

PLan Local d'urbanisme
Département de La Loire
Commune de VaLeille



Dossier de dérogation au titre de L'article L.142-5
du Code de L'Urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU	Le 02/12/2014
Arrêt du PLU	Le 12/07/2019
Enquête publique du au .	Le
Approbation du PLU	Le

Préambule	3
L'intercommunalité Forez Est	3
Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	3
1. Situation géographique de la commune.....	4
2. L'urbanisation sur la commune de Valeille.....	5
3. La consommation foncière des dix dernières années.....	6
4. La règle de l'urbanisation limitée.....	7
5. L'état d'avancement de la procédure	8
6. Les orientations générales du futur PLU.....	9
6.1 La traduction chiffrée dans le document d'urbanisme	10
6.1.1 La croissance démographique prévue	10
6.1.2 La production en logements	10
6.1.3 La consommation foncière	11
6.2 La localisation graphique des parcelles constructibles dans le cadre du futur PLU	13
6.2.1 La localisation dans le centre bourg	15
6.2.2 La localisation dans le nouveau quartier de Bois Chazal (ouverture à l'urbanisation minima janvier 2025).....	17
Conclusion	19

Préambule

La commune de Valeille a engagé une procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sol (POS) entraînant l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 05/12/14.

Le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc depuis mars 2017, la commune relève donc du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'intercommunalité Forez Est

Historiquement, la commune de Valeille faisait partie de la CC de Feurs en Forez. Cependant, la réforme de l'intercommunalité a permis la fusion de nombreuses intercommunalités au 1^{er} janvier 2017. Valeille fait dorénavant partie de la Communauté de Communes de Forez Est, qui regroupe 42 communes et 64 000 habitants depuis le 1er janvier 2017.

Cette Communauté de communes provient de la fusion de quatre EPCI : la Communauté de Communes de Feurs en Forez, Collines du Matin, Balbigny, de 2 communes de Forez en Lyonnais et de 7 communes du Pays de Saint Galmier.

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Cette Communauté faisait partie du Scot Loire Centre qui se composait de 7 EPCI et de 93 communes. Le projet de PLU de la commune de Valeille a été élaboré sur la base des orientations du Scot Loire Centre approuvé le 22/12/16. Par suite, le Scot Loire Centre a été annulé. De fait, à ce jour la commune de Valeille n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Par conséquent, les sites d'urbanisation du projet de PLU de Valeille ne peuvent être retenus qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF.

Le présent document a pour objet d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations de ces ouvertures à l'urbanisation.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

7. Situation géographique de La commune

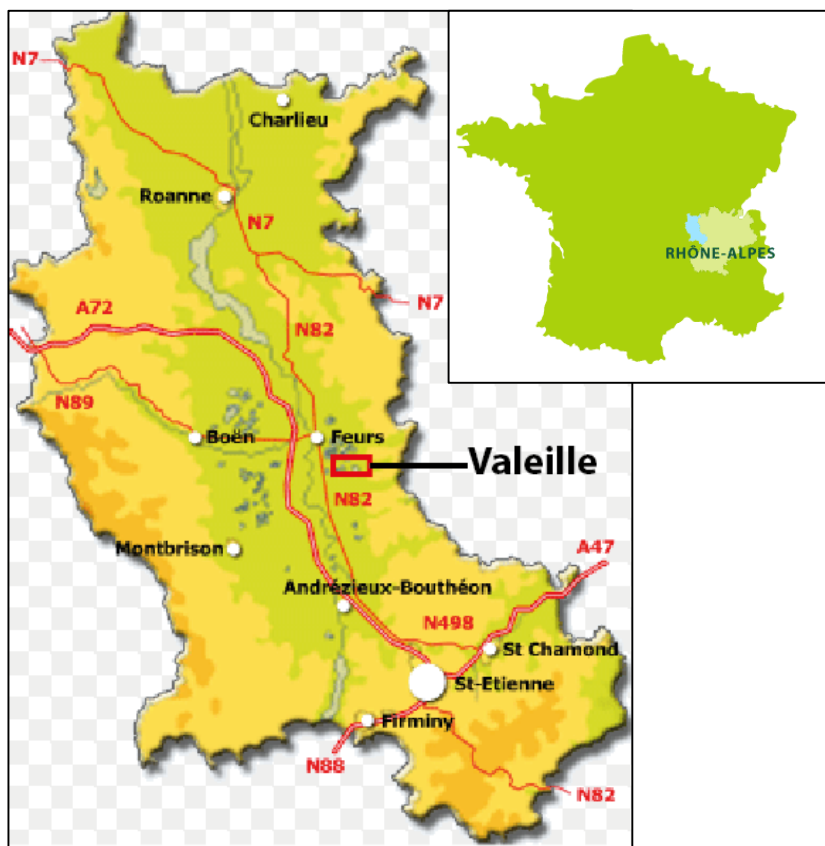
1. Localisation géographique

Vaille, se situe à l'ouest de la région Auvergne Rhône Alpes et au centre-est du département de la Loire.

