

## 5. Résumé non technique

### Les objectifs poursuivis par la révision générale du PLU de Vézelois

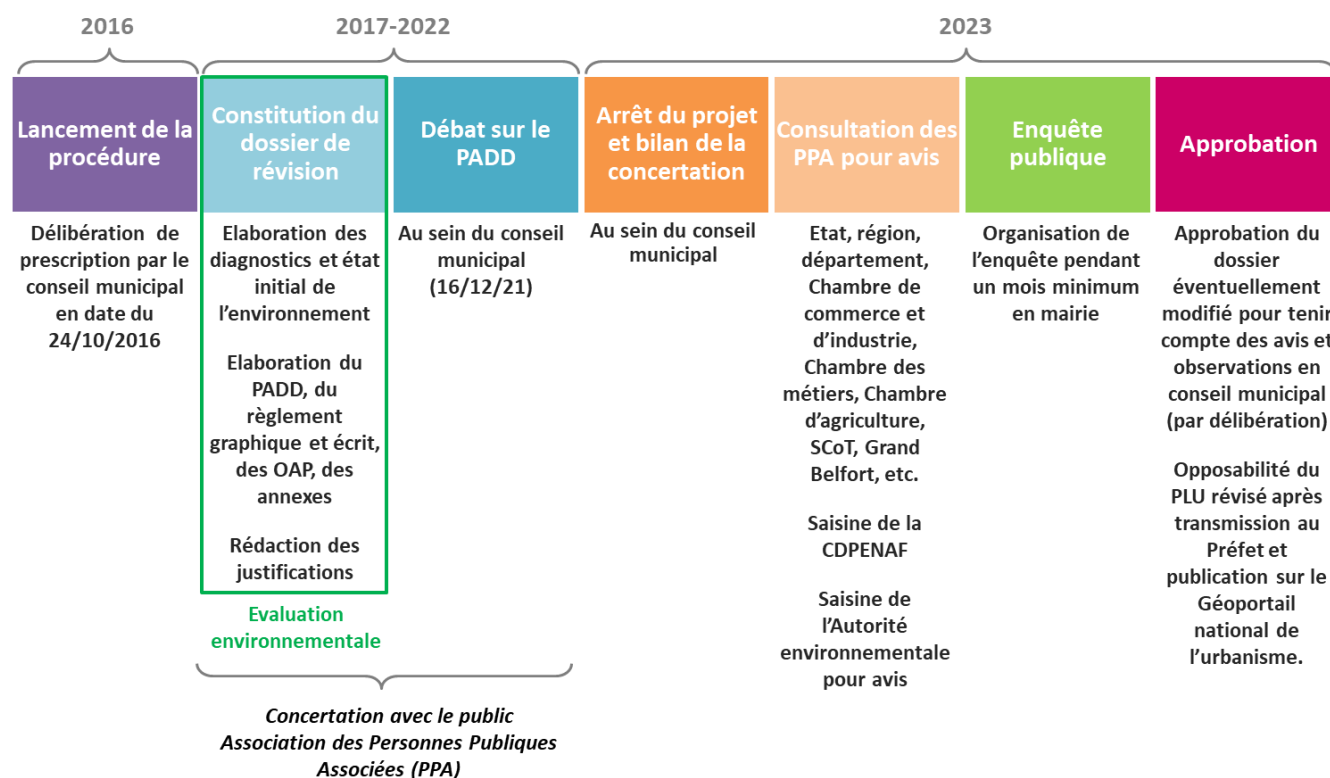
La commune de Vézelois est couverte par un PLU depuis 2003. Néanmoins, compte-tenu de l'évolution du territoire mais aussi du contexte législatif (lois Grenelle, loi ALUR, etc.), les élus ont décidé de prescrire la révision du PLU en 2016. Les objectifs poursuivis par cette procédure de révision sont les suivants :

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement du village et la préservation des espaces naturels, agricoles ;
- Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ;
- Maîtriser le développement du village et, plus particulièrement, garantir une offre de logement adaptée aux besoins identifiés ;
- Assurer la cohérence entre le village actuel et d'éventuelles zones d'extension urbaine en prévoyant des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Assurer une gestion économe de l'espace, intégrant la préservation de la biodiversité, des paysages, du patrimoine bâti, la réduction des nuisances et la prévention des risques de toute nature ;
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

### Contenu du dossier de révision

Le dossier de révision du PLU de Vézelois est composé d'un **rapport de présentation** (qui comprend le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'analyse de la consommation d'espaces de ces dix dernières années, la justification des choix opérés dans les différents documents du PLU ainsi que **l'évaluation environnementale**), d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, du **règlement graphique** (composé de différentes planches), d'un **règlement écrit**, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et des **annexes**.

