

COMMUNE DE VOREY SUR ARZON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

Projet arrêté : 10/03/2005

Approbation : 11/04/2006

Modification :

Gerard DEY



SOMMAIRE

PREAMBULE

A - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1- CARACTERES PHYSIQUES ET PAYSAGERS :

1-1- SES ATOUTS

1-2- SES CONTRAINTES

2- CARACTERES SOCIO-ECONOMIQUES

2-1- SES ATOUTS

2-2- SES CONTRAINTES

B - LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

1- ENJEUX PAYSAGERS

2- ENJEUX ECONOMIQUES ET URBAINS

C - LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

1-prévoir un développement de la commune dans un souci qualitatif

2-renforcer le centre bourg et conforter l'identité du village

3-préserver les espaces naturels et agricoles,

4-maintenir le potentiel économique de la commune

PREAMBULE

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de la commune qui identifient les besoins et les enjeux, la commune a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant l'organisation générale du territoire communal. Ces orientations générales définissent une politique d'ensemble qui apportent des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré dans le cadre des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- principe **d'équilibre** entre le développement urbain et le développement rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la protection des espaces naturels, et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- principe de **diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre entre emploi et habitat d'une part, et une diversité de l'offre concernant les logements d'autre part ;
- principe du **respect de l'environnement** à travers la préservation de l'environnement, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la réduction des nuisances.

A - PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Vorey sur Arzon dans le département de la Haute Loire, est située sur l'axe de la vallée de la Loire, à 22 kilomètres au nord du Puy en Velay et 61 kilomètres au sud de Saint Etienne. Elle est le siège de la communauté de communes de l'Emblavez, et est le chef lieu de son canton.

La commune s'étend sur 3923 hectares. Son relief définit trois entités spatiales distinctes avec des pentes boisées encadrant les deux vallées de l'Arzon et de la Loire, et des plateaux agricoles dominants. La population de la commune a atteint 1451 habitants au dernier recensement.

Les études d'analyse du territoire communal permettent de mettre en évidence les grands caractères de la commune :

1- CARACTERES PHYSIQUES ET PAYSAGERS :

1-1- SES ATOUTS

- une qualité des paysages qui offre une grande diversité d'espaces et d'ambiances (vallées, pentes boisées et larges plateaux de prairies).
- de vastes espaces ouverts et sensibles sur les plateaux agricoles offrant des panoramas
- la présence de l'eau dans de nombreux sites : la Loire, l'Arzon, le Chambeyron, le Tizou, dont les berges ne sont pas exploitées
- une identité agricole vivace qui favorise la qualité des paysages.
- un bourg dense et homogène
- des hameaux repères de l'architecture traditionnelle rurale et riches en petit patrimoine (Laroue, la Bastide, Changeac, Flaceleyre, Chamboulive, le nord du Poux)
- une situation géographique privilégiée par la proximité de deux grandes villes, le Puy et Saint Etienne, un accès facilité par la RD 103 et la voie ferrée.
- un climat doux.

1-2- SES CONTRAINTES :

- une zone inondable en bordure de la Loire et de l'Arzon
- une coupure marquée dans le fonctionnement urbain du bourg entre l'est et l'ouest par la traversée de la RD 103
- un relief très accentué au nord et à l'ouest du bourg
- une bourg sans grande qualité architecturale

2- CARACTERES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse socio-économique permet de dégager des points essentiels à prendre en compte dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vorey sur Arzon :

2-1- SES ATOUTS

- une agriculture encore vivace avec localisation des exploitations agricoles dans presque tous les hameaux de la commune et une disparition progressive des exploitations dans le bourg (une seule restante)
- un bourg d'une grande attractivité commerciale et touristique assurant pleinement son rôle de chef lieu de canton : commerce dynamique, et équipements publics nécessaires et suffisants pour la vie locale,
- une évolution constante et modérée de la population, 1,10% par an en moyenne depuis vingt ans,
- une tendance au rajeunissement de la population
- une activité économique forte pour une commune de cette taille avec une offre d'emplois pour un actif sur deux,
- une offre importante de logements locatifs qui assurent le renouvellement de la population,
- un potentiel touristique affirmé par la présence de nombreux équipements de sports et de loisirs mais à renforcer.

2-2- SES CONTRAINTES :

- des difficultés de liaisons Est/Ouest dans le bourg.
- des difficultés de stationnement dans le centre bourg
- un manque d'hébergement touristique de qualité supérieure,
- une perte d'emplois sur la commune ces dernières années.

B - LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Les analyses précédentes permettent de préciser les perspectives d'évolution et les objectifs de la commune :

1- ENJEUX PAYSAGERS

- conserver les identités paysagères de la commune, sources de qualité du cadre de vie et moteur du développement touristique,
- Préserver les espaces agricoles et l'activité agricole,
- Conserver le patrimoine bâti des hameaux,
- Valoriser le cadre paysager de la commune avec la mise en valeur des berges de la Loire et de l'Arzon et intégration des recommandations de la charte paysagère dans l'ensemble de l'étude du plan local d'urbanisme.

