# COMMUNE DE VÉZELIN-SUR-LOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



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

| ÉLABORATION | ÉVOLUTIONS |
|---|---|
| **Prescription**<br>Délibération du conseil municipal du 15.09.2020<br><br>**Débat sur le PADD**<br>Délibération du conseil municipal du 14.06.2022<br>Délibération du conseil municipal du **.04.2025<br><br>**Arrêt du projet**<br>Délibération du conseil municipal du 01.09.2026<br><br>**Approbation**<br>Délibération du conseil municipal du 28.09.2026 | 1-<br>2-<br>3-<br>4-<br>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 ..... 9

1.3. Optimiser la consommation foncière ..... 10

**2. Préserver le cadre de vie** ..... **11**

2.1. Soutenir l'équilibre entre les bourgs ..... 11

2.2. Favoriser des mobilités diversifiées ..... 11

2.3. Améliorer les réseaux ..... 11

**3. Soutenir une offre résidentielle de qualité et diversifiée** ..... **12**

3.1. Favoriser les rénovations et réhabilitations des logements ..... 12

3.2. Favoriser une offre de logements diversifiée ..... 12

3.3. Préserver la qualité des secteurs résidentiels ..... 12

**4. Préserver l'identité du territoire** ..... **13**

4.1. Préserver le patrimoine bâti ..... 13

4.2. Protéger les ressources et espaces naturels ..... 13

4.3. Maintenir les paysages ..... 13

**5. Renforcer l'économie locale** ..... **14**

5.1. Augmenter les capacités d'hébergement touristique ..... 14

5.2. Aménager les espaces d'intérêt touristique ..... 14

5.3. Maintenir les activités économiques locales ..... 14

**Carte de Synthèse du PADD** ..... **15**

# INTRODUCTION

## Cadre règlementaire

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 les lois n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables. 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.

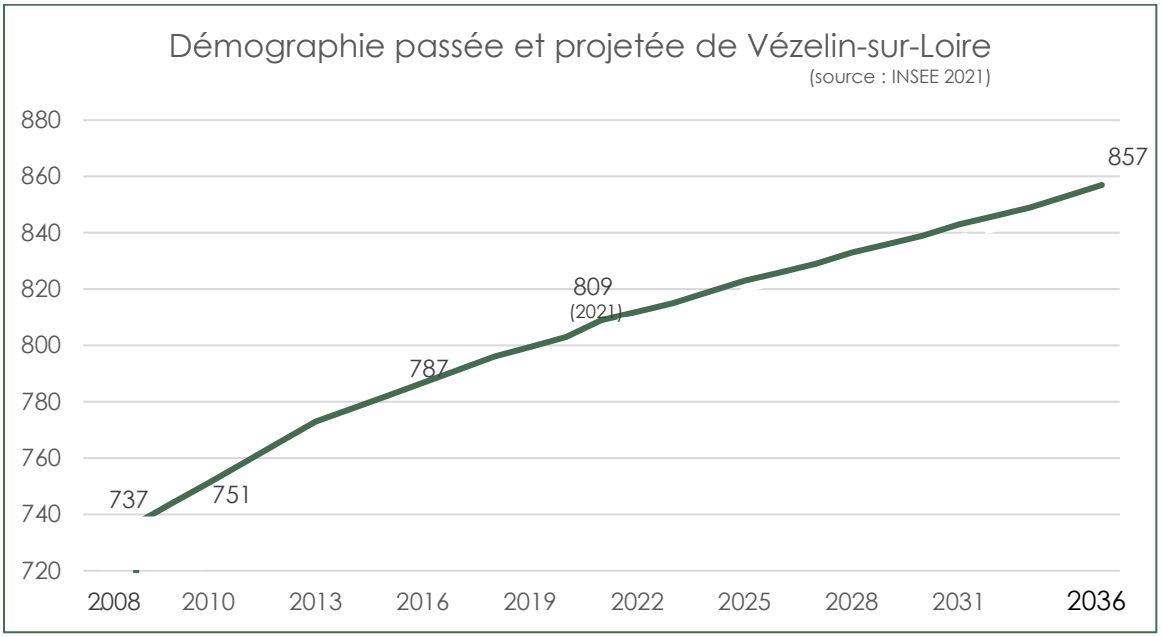
Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

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 écrit et/ou le règlement graphique) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La cohérence interne de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle.

