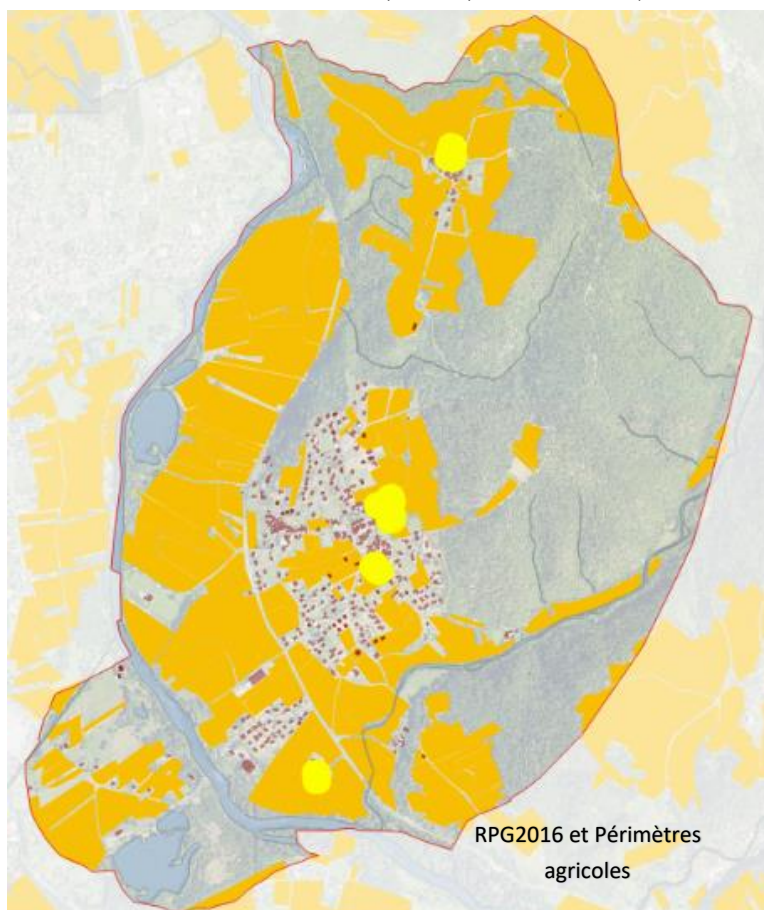
La surface agricole utilisée selon le registre parcellaire graphique de la PAC est de 242 ha sur une superficie communale totale de 713 ha, ce qui représente environ 30 % du territoire.

5 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de Vézézoux.

L'orientation technico-économique des exploitations (OTEX) principale est « Polyculture et poly élevage ».

La vocation forestière du territoire

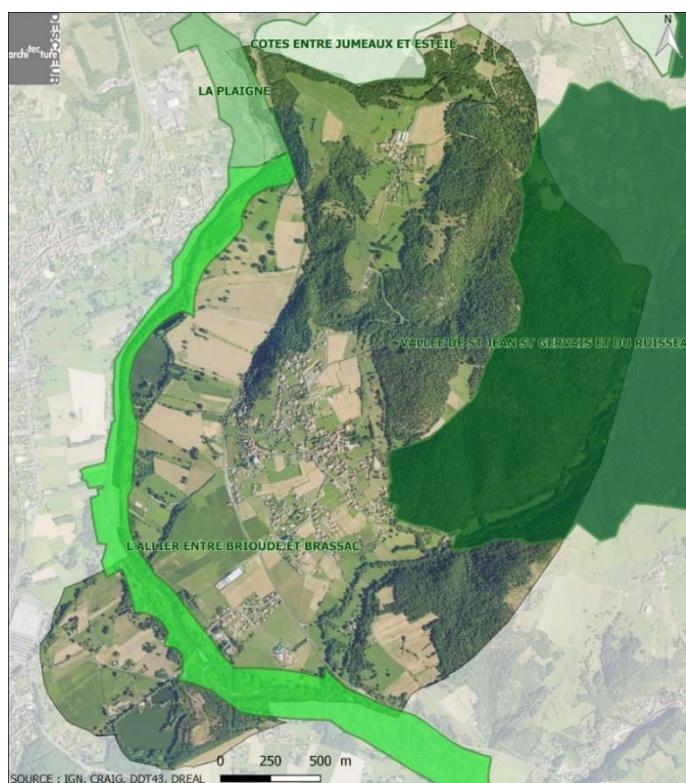
La surface couverte par la forêt est de 302,87 hectares, soit un taux de boisement de 42,48 % (source IGN).



Le peuplement forestier (selon l'inventaire forestier national (IFN)) est composé d'un « mélange de futaie de pins et taillis », « futaie de conifères » et « mélange de futaie de feuillus et taillis ».

Aucune forêt communale ou sectionnale soumise au régime forestier n'est inventoriée sur la commune. Il n'existe pas de réglementation des boisements sur la commune.

Les espaces naturels



ZNIEFF de type 1

- COTES ENTRE JUMEAUX ET ESTEIL
- LA PLAIGNE
- VALLEE DE ST JEAN ST GERVAIS ET DU RUISSEAU D'AUZON
- L'ALLIER ENTRE BRIOUE ET BRASSAC

ZNIEFF de type 2 : LIT majeur de l'Allier Moyen

NATURA 2000

- VAL D'ALLIER – ALAGNON
- VAL D'ALLIER Limagne Brivadoise.
- Rivières à écrevisses à pattes blanches

