

## *Avis sur le projet de PLU - Commune de VEZELOIS*

### Analyse de la Direction de l'Aménagement et de la Stratégie Territoriale

#### REVISION DU PLU, ENJEUX EN PRESENCE DANS LA COMMUNE :

- Démographie / Habitat :
  - La commune connaît un rythme de construction soutenu depuis le début des années 2000 (Accueil de 268 nouveaux habitants et création de 162 logements ces 20 dernières années).
  - Aucun logement vacant recensé lors du recensement de 2018.
  - Une population vieillissante à renouveler.
  - Des ménages en mutation, dont la taille tend à se réduire.
- Economie :
  - Des actifs tournés en majorité vers Belfort.
  - Présence d'un dynamisme économique dans la commune par le biais d'entreprises implantées sur le territoire communal (83 emplois recensés sur le territoire communal en 2018).
- Mobilité :
  - Présence de 2 axes routiers départementaux (RD13 et RD25).
  - Proximité de Belfort (5km) et de l'autoroute.
  - Présence régulière de transports en commun.
  - La voiture reste le mode principal de déplacement.
- Ressources naturelles :
  - 50 % du territoire communal est composé de terres agricoles.
  - Absence de siège d'exploitation agricole sur le territoire communal.
  - Volonté communale de préserver les espaces boisés.
- Trame verte et bleue :
  - Volonté de préserver la ressource en eau.
  - Corridors écologiques à protéger.
- Risques :
  - Existence du risque de mouvements de terrain.
  - Présence de canalisation de matières dangereuses (pipe-line).
- Paysage :
  - Paysage - cadre de vie à préserver.
  - Recherche d'homogénéité entre bâti récent et ancien.
- Consommation d'espaces :
  - Consommation totale de 4,3 ha sur les 10 dernières années.
  - Consommation de 3,3 ha de terres agricoles.
  - Existence de 3,7 ha en « dents creuses ».

#### JUSTIFICATION DU PROJET DE RÉVISION :

- Démographie et habitat :
  - Le projet vise la construction de 62 logements sur 15 ans ce qui semble respecter les orientations du SCoT.
- Economique :
  - Le PLU vise à développer et maintenir les activités et commerces existants au sein de la commune.
- Agriculture / Forêt :
  - Volonté de limitation de la consommation d'espaces agricoles et du morcellement des ces terres.
  - Le PLU vise également à pérenniser les activités liées à la présence d'un élevage canin sur le territoire communal.
  - Préservation des massifs forestiers.
- Mobilité :
  - Pérenniser les cheminements doux.
  - Le PLU vise à intégrer la problématique de la gestion du stationnement dans la commune.
- Environnement :
  - Le PLU vise à limiter l'urbanisation sur certains secteurs présentant aux yeux des élus une « qualité écologique » (secteurs ZNIEFF et Natura 2000).
  - Préservation des zones humides.
  - Préservation de la forêt.
  - Protection de la ressource en eau en limitant l'impact de l'urbanisation.
- Paysage / Patrimoine :
  - Préservation du cadre de vie en valorisant des éléments du patrimoine naturel mais également du patrimoine bâti.
  - Respect de l'identité rurale du village en réglementant la typologie du bâti futur.
- Risques / Nuisances :
  - Prise en compte des risques naturels dans le développement du village (réglementation selon le zonage).
  - Limiter l'exposition de la population aux risques technologiques (principe d'évitement des sites pollués par exemple ...).
- Consommation d'espaces :
  - En attendant la territorialisation du ZAN, la commune tend à mettre en place un scénario d'urbanisation raisonnée.
  - Le PLU prévoit de limiter les extensions et de privilégier les dents creuses.
  - Afin d'être compatible avec les objectifs du SCoT le projet de PLU prévoit la création de 36 logements au sein de l'emprise urbaine (soit 58% des logements à construire sur les 15 prochaines années).
  - 2,2 ha de surfaces à consommer en extension sur les 15 prochaines années.
  - Diminution de l'enveloppe urbaine.

## **REMARQUES GENERALES**

Le projet de PLU semble respecter les orientations du SCoT en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. En effet dans le SCoT, l'objectif à atteindre vise à orienter environ 60 % de la production de logement à l'intérieur de l'emprise urbaine pour les communes de la seconde couronne périurbaine Nord dont fait partie Vezelois. Le PLU de Vezelois vise à créer un maximum de 58% des logements dans l'emprise urbaine pour les 15 prochaines années.

Le SCoT vise également à limiter le développement en extension (3 ha maximum sur 15 ans). Le projet de PLU propose 2,2 ha en extension, ce qui entre dans les objectifs fixés par le SCoT. Cet objectif se traduit également par la volonté de limiter les zones à urbaniser en extension à 15 % de l'emprise urbaine existante, le PLU en prévoit 3%. Le SCoT actuellement en révision tend vers plus de sobriété d'un point de vue foncier, ces chiffres sont amenés à évoluer afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière qui seront fixés pour 2030-2050.

Cependant, le PLU présente tout de même quelques faiblesses, notamment au niveau des questions de mobilité et de gestion de la ressource forestière.

En effet la question de la mobilité est seulement étudiée par les prismes transport en commun et stationnement. Aucune solution permettant de développer le covoiturage n'est mise en place (création de stationnement dédié au covoiturage par exemple). Il n'est pas fait non plus mention de la volonté de développer l'utilisation de modes doux comme le vélo en sectorisant des zones pouvant accueillir une piste cyclable. Cela permettrait de connecter la commune de Vézelois à la véloroute du stratégique qui est un axe structurant du schéma directeur cyclable de Grand Belfort. Un raccordement de la commune à cet axe permettrait également de joindre plusieurs zones d'emploi à vélo (Gare TGV, ville de Belfort et zone d'activité d'Andelnans). Il est seulement exprimé la volonté de pérenniser un cheminement doux existant (chemin du stratégique) et de privilégier les voies partagées (seule la rue des chenevières l'est). La question de la mobilité douce mérite d'être approfondie afin de tirer profit de la situation géographique de la commune et des équipements structurants existants à proximité (véloroute, ville de Belfort <10 km).

Concernant la gestion de la ressource forestière, le PLU vise à préserver la forêt et maintenir les éléments constitutifs du paysage (trame verte) mais nous constatons la disparition d'espaces boisés classés (EBC) qui étaient présents dans le précédent PLU. Cette suppression d'élément « verts » (haies, bosquets) au profit de construction de logements est en contradiction avec l'objectif de préservation de la ressource. Nous sommes dans une période où le maintien des paysages agricoles et forestiers est une nécessité. La trame verte définie dans le SCoT et reprise dans le Projet de Territoire vise à améliorer, conserver et mettre en valeur les paysages tout en protégeant et conservant la biodiversité présente sur le territoire.