# 1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

## 1.1. Anticiper l'accroissement du nombre de ménages

À l'horizon 2036, l'objectif démographique de la commune s'appuie sur la réduction de la croissance démographique que prévoit l'INSEE. En effet, l'INSEE prévoit, sur le territoire local une réduction de la croissance démographique de 0,68 %/an entre 1995 et 2018, à 0,25 % par an entre 2018 et 2050. Avec une croissance moyenne annuelle plus élevée que les projections de l'INSEE sur la période 1999-2018 (1,06%) il est fort possible que la commune bénéficie d'une croissance plus dynamique que celle prévue par les projections. Entre 2010 et 2021, le territoire communal a eu un taux d'évolution démographique de 0,63 %/an. Ainsi, les élus de Vézelin-sur-Loire visent à l'horizon 2036 une croissance de **0,39%/an** marquant l'affaiblissement de la croissance démographique selon l'ordre de grandeur prévu par l'INSEE. **Cette évolution engagerait alors** une population totale de **857 habitants** en 2036, **sur la base des 809 habitants de 2021**, impliquant un gain de **48 habitants** par rapport au dernier recensement.




En s'appuyant sur les scénarios généraux de l'INSEE et les évolutions de la croissance démographique communale passée, la croissance projetée à horizon 2036 implique des soldes naturel et migratoire positifs. Cette situation est synonyme d'une importante place des familles dans la population de Vézelin-sur-Loire. Malgré la forte présence de familles, élevant la taille moyenne des ménages, la commune n'est pas épargnée par le phénomène de réduction de la taille des ménages (diminution du nombre moyen de personnes par foyer). Cette tendance, discrète jusqu'au début des années 2010, s'intensifie depuis. Le phénomène de desserrement des ménages projeté à l'horizon 2036 se base ainsi sur l'évolution observée ces 10 dernières années dans la commune mais aussi sur une volonté de maintenir des familles. La taille moyenne des ménages visée à

horizon 2036 est alors de **2,1 personnes par ménage** soit une réduction moyenne de 0,12 point par décennie, plus limitée que celle à l'œuvre sur la décennie 2010-2021 (- 0,15 point).

Finalement, la croissance démographique projetée que l'on estime à 48 habitants supplémentaires avec un desserrement des ménages maitrisé de 2,1personnes/ménage impliquerait l'installation **de 23 ménages supplémentaires** sur la commune à horizon 2036. Il convient également de considérer le nombre de ménages supplémentaires uniquement associé au **desserrement 'naturel' de la population actuelle, que l'on évalue à une unité**, soit à 1 logement supplémentaire.

Le PLU devra ainsi permettre la réalisation de **24 nouveaux logements.**

## 1.2. Répondre à un besoin croissant en logements

Les 24 ménages supplémentaires impliquent 24 résidences principales supplémentaires.
La première stratégie des élus pour accueillir ces résidences principales est de **mobiliser des logements existants non habités** par la lutte contre la vacance, une tendance déjà à l'œuvre à encourager.
Malgré un taux de vacance de 11,5% annoncé par l'INSEE pour l'année 2021, avec un effectif de 55 logements, une analyse croisée entre les fichiers LOVAC et une étude de terrain affinée a permis d'identifier 40 logements reconnus comme vacants en 2024, soit 8,4% du parc total de la commune. L'objectif à horizon 2036 est de **remobiliser 6 logements vacants, soit 15% de la vacance actuelle** pour diminuer le taux de vacance et se rapprocher d'un taux à 7%, considéré comme nécessaire à la fluidité du marché immobilier.

Les 18 autres nouveaux logements permis, pourront être aménagés au sein de bâtis remobilisés dans le cadre d'un changement de destination ou bien de nouvelles constructions. Les changements de destination seront privilégiés au même titre que la réhabilitation de logements vacants, toujours dans une démarche de réduction de la consommation foncière. **Ainsi, à minima 2 nouveaux logements devront être issus d'un changement de destination d'un bâtiment existant, laissant la possibilité maximale de construire 16 logements sur la commune d'ici 2036**, dont 12 au sein du lotissement d'Amions déjà viabilisé et d'autres au sein des dents creuses existantes.

| Destination | Logements autorisables projetés |
|---|---|
| **Réhabilitation de logements vacants** | **6** |
| **Changement de destination** | **2** |
| **Permis d'aménager Amions viabilisé** | **12** |
| **Autre construction en dents creuses** | **4** |
| **TOTAL** | **24** |

## 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 sur les espaces naturels, les élus visent une densité moyenne de construction de **15 logements par hectare** en moyenne. Cet objectif prend également en compte les besoins en espaces publics et en voirie associés.