### Les différentes phases de la révision du PLU



## **Un territoire attractif grâce à la proximité des différents pôles du Nord Franche-Comté et d'un cadre de vie rural (synthèse des diagnostics)**

Les analyses menées dans le cadre des différents diagnostics ont permis de démontrer que Vézelois bénéficie depuis plusieurs décennies d'une forte attractivité principalement liée à sa proximité avec les différents pôles urbains du Nord Franche-Comté (dont Belfort) et à son cadre de vie. Le village est en effet situé à seulement quelques minutes des infrastructures structurantes du Nord Franche-Comté (A36, gares, RN1019) qui permettent aux habitants de rejoindre rapidement les différents pôles d'emplois ou de vie (commerces, équipements structurants). De plus, le village bénéficie de quelques activités économiques, équipements et services de proximité ainsi que de la desserte du réseau de transport en commun de l'agglomération, qui viennent renforcer son dynamisme et répondre à une partie des besoins des villageois.

Cette forte attractivité se traduit par une croissance démographique continue et un développement résidentiel conséquent depuis la fin des années 1990 :

- + 14 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2018 (avec un solde migratoire important) ;
- + 9 logements par an en moyenne entre 1999 et 2018.

Dans le même temps, les analyses socio-démographiques ont démontré une accélération du vieillissement de la population depuis les années 1980 ainsi qu'une diminution assez importante de la taille des ménages (bien que moins marquée que dans le reste du département) tandis que l'offre en logement est constituée majoritairement par une offre pavillonnaire.

L'attractivité de la commune réside également dans son cadre de vie rural. La richesse de son patrimoine naturel lui confère en effet un caractère champêtre qui est très recherché. Massifs forestiers, espaces agricoles, zones humides, haies, vergers, sont autant d'éléments qu'il importe de préserver pour le maintien des paysages mais aussi pour préserver leur rôle écologique (*plus de détail dans les paragraphes suivants, relatifs à l'évaluation environnementale*).

### **Un projet qui vise un développement raisonné**

La stratégie poursuivie par le PLU est exprimée dans le PADD. Elle se décompose en quatre axes stratégiques :

**1/ Maîtriser le développement de la commune.** Cet axe vise à calibrer les futurs développements du village dans l'optique de préserver le cadre de vie au sein du village et de maîtriser de l'étalement urbain. Au total, il prévoit la construction de 62 logements afin d'accueillir 45 habitants supplémentaires et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.

**2/ Préserver le dynamisme de la commune.** Il s'agit de s'assurer de l'adéquation entre les futurs développements et la capacité des équipements existants, de maintenir les activités économiques et de faciliter l'organisation des déplacements.

**3/ Préserver les richesses naturelles.** Le troisième axe est dédié à la protection des espaces à enjeux environnementaux et des continuités écologiques ainsi qu'à la prise en compte de l'impact environnemental des nouveaux projets.

**4/ Intégrer la problématique des risques et nuisances au projet de territoire** afin de limiter la vulnérabilité des habitants face aux risques naturels et technologiques impactant le territoire.

Un dernier chapitre est dédié à la trajectoire poursuivie en matière de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain afin d'anticiper les attentes de la loi Climat et Résilience. Ainsi, pour les 15 prochaines années, le projet consomme 4,8 ha de foncier dont 2,2 ha en extension et 2,6 ha en dents creuses. Si

l'on raisonne en moyenne annuelle, la consommation d'espace prévue en extension par le projet de PLU pour la construction de logements diminuera de près de 43% par rapport à la consommation observée entre 2010 et 2020 (2,56 ha consommés entre 2010 et 2020 pour la construction de logement).