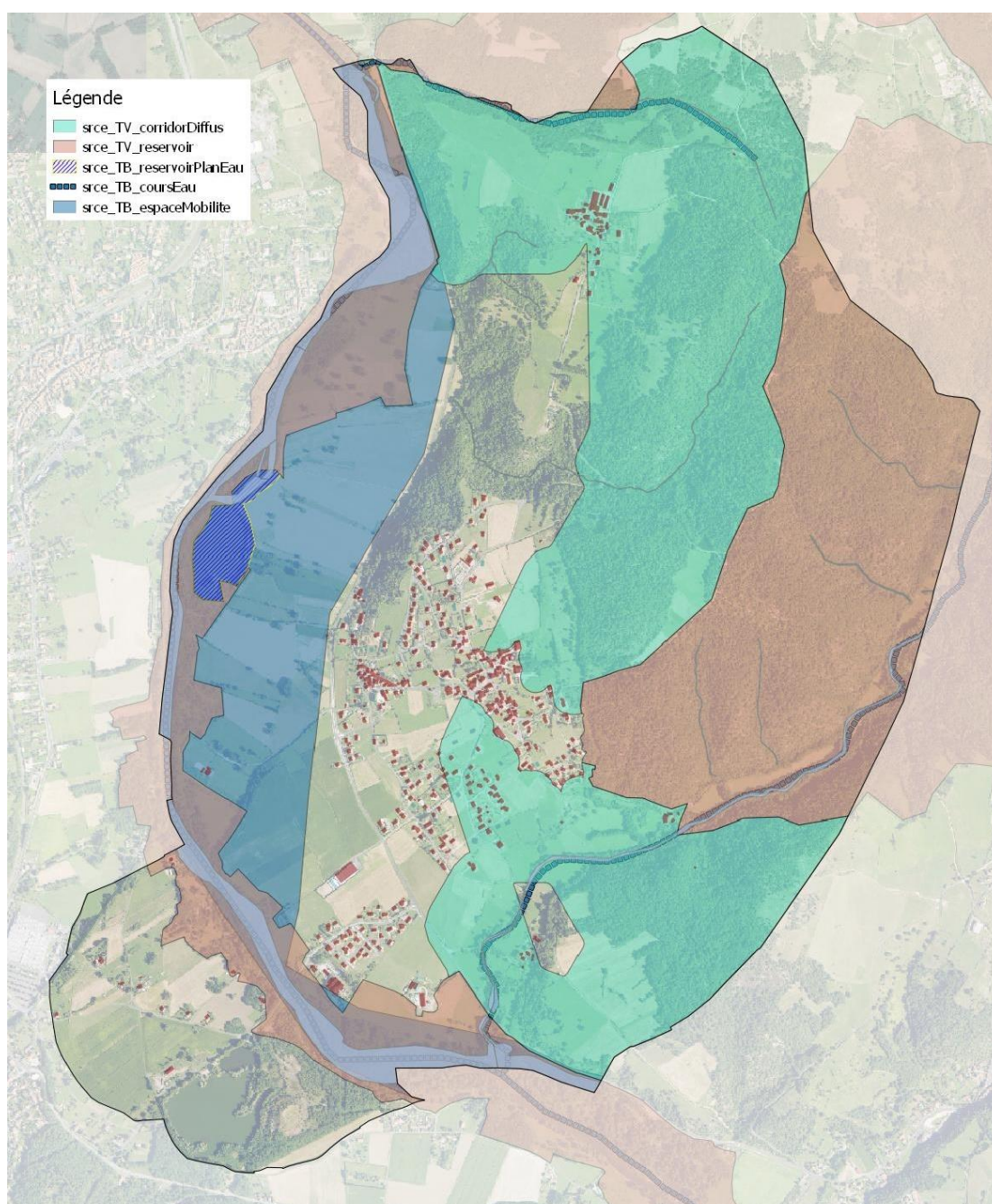


Les corridors bioécologiques :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie les trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

La commune est concernée par plusieurs zonages du SRCE :

- Un cours d'eau à préserver au Nord de la commune
- Deux cours d'eau à remettre en état (Allier et Cé)
- Un réservoir ou plan d'eau à préserver
- Enfin, l'espace de mobilité de l'Allier à préserver ou à remettre en état.
- Des réservoirs écologiques couvrent la rivière Allier et le bassin versant amont du ruisseau du Cé (larges boisements encadrant le cours d'eau en amont).
- Des corridors diffus encadrent les réservoirs et couvrent la partie médiane de la commune.





Prélocalisation des zones humides

Zones en eau	Forte probabilité Théorique
Forte Observation	Moyenne probabilité Théorique

La trame bleue

La commune est traversée par l'Allier, qui limite la commune à l'Ouest, et par le ruisseau du Cé à l'Est, qui se jette dans l'Allier au Sud de la commune.

Trois plans d'eau sont présents sur le territoire communal : anciennes gravières, dont deux à usage de pêche.

Le travail de pré localisation des enveloppes potentielles de zones humides (phase 1) effectué dans le cadre du SAGE Allier aval constitue un document d'alerte pour inciter à la prise en compte de cet enjeu dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.

La trame verte

L'essentiel de la trame verte est constituée des massifs forestiers, de maillage de haies et de ripisylves.

A VEZEZOUX,

- la couverture forestière est assez importante.
- Le maillage bocager est assez retreint.
- Les ripisylves sont bien présentes et marquées.

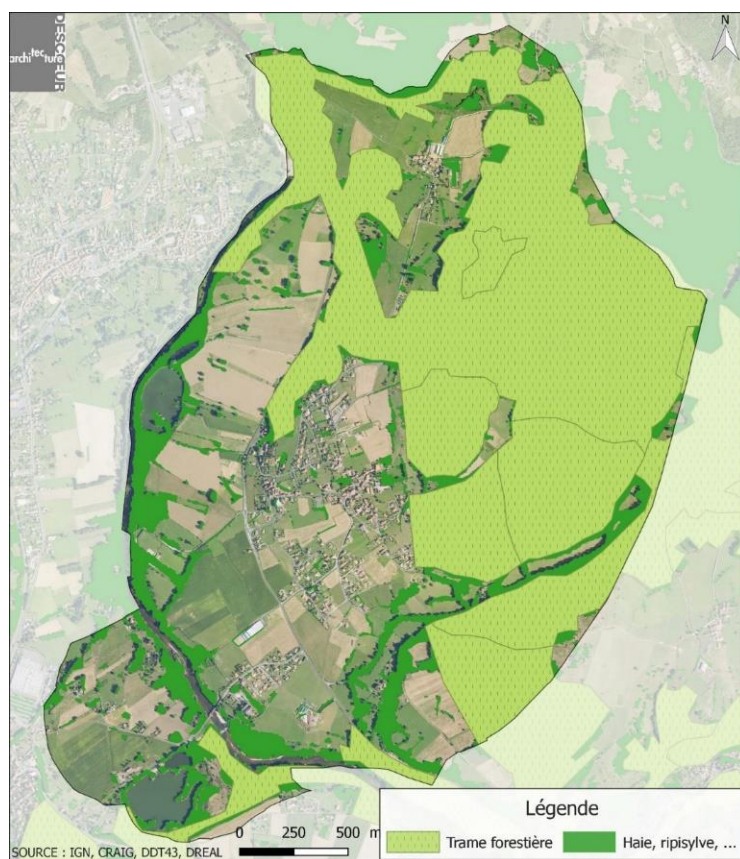
La trame agraire

Les espaces agraires constituent un support complémentaire aux différents corridors écologiques. Les espaces de prairies/pâtures constituent des liaisons très intéressantes entre les masses boisées et les autres espaces naturels. Les trames végétales (haies, arbres) qui maillent ces secteurs, permettent des connexions d'autant plus facilitées, entre les trames.