2- ENJEUX ECONOMIQUES ET URBAINS

- gérer au mieux la cohabitation de l'habitat et des exploitations agricoles dans les hameaux,
- assurer une croissance de la population sensiblement identique à celle de ces dix dernières années, nécessaire au bon fonctionnement des équipements existants,
- proposer de nouveaux espaces constructibles : extensions urbaines limitées et maîtrisées, en fonction des équipements, des contraintes et des risques naturels,
- repérer les îlots à restructurer dans le bourg et proposer des aménagements ponctuels dans le bourg,
- améliorer le fonctionnement et le stationnement dans le bourg,
- améliorer et sécuriser certaines liaisons entre les différents quartiers du bourg,
- offrir des espaces pour l'accueil et le maintien des petites entreprises locales sur le territoire communal, tout en respectant l'environnement et les risques naturels.

C - LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

Ces grandes orientations découlent d'une volonté communale de trouver un équilibre entre urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles:

1- Prévoir un développement de la commune dans un souci qualitatif :

Il s'agit de poursuivre le développement pour assurer une évolution raisonnable permettant l'intégration des nouveaux habitants et le maintien des équipements, des commerces et des services existants, tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Une perspective de 20 habitants supplémentaires par an correspondrait au rythme d'évolution connu ces dix dernières années.

D'autre part il s'agit d'envisager ce développement dans un souci qualitatif, le territoire de la commune étant fortement contraint par le relief et les risques inondation de la Loire et de l'Arzon.

Ainsi on prévoit d'assurer le développement de manière privilégiée dans le bourg pour une meilleure gestion de l'espace et des services (équipements, réseaux).

La commune ne désire pas développer certains hameaux dont l'urbanisation risquerait d'engendrer des coûts importants de gestion de voiries et de réseaux (notamment les hameaux de la vallée de la Loire).

La commune a fait le choix de réduire les possibilités de construire instaurées par le précédent Plan d'occupation des sols dans les hameaux où se situaient des sièges d'exploitation agricole.

Cependant toujours dans un souci de préserver l'environnement, la commune a entrepris de réaliser un assainissement collectif dans tous les hameaux, jusqu'en 2008.

2- Renforcer le centre bourg et conforter l'identité du village

Les orientations d'aménagement concernant le bourg ont pour but de valoriser l'espace du centre bourg, de renforcer sa dynamique commerciale et l'attrait touristique de la commune.

Il s'agit de :

- valoriser les espaces publics du bourg de façon paysagère en opposition au bâti sobre, et en corrélation avec le projet de « coulée verte » mis en place par la commune : berges de l'Arzon et de la Loire, berges des ruisseaux du Chambeyron et de Tizou, larges espaces aux abords des équipements sportifs, carrefour de la gare.
- Valoriser le bâti du bourg en mettant en place une politique de ravalement des façades et un nuancier,
- créer de nouveaux espaces de stationnement dans le bourg,
- trouver de nouvelles liaisons depuis ces espaces de stationnement vers le centre bourg,
- mettre en place une politique foncière en créant des emplacements réservés ou en utilisant le droit de préemption dans les zones urbaines,
- maîtriser les secteurs d'extension de l'urbanisation du bourg, en maîtrisant les créations de nouvelles voiries et en se fixant des limites paysagères (espaces boisés, lignes de crêtes)
- offrir différents types d'habitat ; groupé, jumelé, individuel et logements réhabilités dans le centre, pour assurer la mixité sociale,
- favoriser l'intégration des populations âgées dans le bourg par un projet de développement de la maison de retraite, et la création de petits logements locatifs faciles d'accès,
- améliorer et aménager les liaisons entre le bourg et les secteurs d'extension du bourg,
- d'offrir de nouveaux espaces voués au développement touristique et à son hébergement : création d'une base nautique, implantation d'habitat léger de loisir.

3- Préserver les espaces naturels et agricoles,

Préserver les espaces agricoles par la recherche d'un équilibre entre développement urbain des hameaux et la préservation des exploitations agricoles

Préserver l'activité agricole c'est préserver l'équilibre économique de la commune mais aussi le patrimoine paysager. Cette préservation peut être obtenue par la création de zones agricoles pouvant permettre la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole, mais aussi par la maîtrise de l'urbanisation des hameaux où se situent des sièges d'exploitation agricoles.

Dans les secteurs agricoles l'orientation générale d'aménagement consiste à gérer la cohabitation de l'habitat et des exploitations agricoles dans les hameaux.

il est donc souhaité de réserver le développement des villages à l'agriculture et préférable de concentrer les nouvelles constructions sur le bourg, ou les hameaux déjà très développés, suffisamment équipés et bien reliés au bourg.

4- Maintenir le potentiel économique de la commune

En insistant sur la centralité du bourg le projet de la commune peut assurer le maintien voir le développement du commerce local, et le développement de l'accueil touristique.

D'autre part la commune est soucieuse de préserver les offres d'emplois sur son territoire en maintenant des espaces d'accueil pour les entreprises artisanales locales qui désirent se développer sur le territoire communale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Vorey sur Arzon a été élaboré dans un souci :

- **de préserver l'équilibre de la commune : équilibre entre les activités économiques et agricoles, et développement d'une urbanisation mesurée et maîtrisée.**
- **De renforcer l'identité du bourg et sa centralité.**
- **De préserver la population des risques naturels.**

PADD

Commune de Vorey sur Arzon

Haute Loire

- ↔ AXE VERT
- ↔ LIAISONS A AMENAGER
- ZONE TOURISTIQUE A RENFORCER
- ZONE URBAINE A REQUALIFIER
- ZONE D'EXTENSION URBAINE
- POTENTIEL TOURISTIQUE A PRENDRE EN COMPTE
- AMENAGEMENT TOURISTIQUE OU DE LOISIR
- RD 103

