

COMMUNE DE VÉZELIN-SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p>Prescription Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx</p>	1-
<p>Arrêt du projet Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx</p>	2- 3-
<p>Approbation Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx</p>	4- 5-

SOMMAIRE

Introduction	5
Cadre règlementaire	5
1. Maîtriser le développement urbain	8
1.1. Anticiper l'accroissement du nombre de ménages.....	8
1.2. Répondre à un besoin croissant en logements	8
1.3. Optimiser la consommation foncière.....	9
2. Préserver le cadre de vie	10
2.1. Soutenir l'équilibre entre les bourgs.....	10
2.2. Favoriser des mobilités diversifiées.....	10
2.3. Améliorer les réseaux.....	10
3. Soutenir une offre résidentielle de qualité et diversifiée	11
3.1. Favoriser les rénovations et réhabilitations des logements	11
3.2. Favoriser une offre de logements diversifiée.....	11
3.3. Préserver la qualité des secteurs résidentiels	11
4. Préserver l'identité du territoire	12
4.1. Préserver le patrimoine bâti.....	12
4.2. Protéger les espaces naturels	12
4.3. Maintenir les paysages.....	12
5. Renforcer l'économie locale	13
5.1. Augmenter les capacités d'hébergement touristique	13
5.2. Aménager les espaces d'intérêt touristique	13
5.3. Maintenir les activités économiques locales	13
Carte de Synthèse du PADD	14

INTRODUCTION

Cadre réglementaire

Le PLU est un document qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié à plusieurs reprises et dernièrement par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] et en cohérence avec le diagnostic [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L101-2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PADD est l'expression d'un projet politique élaboré sous la responsabilité des élus et répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné.

C'est un document simple, pédagogique permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

Ce projet doit être :

- partagé, avec l'obligation de concertation et de débat en conseil municipal, deux mois avant l'arrêt du projet de PLU ;
- global, en embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLU.

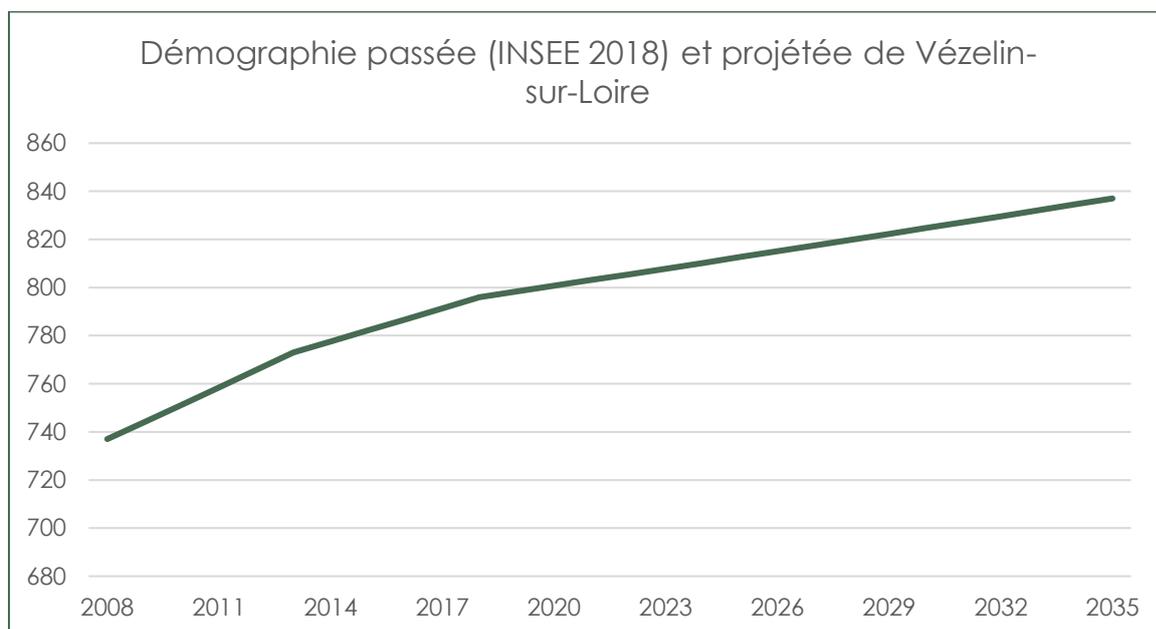
Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Les orientations générales qu'il définit seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLU (tel que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La cohérence interne de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle.