### *La traduction du PADD dans les différentes pièces réglementaires*

Les objectifs du PADD ont été déclinés dans les trois pièces réglementaires du PLU, à savoir :

- **Le règlement graphique.** Le règlement graphique est composé de plusieurs documents graphiques : une planche du zonage à l'échelle de la commune, une planche du zonage à l'échelle du village, une planche qui identifie les milieux humides sur l'ensemble du territoire et une planche qui identifie les risques connus à Vézelois.
- **Le règlement écrit** qui récapitule l'ensemble des règles et dispositions applicables dans les différentes zones délimitées par les plans de zonage.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** qui précisent les conditions d'aménagement des zones 1AU et qui définissent des orientations spécifiques à la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble de la commune.

Le territoire a été découpé en 4 grands types de zones dans les documents graphiques et dans le règlement écrit :

- **Les zones urbaines** qui correspondent aux différentes zones bâties du village (6,8% du territoire). Elles sont scindées en plusieurs secteurs : le secteur UA (centre du village), le secteur UB (zones de développement résidentiel) et le secteur UY (secteurs accueillant des activités économiques en périphérie du village). Certaines dispositions du règlement écrit sont communes à ces secteurs tandis que d'autres sont spécifiques aux caractéristiques de chacun d'entre eux (par exemple, les toits plats sont interdits dans le centre du village, soit en zone UA mais pas en zone UB afin de respecter le caractère ancien du centre).
- **Les zones à urbaniser** (0,2%) qui correspondent à des secteurs à aménager. Trois zones à urbaniser ont été identifiées (1AU). Les OAP définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones ainsi qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** qui couvrent les espaces agricoles de la commune (49,8%). La zone A étant dédiée aux activités agricoles, les possibilités de constructions sont réduites.
- **Les zones naturelles** qui couvrent les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages (43,3%). Elle comporte un secteur correspondant au domaine militaire (Nm), un secteur correspondant au fort Ordener (Nf) et un secteur accueillant la station de traitement des eaux usées (Ns). Afin de préserver les richesses naturelles du territoire, la constructibilité est extrêmement limitée dans la zone N.

### *Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?*

L'évaluation environnementale d'un plan local d'urbanisme vise à intégrer l'environnement à toutes les étapes de la procédure, de l'élaboration du projet politique (PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables) aux traductions réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation). Elle permet ainsi d'ajuster le projet tout au long de la procédure dans un souci permanent du moindre impact environnemental.

Depuis la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi « ASAP »), les élaborations et les révisions générales des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale.

### *Comment s'est concrétisée cette évaluation environnementale ?*

L'évaluation environnementale de la révision du PLU de Vézelois s'est traduite par une prise en compte accrue des sensibilités environnementales du territoire dans le projet communal. Les élus et l'urbaniste missionné pour les accompagner ont été assistés par un expert en environnement qui a réalisé un diagnostic fin du territoire et qui a permis de réajuster le projet lorsque l'impact pressenti était trop fort.

L'évaluation environnementale est guidée par un principe : **éviter-réduire-compenser**. Il s'agit dans un premier temps d'éviter toute incidence du projet sur l'environnement et lorsque l'évitement n'est pas possible, des mesures doivent être mises en œuvre pour réduire l'impact. La compensation reste exceptionnelle, elle est mise en place lorsque l'impact n'a pu être évité et qu'il reste un impact significatif sur l'environnement malgré les mesures mises en place.

### *Un territoire à forts enjeux environnementaux*

La première étape de l'évaluation environnementale consiste à définir les grands enjeux environnementaux du territoire auxquels le projet doit répondre, sur la base des sensibilités propres au territoire. Ce travail repose sur les données bibliographiques existantes, sur une collecte d'informations auprès des acteurs du territoire et sur des visites de terrain visant à préciser les enjeux écologiques et paysagers du territoire.

Le territoire de Vézelois présente des sensibilités environnementales fortes liées aux vastes massifs forestiers, aux milieux humides et au ruisseau qui traverse le village, ainsi qu'au réseau de haies, localement aux vergers et aux pelouses sèches qui abritent une faune et une flore rare et menacée. La commune est concernée par des risques naturels (risque mouvement de terrain lié aux sols argileux, ruissellement, inondations localisées) et par le risque technologique avec la présence de canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent le territoire.