Les contraintes portées sur le réseau écologique

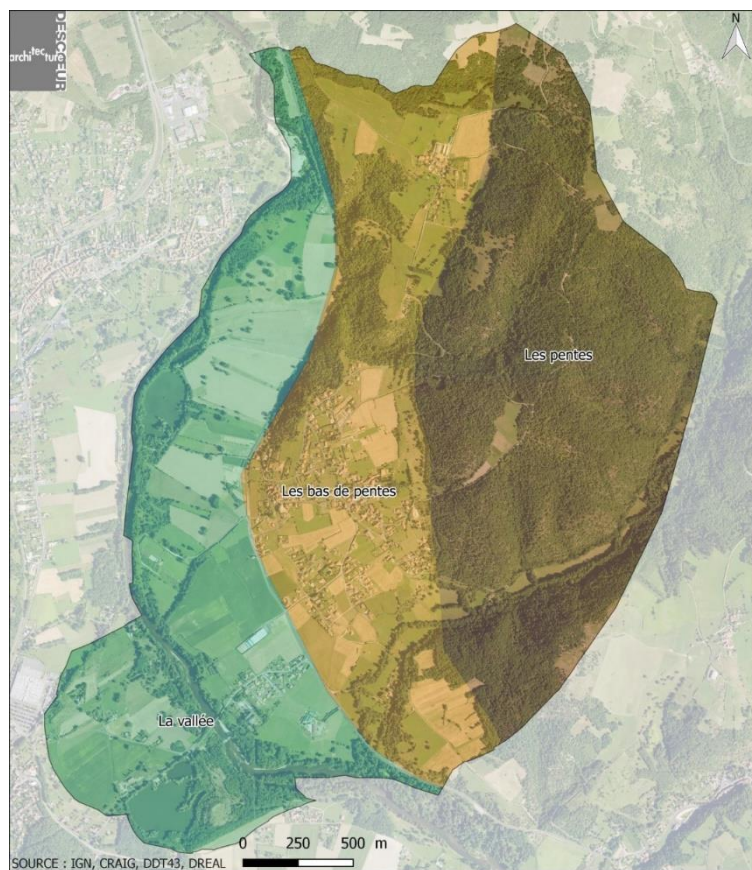
Le réseau écologique est soumis à des contraintes et obstacles favorisant une fragmentation : l'urbanisation, le développement des voies de communications, les modifications des pratiques agricoles, la banalisation des espaces sont les principaux facteurs responsables de la disparition de certains habitats naturels et de leurs fragmentations.

Les contraintes les plus fortes se concentrent sur les voies routières autoroutières, lesquelles constituent des obstacles au déplacement de la faune. A ce noyau, s'ajoutent les autres éléments générant une fragmentation du territoire naturel : les unités urbaines, les sites bâtis isolés, les installations électriques, etc.



Légende

Trame forestière	Haie, ripisylve, ...
------------------	----------------------



Les paysages

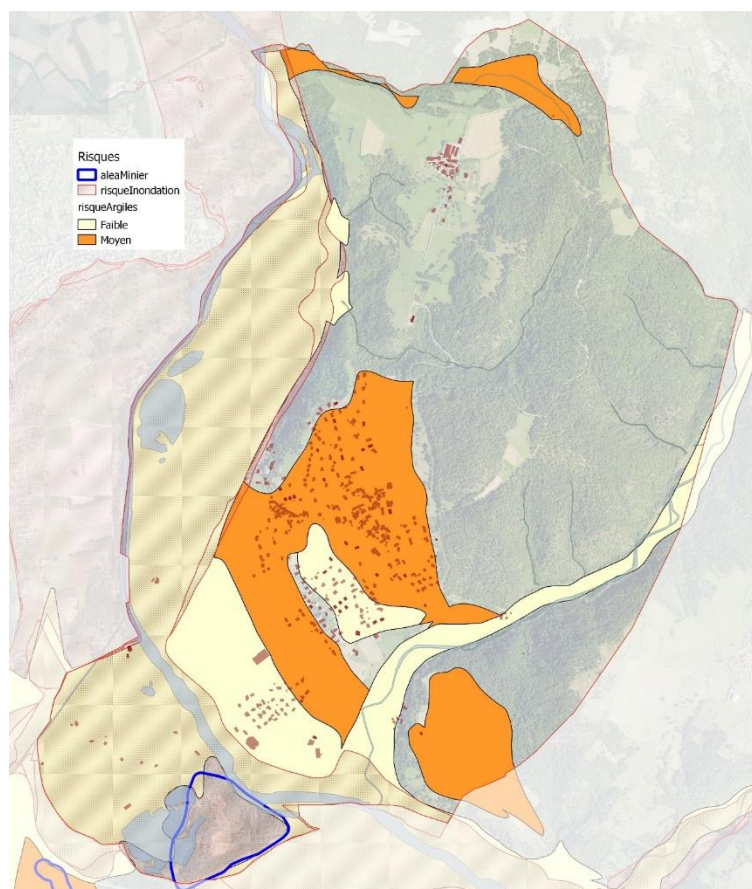
Selon l'inventaire des Paysages de la Haute-Loire, la commune appartient à l'entité paysagère « Limagne brivadoise ».

Le paysage à VEZEZOUX : Le territoire communal occupe une pente exposée à l'Ouest qui redescend vers la vallée de l'Allier.

Les altitudes s'étagent entre 634 m (Puy de la garde) et 392 (limite avec la commune de Brassac le long de l'Allier).

Elle se découpe en trois parties bien distinctes :