Les communes directement limitrophes du territoire communal sont :

- Saint-Laurent-la-Conche à l'ouest ;
- Virigneux et Maringes à l'est ;
- Feurs et Salt-en-Donzy au nord ;
- Saint-Cyr-les-Vignes au sud ;

La commune est distante d'environ 40 kilomètres de Saint Etienne, 47 kilomètres de Roanne, 64 kilomètres de Lyon. et 117 kilomètres de Clermont Ferrand.



Le positionnement de la commune de Valeille dans la couronne de l'aire urbaine de Feurs et à proximité des communes de Saint-Galmier, d'Andrézieux-Bouthéon lui assure un certain rayonnement démographique.

2. Description sommaire de la commune

Vaille est une commune rurale, d'une superficie d'environ 16.43 km², qui compte 696 habitants en 2015. Les altitudes de Valeille s'échelonnent entre 350 mètres et 532 mètres. Elle est localisée dans la plaine du Forez et aux piémonts des monts du Lyonnais. Cette dernière, fait partie du canton de Montbrison, de l'arrondissement de Feurs, son code postal est le 42110.

2. L'urbanisation sur La commune de Valeille

La commune de Valeille est composée de deux centralités distinctes :

- ❖ Le Bourg, où se concentre la majorité du bâti ancien de la commune ainsi que les éléments emblématiques (église, mairie, école) ;
- ❖ Le hameau de la Côte : Quartier d'habitation qui s'est développé au Sud-est de la commune ;

Un habitat dispersé occupe le reste du territoire communal.



Cadastré de Valeille avec les enveloppes bâties de la commune

3. La consommation Foncière des dix dernières années

Années	Surface de terrain consommée à vocation d'habitat (en m2)	Surface de terrain consommée à vocation économique (en m2)	Surface de terrain consommée à vocation agricole (en m2)	TOTAL Surface en m2
2007	715	X	104	819
2008	5826	X	2198	8024
2009	1963	X	1350	3313
2010	5638	X	719	6357
2011	10496	X	X	10496
2012	8672	X	330	9002
2013	2029	3630	548	6207
2014	2557	X	5760	8317
2015	X	X	453	453
2016	X	X	188	188
Surface totale	37 896 m2	3 630 m2	11 650 m2	53 176 m2

Les constructions comptabilisées sur le tableau ci-dessus comprennent :

- Les nouveaux logements qui s'implantent sur des parcelles cadastrales vierges de toute construction ; Pour ce type de construction, c'est la surface cadastrale du terrain qui est comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière ;
- Les nouvelles activités économiques ou les nouveaux équipements publics qui s'implantent sur des parcelles cadastrales vierges de toute construction ; Pour ce type de construction, c'est la surface cadastrale du terrain qui est comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière ;
- Les nouvelles activités agricoles qui s'implantent sur des parcelles cadastrales vierges de toute construction. Cependant pour ces activités, c'est la surface du bâtiment construit qui est comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière ;

Les extensions de logements ou d'activités économiques existants ne sont pas reprises dans le tableau ci-dessus sauf si ces dernières se font sur une parcelle cadastrale non urbanisée.

Sur les dix dernières années on peut considérer que la commune a consommé environ 5.3 hectares de foncier jusqu'alors non urbanisé.

4. La règle de L'urbanisation Limitée

En application de l'article L142-4 du code de l'urbanisme,

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. ».

Selon l'article L142-5 du code de l'urbanisme,

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. ».

5. L'état d'avancement de La procédure

- Identification des besoins et des perspectives de la commune et formulation des enjeux du territoire par le biais d'ateliers thématiques associant largement les acteurs locaux concernés, les partenaires institutionnels et la municipalité (Juillet 2015 à Janvier 2016)

- Habitat / cadre de vie,

- Agriculture,

- Développement économique, Déplacement / circulation

- Paysage,

- Milieux naturels et biodiversité.

- Elaboration de la synthèse de la hiérarchisation et formalisation du PADD (Mars 2016) ;
- Débat du PADD en conseil municipal (28/06/16) ;
- Présentation des différentes pièces du PLU (zonage, règlement...) aux PPA, pour avis (Juillet 2019) ;
- Arrêt du projet de PLU (12/07/2019) ;

La présente demande de dérogation viendra compléter les différentes pièces du projet de PLU arrêté le 12 juillet 2019.