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec un patrimoine végétal et un patrimoine bâti riches mais le paysage connaît une dynamique qui tend à le banaliser : l'étalement urbain au coup-par-coup sous forme de lotissements pavillonnaires, le dépérissement des vergers, l'enfrichement des secteurs de pelouses sèches et la régression des prairies sont autant d'évolutions préjudiciables pour la biodiversité et la qualité paysagère locale. On note localement une tendance au mitage du territoire avec un campement sauvage de caravanes sur les pelouses de la Brosse, des cabanons et des activités isolées (carrosseries, site de paintball). Quelques stations de plantes exotiques envahissantes sont observées en bord de route ou dans les zones de friches.

La commune doit également faire face au changement climatique qui impacte les ressources naturelles et l'ensemble des activités humaines. Les principaux leviers d'actions du document d'urbanisme consistent à limiter les effets de l'urbanisation sur le climat mais également à renforcer la capacité d'adaptation du territoire aux effets du changement climatique :

- En limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols,
- En intégrant les risques naturels et les phénomènes d'aggravation des aléas climatiques,
- En limitant la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- En intégrant la biodiversité dans les aménagements,
- En favorisant la performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables,
- En réduisant les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques liés au transport individuel,
- et en maîtrisant les prélèvements sur une ressource en eau déjà bien sollicitée et fragilisée par le réchauffement climatique compte-tenu de la baisse attendue du niveau des nappes et des cours d'eau.

### *Un document d'urbanisme qui prend en compte les grands enjeux environnementaux du territoire*

Les enjeux environnementaux identifiés sur Vézelois se traduisent dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) au travers de plusieurs orientations en faveur de la limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, de la préservation de la ressource en eau, de la protection de la biodiversité et des paysages et de la prise en compte des risques et des nuisances. Le projet est calibré pour la production d'une soixantaine de logements d'ici à 15 ans, permettant d'accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires.

Ces orientations se traduisent dans le règlement par une réduction sensible du périmètre ouvert à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur et par un évitement des zones environnementales sensibles. Le nouveau PLU restitue ainsi 18 hectares de zones constructibles aux espaces agricoles et naturels :