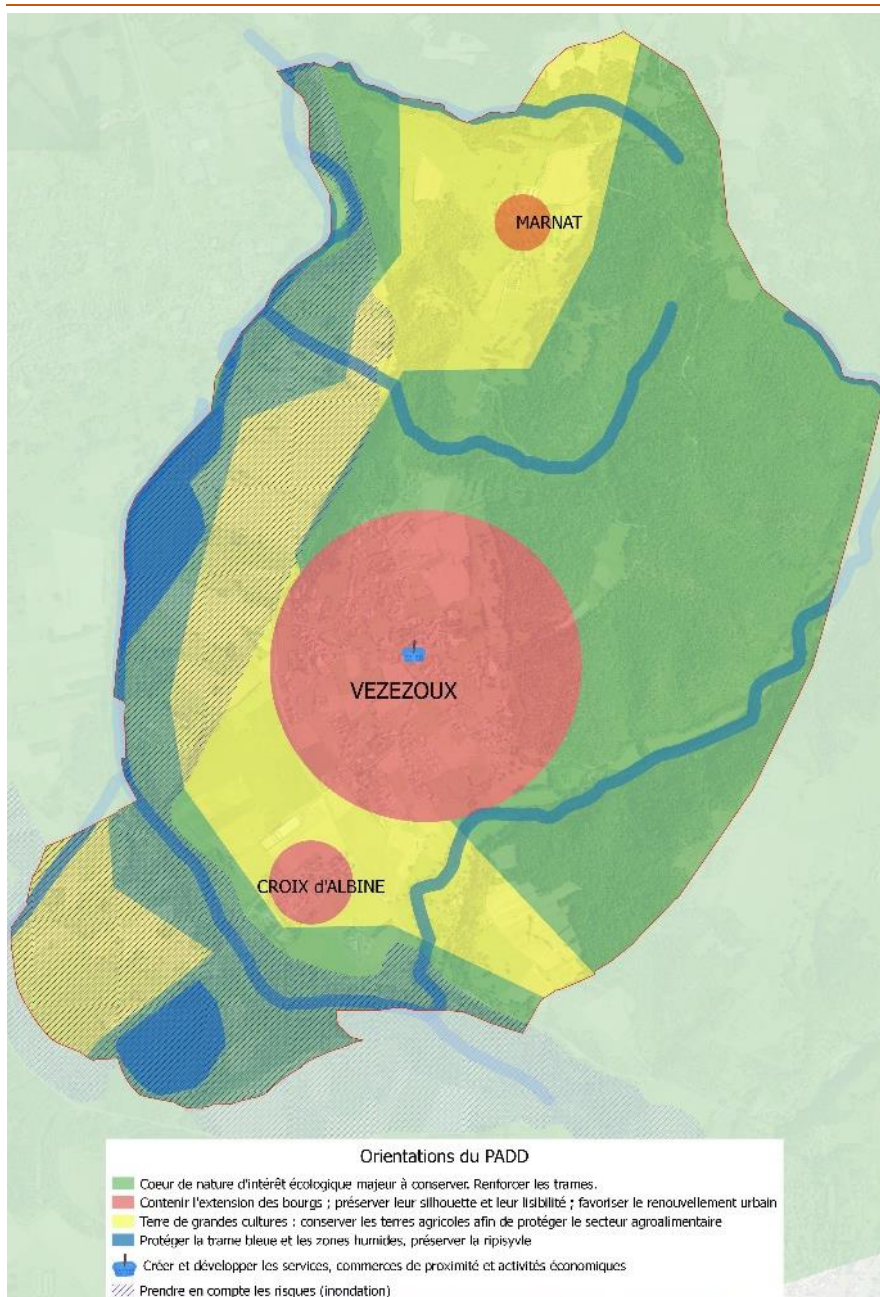
- Vallée
- Bas de pente
- Pentes



Les risques

- feu de forêt
- tempête et grains (vent)
- radon : potentiel moyen à élevé.
- rupture de barrage du barrage de Naussac
- séisme, zone de sismicité 3.
- Risque minier : Plan de Prévention des Risques miniers sur le bassin houiller de Brassac- les- Mines, arrêté inter-préfectoral du 16 juillet 2014. La commune est concernée par les anciennes mines de la Taupe et les anciens puits et galeries à l'ouest de Marnat soumis à un risque d'effondrement.
- Mouvement de terrain lié aux aléas miniers : glissement de terrain, tassements différentiels, effondrements généralisés.
- Retrait / gonflement des Argiles : une zone d'aléa faible (32,6 % du territoire communal) et une zone d'aléa moyen (14,6% du territoire communal).
- Inondation : PPRn Allier aval et Leuge approuvé le 02/03/2004.

Les orientations du projet de PLU



Le PADD

1. Une commune accueillante

Densifier, conforter les enveloppes urbaines

- La gestion économe des espaces doit être au cœur de la réflexion
- Le développement urbain à venir doit se recentrer sur les enveloppes urbaines actuelles.

Répondre aux besoins de Logements

- Mobiliser les espaces libres dans les enveloppes urbaines pour la réalisation de logements neufs.
- Encourager le recyclage des logements existants.

Développer un territoire durable

- Répondre aux besoins d'équipements
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels
- Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables

2. Une commune active

Maintenir et Renforcer les activités économiques

- Maintenir et développer les équipements économiques locaux
- Promouvoir les outils d'une réorganisation du travail
- Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles et forestières
- Préserver les espaces agricoles

3. Une commune « nature »

- Préserver les espaces naturels majeurs
- Préserver les trames bleues
- Préserver les trames vertes

L'ambition communale débattue et affichée dans le PADD, est de poursuivre la croissance communale actuelle et ainsi conforter sa vocation d'accueil de nouvelles populations. Aussi, la commune de VEZEZOUX souhaite accueillir **150 à 200 personnes**

supplémentaires aux horizons 2030, nécessitant un besoin foncier **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) pour la construction de nouveaux logements.

Le déséquilibre du POS caduc (potentiel foncier estimé à 72 ha) 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) a motivé la commune de VEZEZOUX à revoir son document d'urbanisme.

Le bilan du PLU fait apparaître un foncier dégagé estimé à **10.87 ha**. Ce résultat reste compatible avec les objectifs maximum affichés au PADD.

Il est à noter que sur ces 10.87 ha, 4.01 ha concernent la zone d'urbanisation future (AUG). Ainsi, les potentialités immédiatement disponibles sont estimées à 6.86 ha environ.

La traduction du PADD au PLU

Les projets communaux en faveur du maintien et de l'accueil des habitants

Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes : le Bourg de Vezézoux et le groupement de la Croix d'Albine (secteur de la centrale et du lotissement).

Les zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

- 2 zones Ud de centre ancien sur le bourg de Vezézoux (Haut et Bas).
- Des zones Ug sur les extensions périphériques autour des noyaux anciens de Vezézoux haut et bas, et le quartier résidentiel isolé, situé au lieudit de Croix d'Albine.

Les zonages des zones Ug ont cherché, d'une manière générale, à se limiter le plus possible à l'existant, tout en prenant en considération les opérations en cours.

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU conserve le principe de réserve foncière nécessaire pour le développement à venir du territoire, en proposant une zone AUg à La Coulaire.

Le hameau de Marnat est classé en zone agricole au regard de sa vocation (agricole) dominante et du caractère peu urbain du site.

Les projets du PLU en faveur du cadre de vie

- La zone Ue est une zone destinée à l'implantation de constructions et d'équipements publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs.

Le PLU définit plusieurs zones Ue sur le Bourg de Vezézoux. Ces zones Ue visent tout d'abord des sites existants (cimetière, mairie, salle des fêtes, école, château d'eau), mais également un site libre ou des possibilités d'extensions permettant de répondre aux besoins actuels et à venir, en termes d'équipements d'intérêt collectif, notamment l'extension du cimetière, la création d'un multiple rural, ...

- La zone Nhe correspond à un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation d'équipements du secteur des Ribeyres (zone sportive et de loisirs).
- Des emplacements réservés sont proposés pour répondre à des besoins d'intérêt collectif : extension de la zone de sports, extension de la station de pompage, aménagement sécuritaire du carrefour de Marnat.

Les projets communaux en faveur de l'Economie

Le PLU définit un unique zone Ui sur le site de la centrale électrique. Créée en 1951, celle-ci a fermé en 1979 laissant un bâtiment massif à l'architecture intéressante.

Il apparaît intéressant de préserver ce site en limitant le zonage à l'existant, comme site potentiel de développement (socio-) économique. Les bâtiments peuvent accueillir de nombreuses autres activités.