1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

1.1. Anticiper l'accroissement du nombre de ménages

À l'horizon 2035, l'objectif démographique pour la commune est de poursuivre la croissance démographique observée les années précédentes (+ 0,77 %/an entre 2008 et 2018). Toutefois, au vu de l'affaiblissement de cette croissance, l'objectif visé est de **0,30 %/an** permettant d'atteindre **837 habitants** en 2035.



En cohérence avec la croissance démographique passée, la croissance projetée à horizon 2035 implique des soldes naturel et migratoire positifs. Cette situation est synonyme d'une importante place des familles dans la population de Vézelin-sur-Loire. Le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre moyen de personnes par foyer) observé à Vézelin-sur-Loire, ainsi que sur tout le territoire national, serait donc plutôt limité à horizon 2035. La taille moyenne des ménages visée à horizon 2035 est de **2,30 personnes par ménages** contre 2,34 en 2018.

Cette croissance démographique associée à un faible desserrement des ménages implique **24 ménages supplémentaires** sur la commune à horizon 2035.

1.2. Répondre à un besoin croissant en logements

Les 24 ménages supplémentaires impliquent 24 résidences principales supplémentaires.

La première stratégie des élus pour les accueillir est de mobiliser les logements existants par la lutte contre la vacance. En 2018, 64 logements étaient vacants, soit 13,2 % du parc

(INSEE 2018). L'objectif à horizon 2035 est de **remobiliser 6 logements vacants** pour diminuer le taux de vacance et atteindre 11,3 %.

Cette remobilisation permet d'aboutir à un besoin en construction de seulement **18 logements neufs**.

1.3. Optimiser la consommation foncière

Dans l'optique de répondre aux besoins des habitants présents et futurs tout en limitant l'impact foncier de l'urbanisation, les élus visent une densité moyenne de construction de **10 logements par hectare**. Cet objectif prend également en compte les besoins en espaces publics et en voirie.

Cette densité de construction implique un **besoin foncier net de 1,8 ha** pour répondre au besoin en logements neufs.

Toutefois, la rétention foncière doit être anticipée pour s'assurer une réponse aux besoins en logements dans de bonnes conditions. Au vu du contexte rural impliquant une importante rétention foncière, un **taux de 30 %** a été fixé par les élus.

En définitive, pour répondre au besoin en logements neufs, le **besoin foncier brut s'élève à 2,6 ha** à l'horizon 2035.

2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

2.1. Soutenir l'équilibre entre les bourgs

Vézelin-sur-Loire est une commune rurale organisée autour de trois bourgs se complétant en matière d'équipements, de services et de loisirs. L'ambition des élus est de maintenir cette organisation par un développement résidentiel équilibré et le maintien des équipements, services et loisirs.

Ce développement urbain équilibré devra également favoriser les formes bâties s'intégrant à l'existant sur chacun des bourgs. Selon le secteur, des formes architecturales plus originales pourront être envisagées notamment pour répondre aux enjeux environnementaux.

2.2. Favoriser des mobilités diversifiées

Faute d'alternative efficace dans les territoires ruraux, l'automobile constitue le mode de transport principal et même exclusif pour certains ménages. L'ambition des élus est de soutenir les alternatives à l'autosolisme notamment le covoiturage ainsi que de favoriser les modes actifs par la sécurisation des espaces. Cette sécurisation passe notamment par le ralentissement du trafic routier dans les espaces urbanisés et la meilleure organisation du stationnement.

2.3. Améliorer les réseaux

Les télécommunications permettent d'améliorer l'accès aux services dématérialisés et constituent donc un enjeu important pour compléter l'offre de service local. Les élus souhaitent donc soutenir le développement des outils de télécommunication.

En matière de réseaux, notamment d'énergie, les élus souhaitent privilégier le développement résidentiel dans les secteurs d'ores et déjà desservis.

3. SOUTENIR UNE OFFRE RÉSIDENIELLE DE QUALITÉ ET DIVERSIFIÉE

3.1. Favoriser les rénovations et réhabilitations des logements

Pour atteindre les objectifs de remobilisation du parc vacant (cf. partie 1.2), les élus souhaitent favoriser les rénovations et réhabilitations des logements. Cette ambition permettra notamment d'adapter les logements aux critères de qualité actuels et diminuera l'impact environnemental du secteur résidentiel.

3.2. Favoriser une offre de logements diversifiée

Les élus soutiennent également le développement d'une offre de logements diversifiés en termes de taille pour répondre de manière adaptée à tous les ménages. En matière de statut d'occupation, les élus souhaitent maintenir l'équilibre du marché entre les locations (17 % des résidences principales) et les propriétaires occupants (80 % des résidences principales).