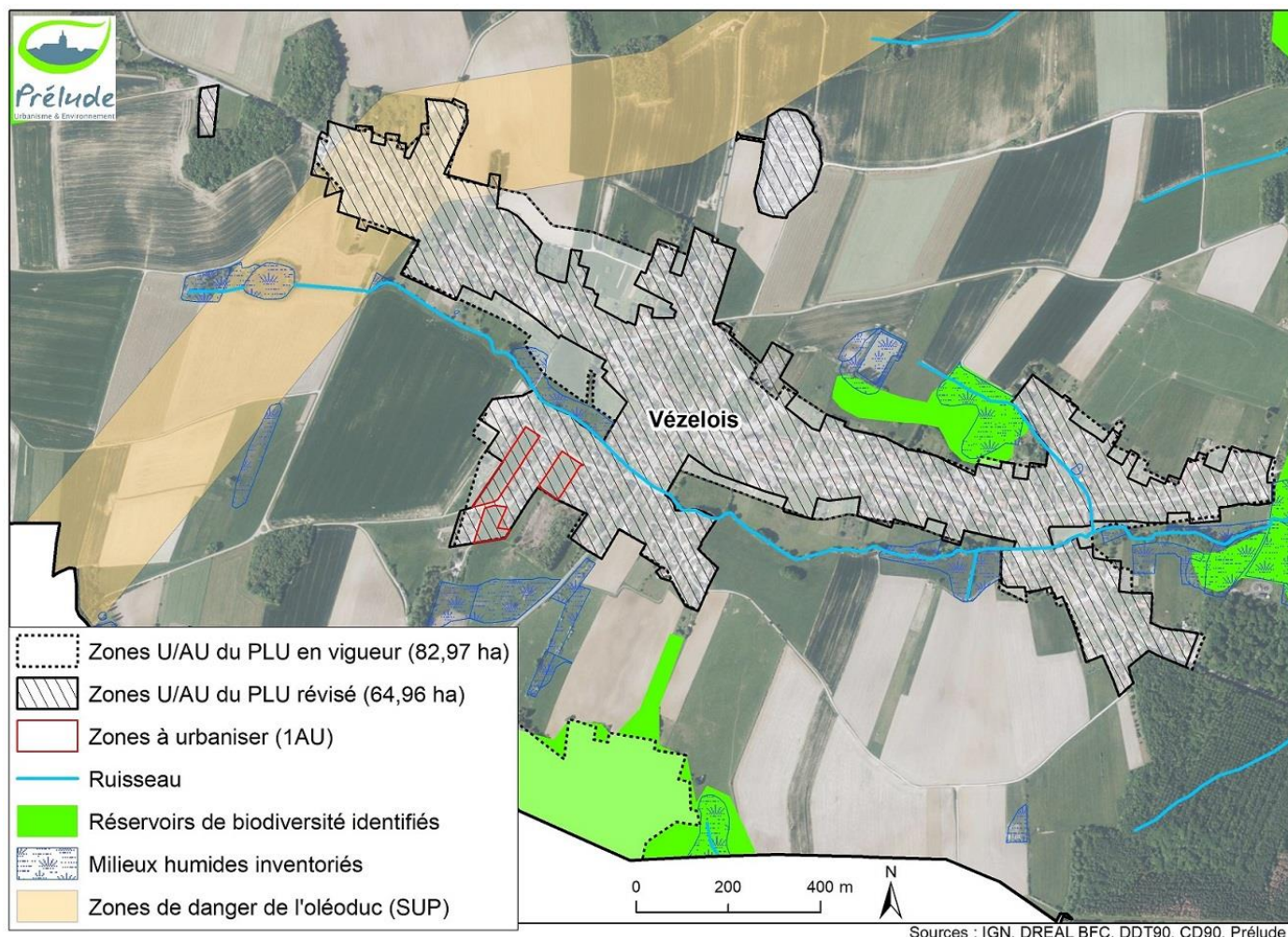


Figure 9 : Une réduction sensible du périmètre constructible

Les principales zones de développement s'inscrivent dans les espaces libres de l'enveloppe urbaine actuelle (=dents creuses), dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain. Trois zones principales à vocation d'habitat sont ouvertes à l'urbanisation (=zones 1AU). Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (=OAP).

Les milieux les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager sont classés en zone naturelle ou agricole. Le règlement identifie et protège spécifiquement certains éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager (patrimoine bâti remarquable, haies, bosquet, ripisylve, milieux humides, étangs). Le plan de zonage comporte également une planche relative à l'ensemble des risques connus sur le territoire. Des prescriptions s'appliquent dans les zones à risques.

Le projet prépare le territoire au changement climatique en limitant l'étalement urbain, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, en préservant les forêts et les milieux humides (puits à carbone), en prévenant les risques naturels, en favorisant la production des énergies renouvelables, la performance énergétique du bâti et la récupération des eaux pluviales. Le projet comporte des orientations spécifiques en faveur des continuités écologiques locales (=OAP « continuités écologiques »). Ces orientations visent à préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur l'ensemble du territoire communal par des mesures en faveur de la perméabilité des clôtures pour la petite faune sauvage, la préservation des haies, des vergers, des alignements d'arbres, la protection des abords des cours d'eau, la plantation d'essences locales ou encore la lutte contre la pollution lumineuse.

Le document d'urbanisme n'a pas d'incidences significatives sur les sites naturels remarquables du secteur (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1). Il est compatible avec les documents supracommunaux, notamment avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté, le Schéma Directeur

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Plan de Gestion du Risque inondations (PGRi) du bassin Rhône-Méditerranée et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Allan.

L'évaluation environnementale conclut au final sur un impact limité du PLU sur l'environnement, bien plus faible que celui du PLU en vigueur.

### *Un document d'urbanisme qui pourra évoluer si les objectifs environnementaux ne sont pas atteints*

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme a également consisté à définir des indicateurs qui ont pour objectif le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme, la détection d'éventuelles incidences négatives non attendues afin de les corriger, ainsi qu'un suivi de l'état du territoire en vue d'une prochaine révision du PLU.

Les indicateurs environnementaux concernent notamment le rythme d'artificialisation des sols, l'impact sur la ressource en eau au regard des prélèvements et des rejets (suivi de la consommation en eau potable, suivi de la station d'épuration et de la qualité des eaux du ruisseau), les atteintes éventuelles portées au patrimoine naturel (réseau de haies sur le territoire, superficie de vergers...), les indicateurs locaux d'émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétique, et le cas échéant les plaintes de riverains ou les sinistres enregistrés suite à des nuisances ou des catastrophes naturelles.