Les projets communaux en faveur de l'Agriculture

- Des zones A pour délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole ;
Le PLU définit de larges zones de protection des terres agricoles, où la constructibilité est très limitée. Il s'agit de trouver un équilibre entre protection des espaces à vocation agricoles et laisser vivre les vocations ponctuelles et éventuellement présentes dans ces espaces, à savoir les constructions à vocation d'habitat et à vocation agricoles.
- Des zones Ac pour favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants. Les zones Ac proposées sont suffisamment grandes pour permettre :
 - aux exploitations existantes de s'agrandir, se développer,
 - l'installation de nouvelles exploitations agricoles.
 - la délocalisation des bâtiments agricoles enclavés dans les zones urbaines.

Les projets communaux en faveur des espaces naturels et des paysages

Les zones N couvrent les espaces naturels et paysagers, majeurs du territoire.

- La rivière Allier et ses abords.
- Les autres petits cours d'eau.
- Les larges espaces boisés.

Ces espaces sont notamment concernés par des zonages naturels (Natura 2000, Znieff, SRCE).

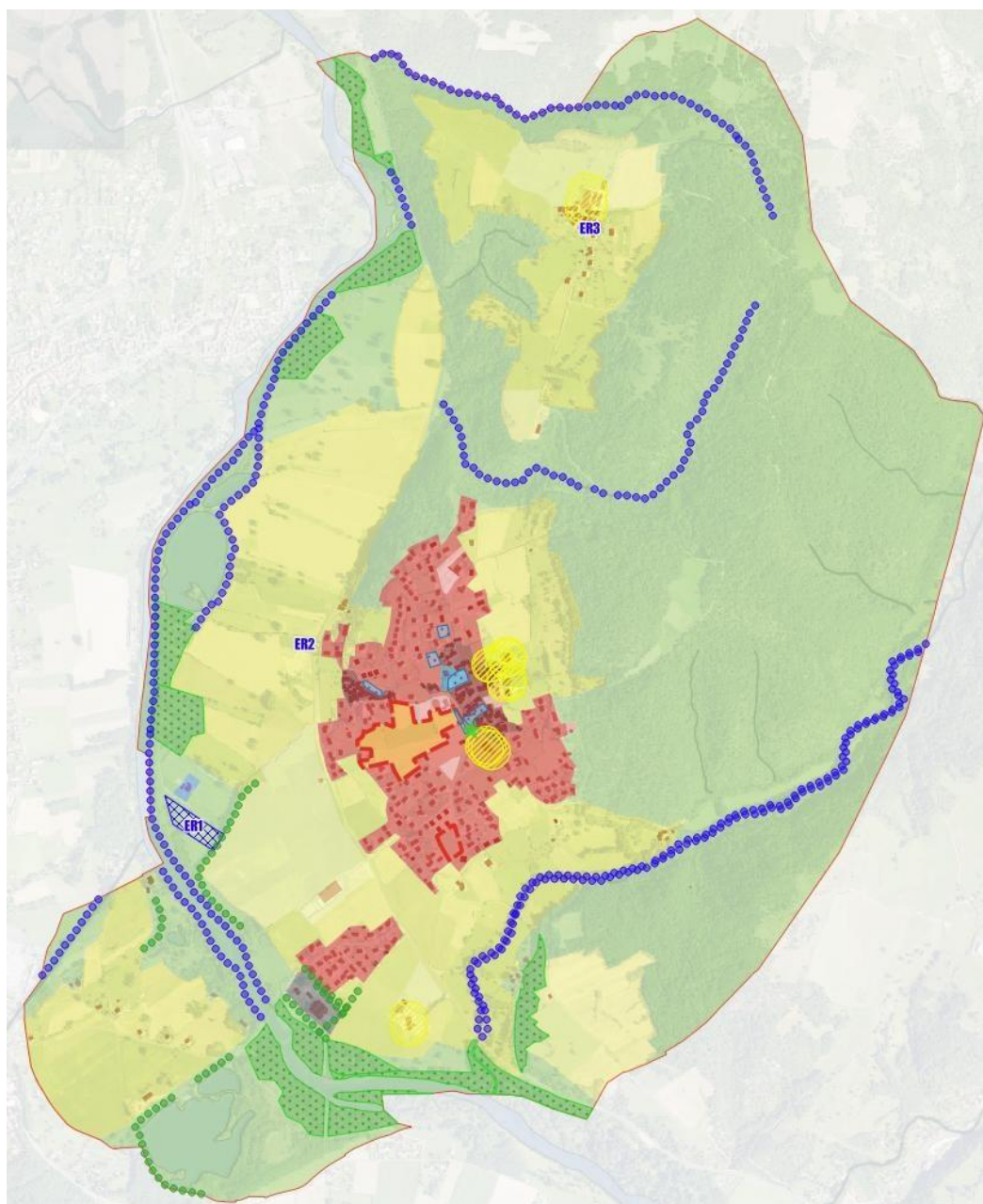
Les trames bleues sont identifiées sur toute leur continuité.

L'ensemble de ce zonage N vient conforter le zonage agricole (A) réservé à la mise en valeur des paysages agraires et au développement de l'activité agricole sur le territoire.

La forte réduction des zones urbanisables et l'identification de certains éléments naturels à préserver (au moyen de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ripisylve existante, boisement, maillage bocager) devraient participer grandement à préserver, enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire, et mettre en valeur les paysages.

Les espaces verts de proximité (fonds de parcelle, jardins d'agrément, potagers, parcs arborés, ...) identifiés avec l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont à préserver et à mettre en valeur,