6. Les orientations générales du futur PLU

Le PADD de Valeille s'articule autour de cinq grands axes retenus par les élus :

Axe 1/ Favoriser le cadre de vie sur Valeille tout en considérant l'évolution de la population et du logement ;

Axe 2/ Dynamiser l'activité économique locale et protéger l'outil de production agricole ;

Axe 3/ Préserver les milieux naturels et la biodiversité de la commune ;

Axe 4 / Repenser les déplacements par rapport aux problématiques de Valeille ;

Axe 5/ Participer à la préservation et la mise en valeur des paysages et encourager les initiatives touristiques ;

Ces cinq axes fondamentaux débattus par le conseil municipal en date du 28/06/16 visent à permettre entre autre :

- L'adaptation du développement à la capacité des réseaux techniques et à l'évolution générale de la commune ;
- L'amélioration du cadre de vie sur la commune en permettant une évolution générale raisonnée (démographie, construction, équipements publics...)
- La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et de la biodiversité de la commune ;
- La mobilisation prioritaire du foncier inscrit dans les enveloppes urbaines existantes ;
- La protection des milieux agricoles

6.1 La traduction chiffrée dans Le document d'urbanisme

6.1.1 La croissance démographique prévue

Les élus de la commune de Valeille ont souhaité tendre vers une croissance démographique maximale de 0.4% annuelle. Ce taux de croissance permettrait à la commune de gagner environ 29 habitants à l'horizon 2029. Cette tendance n'est pas un objectif mais une possibilité d'accroissement maximum que veulent se donner les élus communaux. Cet objectif de croissance doit permettre à la commune de maintenir son école, ses équipements et de pouvoir développer des commerces.

6.1.2 La production en Logements

D'ici 2029 les logements pouvant être réalisés sur le territoire de la commune sont ainsi quantifiables :

	Surface constructible au futur PLU	Surface consommée prise en compte de la rétention foncière (25%)	Estimation avec 12 logements / hectare	Densification douce	Prise en compte des changements de destination	Total
Création logements neufs :	22 531 m ²	16 898 m ²	30	3	0	33 soit 100%
dont logements créés dans le tissu bâti existant	15 509 m ²	11 632 m ²	20	3	0	23 soit 74%
dont logements créés hors du tissu bâti existant *	7 022 m ²	5 266 m ²	10		0	10 soit 26%

- 74 % des surfaces futures destinées à recevoir du logement sont comprises dans le tissu aggloméré existant du bourg la commune de Valeille. De fait, les nouvelles constructions implantées sur ces parcelles ne vont pas consommer du foncier sur le domaine agricole ou sur les surfaces naturelles de la commune.
- 26 % des surfaces futures destinées à recevoir du logement sont comprises en extension du tissu aggloméré existant.

6.1.3 La consommation Foncière

Le futur PLU de la commune de la Valeille prône la lutte contre l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et/ ou agricoles. Pour cela, seules 2.3 hectares de surfaces constructibles (habitat +économique) non construites à ce jour sont disponibles au futur PLU.

Les tableaux suivants sont coupés en deux parties. Dans un premier temps, les surfaces et les logements sans orientations d'aménagement et de programmation ; soit les logements où les propriétaires peuvent construire selon les modalités du plan de zonage et du règlement.

Dans un second temps, les surfaces et les logements régis par les OAP. Ces parcelles ont des prescriptions issues des OAP constituant la pièce 4 du présent PLU et sont soumises au règlement de la zone AU1 et AUs et du plan de zonage.

Total des surfaces constructibles au futur PLU à vocation d'habitat 2019-2029	Total des surfaces sans OAP	Nombre de nouveaux logements avec 8 logements / hectare	Densité moyenne 18 logts /ha		Nombre total de logements
			Total des surfaces avec OAP	Nombre de nouveaux logements	
22531 m ²	12174 m ²	10	10357m ²	20	30

Sur l'ensemble du PLU, l'ensemble des surfaces constructibles à vocation d'habitat est d'environ 2.3 ha. Environ 1.3 hectare sera construit avec une densité de 8 logements par hectare pour permettre l'apparition de 10 logements à l'horizon 2029.

En revanche, 10 400 m² sont régis par les OAP. Ces OAP proposent la création de 20 nouveaux logements ce qui sous-entend une densité de 18 logements à l'hectare.

Sur la période 2019-2029, la commune aura donc la possibilité de construire 30 nouveaux logements sur environ 2.3 ha et avec une densité moyenne d'environ 13 logements/ha.

Dossier de dérogation

Plan Local d'Urbanisme de Valeille

En appréhendant le phénomène de la rétention foncière (25%), on peut estimer que seuls 1.7 hectares seront urbanisés.