Cette densité de construction implique un **besoin foncier maximal net de 1,06 ha** pour répondre au besoin de construction de 16 logements. 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 %** est le plus souvent retenu pour traduire cet immobilisme foncier.

En définitive, pour répondre au besoin en logements neufs, le **besoin foncier brut s'élève à 1,38 ha** à l'horizon 2036. Ces nouvelles constructions d'habitat devront s'implanter au sein des enveloppes urbaines des trois bourgs, sans porter atteinte à l'activité agricole et aux parcelles associées.

De façon plus générale, les élus communaux souhaitent contenir l'urbanisation future au sein des tissus bâtis les plus structurés des 3 bourgs de Dancé, Amions et Saint-Paul de Vézelin. Ils limiteront ainsi l'étalement urbain et préserveront les sols naturels et/ou agricoles.

Par ailleurs, en cas de projet à vocation d'activité économique, touristique ou agricole, une attention particulière est portée à l'encadrement des constructions destinées aux activités, afin de préserver les surfaces agricoles et de protéger les secteurs présentant des enjeux environnementaux ou écologiques. Les élus ont accordé une attention particulière à l'équilibre entre développement d'activités cohérentes avec la structure de la commune et préservation des espaces naturels et agricoles.

# 2. PRESERVER LE CADRE DE VIE

## 2.1. Soutenir l'équilibre entre les bourgs

Vézelin-sur-Loire est une commune rurale nouvelle 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 permettant ainsi le maintien des équipements, services et loisirs existants.

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 à travers le développement du covoiturage ainsi qu'en favorisant les modes actifs, à minima au sein de la commune et vers les communes voisines, 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 RESIDENTIELLE DE QUALITE ET DIVERSIFIEE

## 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 d'adapter les logements aux critères de qualité actuels et diminuera l'impact environnemental du secteur résidentiel via l'amélioration des performances énergétiques (confort d'hiver et confort d'été).

## 3.2. Favoriser une offre de logements diversifiée

Les élus soutiennent également le développement d'une offre de logements diversifiée 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. PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

## 4.1. Préserver le patrimoine bâti

Bien qu'issue de la fusion de trois bourgs, il existe une identité architecturale et urbaine commune au sein des trois bourgs de Vézelin-sur-Loire : elle est caractérisée tant par les implantations et volumétries, que le recours aux matériaux rappelant les édifices religieux. On retrouve également à travers les bâtiments agricoles et les constructions d'habitat individuels des caractéristiques communes qui seront à préserver. Des bâtiments présentant un enjeu patrimonial important (bâtiments agricoles, lavoirs, loges de vignes, etc.) seront également identifié afin de garantir leur préservation, en tant que témoignages de l'histoire des habitants sur le territoire.

## 4.2. Protéger les ressources et 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) constituant une trame verte et bleue importante (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 veilleront à lutter contre les pollutions diverses, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité des eaux de surface.

## 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'ECONOMIE LOCALE

## 5.1. Augmenter les capacités d'hébergement touristique

L'hébergement touristique est un élément important pour poursuivre la stratégie d'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, cadre naturel remarquable générant l'attrait des touristes.

Aussi, le déploiement d'offre d'hébergement touristique pourra être encouragée à travers la création de logements dédiés (gîte, chambre d'hôte, location touristique en dur…), sans pour autant engendrer de consommation foncière d'espace naturels, agricoles ou forestiers et dans la limite du respect des capacités d'accueil du territoire, de son identité paysagère et de l'équilibre avec l'habitat permanent.

## 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 des usagers et l'accessibilité 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 entreprises tertiaire ou artisanales (telles que les services ou encore la construction), les activités et entreprises agricoles constituent un enjeu fort au regard de la place de l'agriculture dans l'économie locale et dans le paysage. 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

Pet de l'Âne

*Localisation approximative et non exhaustive*