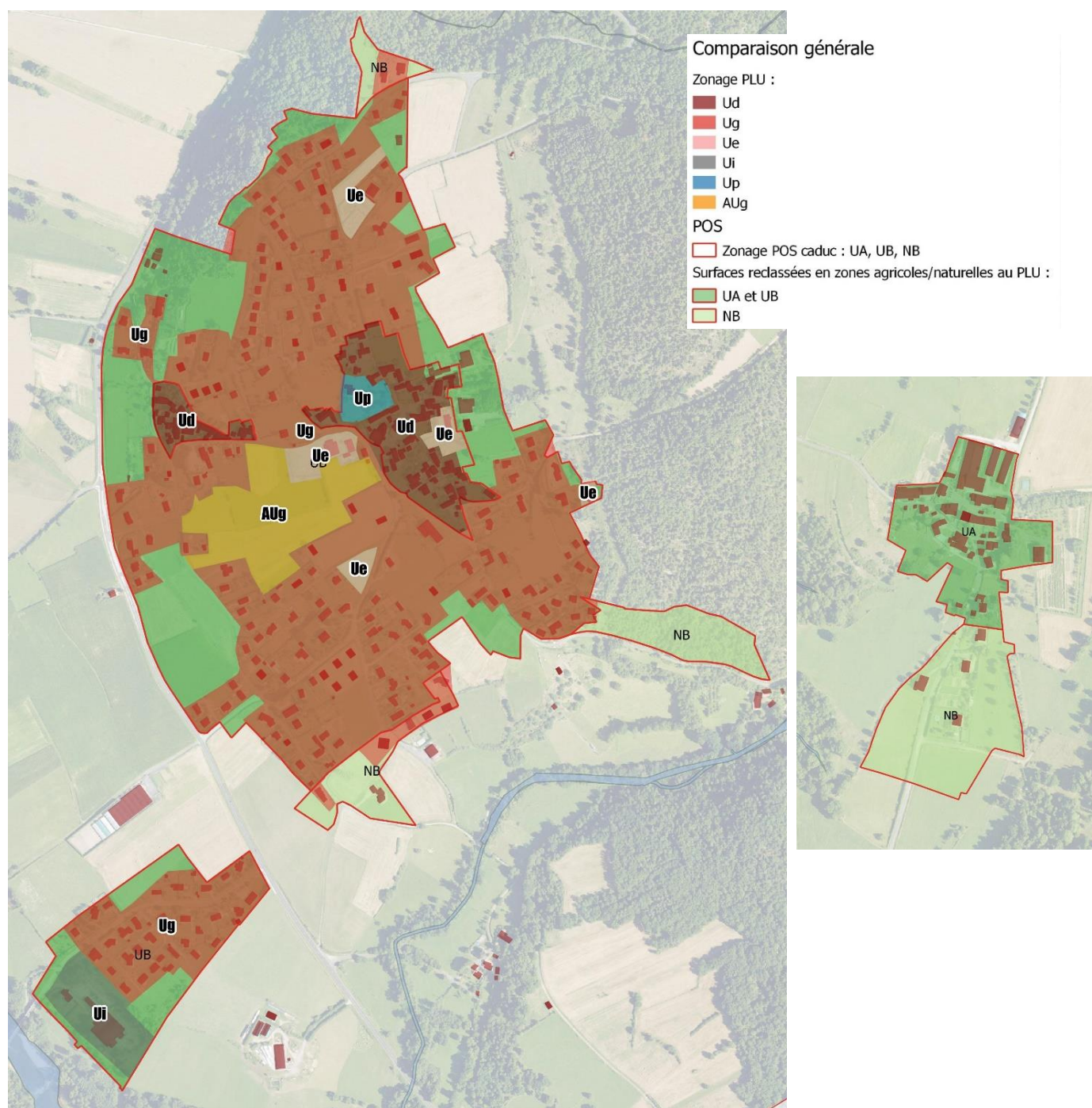
- tant pour leur valeur environnementale, paysagère (petits poumons verts intra muros participant à maintenir les continuités écologiques, à la manière des pas japonais)
- que pour le cadre de vie des habitants
- et les cônes de vues avec le monument historique (église). Ce principe permet le maintien d'espaces libres autour du site de l'église, favorisant ainsi la mise en valeur de ces espaces « faire-valoir ».



PLU

ZONAGE PLU :		Ui	N	L151-23 boisements à préserver
Ud	Up	Nhe	L151-23 haie à préserver	L151-19 éléments de paysage
Ug	AUg	L151-23 ripisylve à protéger	L151-19 arbre à préserver	ER
Ue	A			OAP
	Ac			Réciprocité agricole

La présentation des secteurs à caractère limité ouverts à l'urbanisation par le PLU



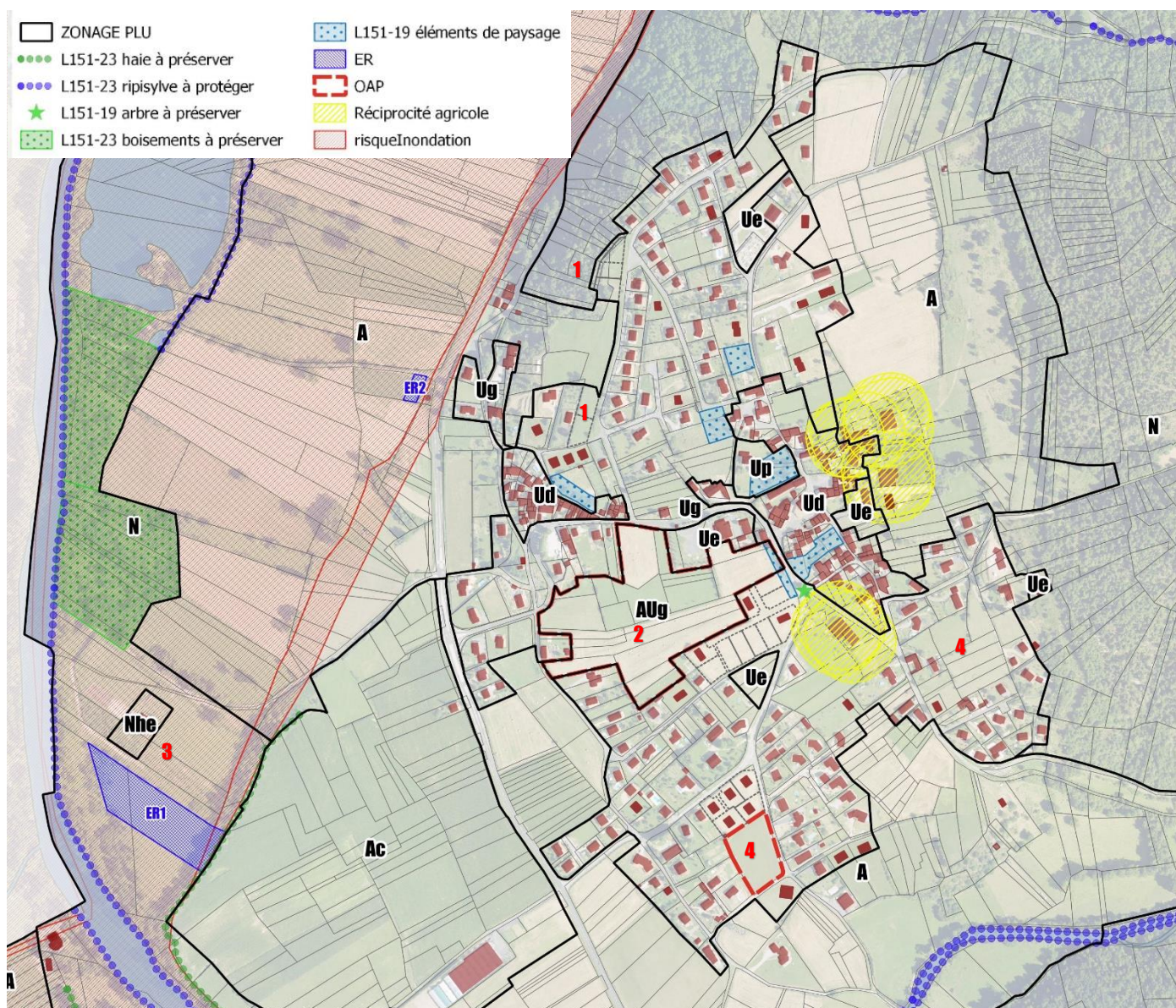
La commune est désormais régie par le RNU. Cependant, il apparaît intéressant d'établir une comparaison des 2 documents d'urbanisme (POS caduc et futur PLU) qui permet de mettre en évidence les différences d'évolution.