La commune ambitionne également d'étudier les opportunités offertes par de nouvelles formes d'habiter telles que les Tiny house.

3.3. Préserver la qualité des secteurs résidentiels

Pour préserver l'attractivité résidentielle de Vézelin-sur-Loire, les élus ont pour ambition de limiter le développement urbain sur les secteurs susceptibles d'être soumis à des nuisances ou des risques (inondation, transport de matières dangereuses, mouvement de terrain, etc.).

Le développement des secteurs pouvant donner lieu à des conflits d'usage avec le secteur agricole sera à éviter.

4. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

4.1. Préserver le patrimoine bâti

L'identité architecturale et urbaine de Vézelin-sur-Loire est caractérisée par des édifices et petites constructions aux rôles historiques variés (bâtiments agricoles, lavoirs, loges de vignes, etc.). La préservation de ce patrimoine portée par les élus permettra de préserver ces témoignages de l'histoire des habitants sur le territoire.

4.2. Protéger les espaces naturels

La protection de l'environnement est un élément important pour le territoire qui est concerné par des zones d'intérêt connues (deux sites Natura 2000, des ZNIEFF, des ENS et des zones humides) et par des éléments de la trame verte et bleu (des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité). Les élus ambitionnent de préserver ces espaces repérés et plus généralement de préserver les espaces forestiers.

Les élus portent également le projet de l'amélioration du traitement des eaux usées pour lutter contre les pollutions et améliorer la qualité des eaux et ainsi de la trame bleue.

4.3. Maintenir les paysages

Bien que la protection de l'environnement et la préservation du patrimoine bâti y participent, les élus visent plus précisément le maintien des paysages de Vézelin-sur-Loire, notamment par la protection des éléments marqueurs telle que les gorges de la Loire. Un autre axe de la stratégie des élus consiste à favoriser l'intégration des constructions nouvelles au sein de ces paysages. L'objectif est d'assurer l'équilibre entre la préservation des paysages et le développement résidentiel et des bâtiments d'activités notamment agricoles.

Les espaces cultivés jouent également un rôle majeur dans l'identité paysagère et environnementale de Vézelin-sur-Loire grâce à l'alternance de paysages ouverts et fermés. Les élus visent la préservation de la filière agricole (cf. partie 5.3) pour assurer le maintien de ces espaces et la diversité d'usage des sols.

5. RENFORCER L'ÉCONOMIE LOCALE

5.1. Augmenter les capacités d'hébergement touristique

L'hébergement touristique est un élément important pour mettre en valeur l'attractivité touristique de Vézelin-sur-Loire. Les élus ambitionnent de soutenir l'augmentation des capacités d'hébergement et plus particulièrement celles du camping. Le développement de cet équipement sera prévu en accord avec la préservation du milieu naturel alentour, à l'origine du cadre naturel remarquable proposé aux touristes.

5.2. Aménager les espaces d'intérêt touristique

Les élus ambitionnent également de valoriser les espaces d'intérêt touristique notamment par des aménagements améliorant l'accueil et l'accès dans le respect de leur qualité naturelle et paysagère. Le site du Pet de l'Âne constitue un secteur de projet important.

La valorisation de ces espaces permettra également aux habitants de bénéficier d'aménagement de qualité dans un environnement préservé.

5.3. Maintenir les activités économiques locales

Outre le maintien des petites activités telles que les services ou encore la construction, les activités agricoles constituent un enjeu particulier au regard de sa place dans l'économie locale et de sa place dans le paysage du territoire. Les élus souhaitent permettre l'adaptation des entreprises agricoles aux besoins de la filière pour préserver sa dynamique locale.



Carte de synthèse du PADD

Préserver le cadre de vie

-  Soutenir l'équilibre entre les 3 bourgs
-  Favoriser les mobilités douces par la sécurisation des espaces notamment grâce à l'organisation du stationnement
-  Soutenir les alternatives à l'autosolisme et notamment le covoiturage

Soutenir une offre résidentielle de qualité et diversifiée

-  Favoriser la rénovation et réhabilitation des logements et préserver la qualité des secteurs résidentiels

Préserver l'identité du territoire

-  Protéger les espaces naturels
-  Maintenir les espaces agricoles et les paysages associés

Améliorer l'accueil des touristes

-  Augmenter les capacités d'hébergement touristique
-  Aménager les espaces d'intérêt

Localisation approximative et non exhaustive