Les modifications de zonages entre les 2 PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés. La carte ci-dessous met en évidence les surfaces retirées des zones urbaines du PLU.

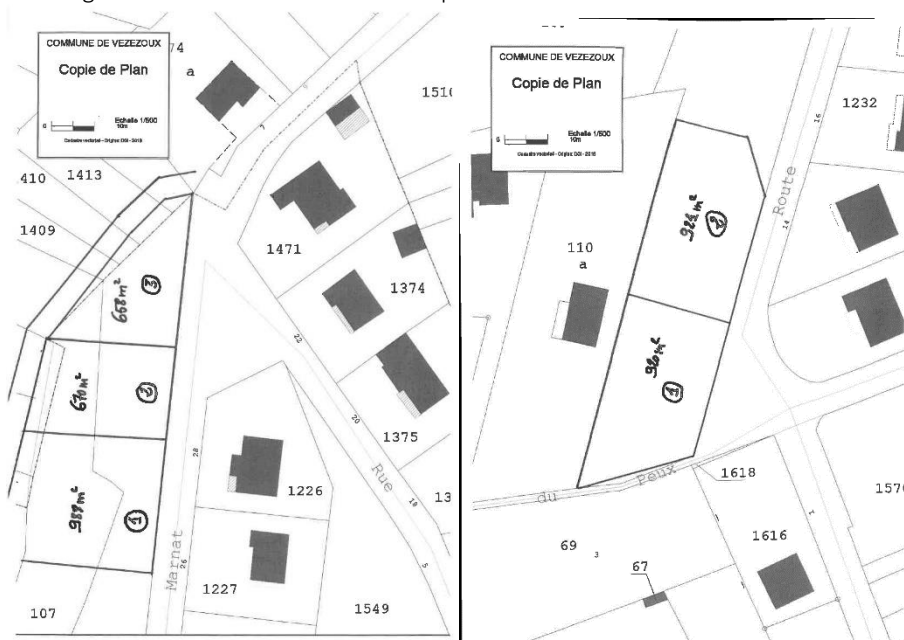
Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables du POS caduc que le futur PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles.

Le PLU n'ouvre aucune nouvelle surface pour la construction. Les projets d'urbanisation se concentrent sur le bourg de Vezézoux. Les zonages urbains et à urbaniser cherchent à se limiter à l'existant (tout en prenant compte des projets en cours) afin de favoriser le remplissage des enveloppes actuelles.

Les projets majeurs en terme d'urbanisation sont les suivants :



Secteur n°1 : La délimitation du zonage urbain a pris en compte les « coups partis ». Sur ce secteur, des permis d'aménager ont été délivrés. Les divisions parcellaires ont été réalisées.



Secteur n°2 : la zone AUG La Coulaire.

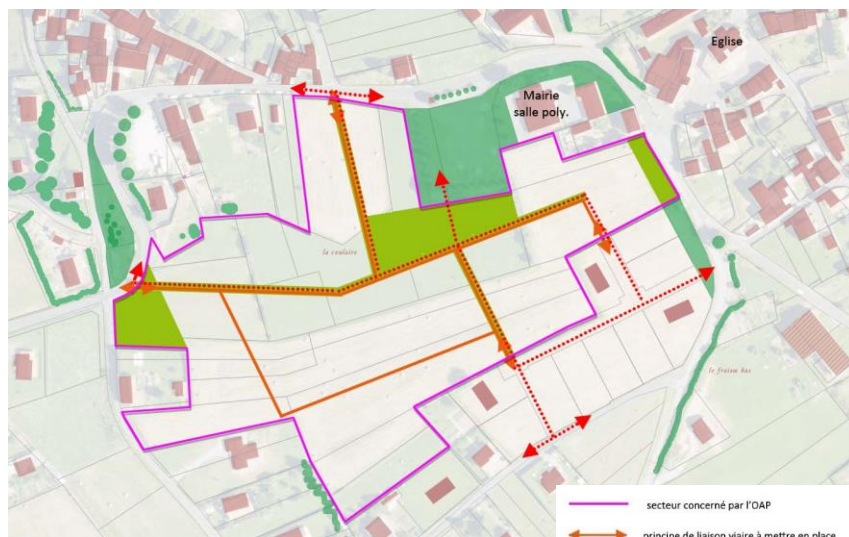
Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU conserve le principe de réserve foncière nécessaire pour le développement à venir du territoire, en proposant une unique zone AUG sur le secteur de COULAIRE. Au cœur des zones d'extension (Ug), un secteur central, très large est identifié comme espace stratégique pour l'aménagement à venir (proximité du centre bourg) et classé en zone d'urbanisation future (AUG) soumises à des OAP (afin de garantir une urbanisation adéquate).

Il est à souligner que cette zone AUG est définie sur des zones urbaines/à urbaniser au POS caduc. Le projet d'urbaniser ce secteur était envisagé depuis la mise en place du dernier POS. Le PLU vis à poursuivre cette intention et n'ouvre donc pas de nouvelles surfaces. Le projet de développement urbain se concentre ainsi sur le cœur de l'enveloppe urbaine actuelle et ne consomme pas d'espaces en continuité des extensions.

La zone AUG constitue une programmation de l'urbanisation. Ce principe traduit le souhait communal de vouloir tout d'abord remplir, densifier les enveloppes urbaines actuelles, avant d'urbaniser la zone AUG et d'envisager des extensions péri urbaines.

Les objectifs sur ce secteur sont :

- Un espace à vocation résidentielle dans le prolongement de la structure actuelle de la zone d'extension du bourg.
- Une urbanisation de ce secteur situé en contre-bas du centre bourg affichant une optique de mise en valeur de la forme compact et dense du bourg centre originel par le développement d'un parti-pris paysager marqué en lien avec l'existant.

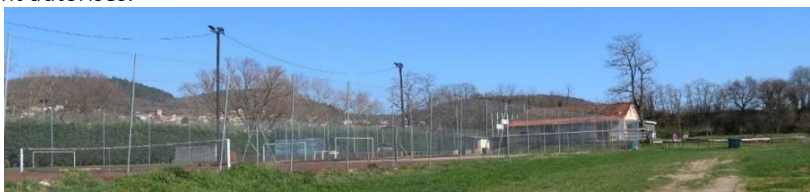


- La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant.
- Un minimum de 32 logements sera recherché sur la zone (superficie totale de 4.01 ha).
- La hauteur des constructions doit être mise en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des futurs bâtiments et une poursuite des cônes de vue qualitatifs sur le grand paysage et l'église. Des constructions de plain-pied sont souhaitées afin de contribuer au maintien d'une silhouette harmonieuse du bourg. Dans ce cadre, le PLU identifie un espace libre (au titre de l'article L.151-19) à préserver de toute construction, en lien avec les espaces de faire-valoir de l'église.

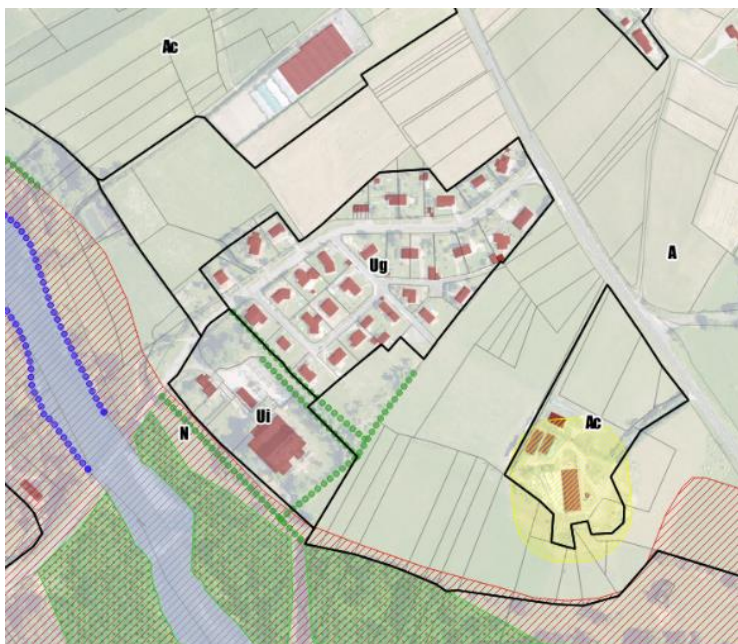
Secteur n°3 : la zone de sports et loisirs à proximité de la rivière.

Le PLU identifie un unique STECAL sur des équipements existants : Au lieu-dit Les Ribeyres, ont été réalisés plusieurs terrains de sports accompagnés de petites constructions nécessaires aux activités (vestiaires, ...). Il apparaît intéressant d'identifier les bâtiments existants et leurs abords en STECAL, afin de permettre une gestion adéquate et d'éventuelles nouvelles constructions liées aux activités de sports et loisirs. Les terrains restent cependant en zone naturelles.

Un des projets est la possible extension des terrains de sports et de loisirs. Pour ce faire, le PLU identifie un Emplacement Réservé (ER1). Seuls des aménagements sportifs seront autorisés.



Les secteurs n°4 sont des espaces à urbaniser (zone Ug) situés au cœur des enveloppes urbaines. Le PLU vise à conforter, remplir l'enveloppe existante. Ce principe évite ainsi toute nouvelle consommation d'espace à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.



Le secteur de la Croix d'Albine :

Le quartier résidentiel de la Croix d'Albine existe et doit conserver sa vocation. Le PLU identifie ainsi une zone Ug mais se limite à l'existant. L'objectif n'est pas de développer ce site isolé.

Il en est de même pour le site de la Centrale. Cet équipement existe. Il apparaît opportun de préserver ce site, comme potentiel de développement (socio-) économique. Les bâtiments peuvent accueillir de nombreuses autres activités. Le zonage proposé se limite donc à l'emprise existante du site. Un projet est d'ailleurs en cours d'étude : il vise à compléter le site, en accueillant une entreprise de paysage (nécessité de stockage, dépôt, point de vente).

Le secteur de Marnat :

Au regard de la vocation agricole (présence de bâtiments), de l'environnement paysager et du caractère peu urbain du site, le hameau de Marnat est classé en zone agricole.

En conclusion

Le projet de PLU de la commune de Vezézoux, par rapport au POS caduc, présente le tableau des surfaces suivant :

Surface du POS caduc		
Selon fichier SIG, en ha.		
Zones Urbaines = 105.2 ha	UA	8.17
	UB	51.24
	NB	45.61
Zones Agricoles = 218.78 ha	NC	218.78
Zones Naturelles = 372.82 ha	ND	372.82

Surface du futur PLU (stade Approbation)		
Selon fichier SIG, en ha.		
Zones Urbaines = 49.87 ha	Ud	4.67
	Ug	41.07
	Ue	1.83
	Ui	1.78
	Up	0.52
Zones d’urbanisation future = 4.01 ha	AUg	4.01
Zones Agricoles = 233.96 ha	A	187.28
	Ac	46.68
Zones Naturelles = 423.11 ha	N	422.71
	Nhe	0.40

Globalement, l'équilibre du territoire est conservé. Le PLU opère des modifications, des transferts de zones. Les zones urbaines / d'urbanisation future du PLU sont fortement réduites.

Il résulte ainsi que le projet de PLU de la commune de VEZEZOUX ne porte pas atteinte aux principes fondamentaux des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, ni aux principes fondamentaux de la Loi Montagne :

- **ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,**
 - Pas de conséquence sur le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières;
 - Pas d'atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.
 - La zone agricole par un zonage A ;
 - La zone naturelle et forestière par un zonage N et la définition de prescriptions strictes.
 - Forte réduction des zones à urbaniser.
- **ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,**
 - La zone N couvre les espaces naturels et paysagers, majeurs du territoire : La rivière Allier et ses abords ; les autres petits cours d'eau ; les larges espaces boisés. Ces espaces sont notamment concernés par des zonages naturels (Natura 2000, Znieff, SRCE).
 - Les trames bleues sont identifiées sur toute leur continuité.
 - Afin d'appuyer la préservation de ces trames bleues et vertes, des éléments naturels ont été identifiés par l'article L.151-23 (ripisylves existantes, boisement, maillage bocager).
 - Plusieurs règles et prescriptions en faveur des continuités écologiques : Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites. Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à x% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
- **ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,**
 - Le POS caduc offrait un potentiel urbanisable de 72 ha.
 - Le bilan du PLU fait apparaître un foncier dégagé estimé à 10.87 ha. Il est à noter que sur ces 10.87 ha, 4.01 ha concernent la zone d'urbanisation future (AUg). Ainsi, les potentialités immédiatement disponibles sont estimées à 6.86 ha environ.
- **ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,**
 - Les zonages urbains du PLU ont cherché à stopper le plus possible les extensions : les zones urbaines se limitent à l'existant et a pris en compte les opérations en cours.
 - Les projets du PLU impliquant la création de voirie sont réduits et se concentrent sur l'aménagement de la zone AUg et de la parcelle Ug au Dourlioux (soumise à OAP).
 - Les OAP recommandent de créer les nouvelles voies nécessaires, en prolongement de celles existantes et elles doivent viser la perméabilité des futurs quartiers entre eux. De plus, les OAP mettent l'accent dès que possible sur la mise en place de cheminements doux.
- **ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**
 - Les zones urbaines Ud et Ug comprennent des services, équipements, activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de l'habitat.
 - Des zones spécifiques sont proposées sur des sites précis révélant une vocation dominante. Les autorisations de construction des zones Ue et Ui répondent aux vocations spécifiques. Ce ne sont pas des zones d'habitat.

Le PLU n'envisage aucun projet d'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines existantes.