Prise en compte d'une rétention foncière de 25%			Densité moyenne 19 logts/ha		Nombre total de logements
Total des surfaces constructibles au futur PLU à vocation d'habitat Avec une rétention de 20%	Total des surfaces sans OAP	Nombre de nouveaux logements avec 10 logements / hectare	Total des surfaces avec OAP	Nombre de nouveaux logements	
16898 m2	9130m2	8	7767.7 m2	15	23

En prenant en compte une rétention foncière de 25%, la commune devrait construire 23 logements sur l'ensemble de la période sur 1.7 hectare environ 8 logements sur les parcelles constructibles en UA ou UB et 15 logements dans les OAP.

L'ensemble des zones constructibles au futur PLU est situé à proximité directe des zones actuellement urbanisées.

En comparaison, sur les dix dernières années, l'urbanisation de la commune de Valeille à usage économique, agricole ou d'habitat a consommé environ 5.3 hectares (2007-2017).

Objectif de consommation foncière :

Objectif de consommation (1.7 hectares)/Consommation des dix dernières années (5.3 hectares)= 0.32

6.2 La Localisation graphique des parcelles constructibles dans Le cadre du futur PLU

Dans le cadre du futur PLU de la commune de Valeille, les nouvelles constructions à usage d'habitation, seront autorisées uniquement dans le bourg de Valeille et sur le secteur de Bois-Chazal. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur le hameau de la Côte.

En densifiant en priorité les parties déjà urbanisées, le développement de la commune se fera en continuité du bâti existant, avec pour objectif principal une utilisation économe de l'espace. L'urbanisation future de la commune se fait à 70% dans l'enveloppe urbaine existante. L'objectif prioritaire du PLU est de limiter l'étalement urbain et le mitage dans les paysages.

Le développement futur de la commune vise à protéger au maximum les milieux agricoles ou naturels, les morphologies traditionnelles ainsi que les paysages existants. De plus, les sites sensibles sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle.

Enfin, le zonage du PLU protège l'outil de travail des agriculteurs avec plus de 1300 hectares du territoire classé en zone agricole, soit environ 79% du territoire. La limitation de l'urbanisation sur les centralités de la commune participe à la préservation des surfaces agricoles et naturelles de la commune.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des surfaces des différentes zones du document d'urbanisme entre le POS et le futur PLU.

		PLU (ha)				TOTAUX	%
		U	AU	A	N		
POS (ha)	U	9,44	0,40	2,15	1,00	12,98	0,79
	NA	7,04	0,38	0,00	0,00	7,42	0,45
	NB	9,99	0,00	0,00	0,00	9,99	0,61
	NC	0,63	0,04	1165,02	8,99	1174,68	71,53
	ND	0,00	0,00	133,56	303,62	437,18	26,62
	TOTAUX	27,10	0,81	1300,73	313,61		
	%	1,65	0,05	79,20	19,010		

- Les surfaces agricoles A ont augmenté entre le POS et le projet de PLU (augmentation de 126.05 ha). Les surfaces naturelles N ont diminué entre le POS et le projet de PLU (passant de 26.62 à 19.10 % de la surface communale). Comme dit précédemment, 133.56 ha de zones naturelles sont devenues

agricoles et, au contraire, 8.99 ha de zones agricoles sont devenues naturelles N (notamment un étang). 1 ha de zones urbaines sont devenues naturelles.

- Les zones urbanisées U (en comptant la zone NB du POS) ont augmenté de 4.13 ha. D'une part, la zone NB (habitat diffus) de 9.99 ha du POS passe en zone urbanisée U dans le PLU
- D'autre part, les zones NA de 7.04 ha du POS (aujourd'hui urbanisées et attenantes au bourg) passent majoritairement en U dans le PLU. Par ailleurs, 0.63 ha de zones agricoles sont passés en U. Des zones urbanisées du POS comme le cimetière sont intégrées à la zone N du PLU (1 ha). Les zones à urbaniser AU passent à 0.81 ha dans le PLU contre 7.42 ha dans le POS. 0.04 ha de terres agricoles sont devenues AU. Les zones constructibles (U et AU) ont diminué de 2.47 ha entre le POS et le projet de PLU.

La municipalité de Valeille a souhaité rationaliser les zones constructibles sur le territoire communal et favoriser le développement de deux centralités :

- Le bourg de Valeille ;
- Le futur quartier de Bois Chazal ;

En concentrant les constructions nouvelles et donc les futurs habitants autour de ces deux centralités, les élus souhaitent :

- Mobiliser le foncier inscrit dans l'espace urbanisé ou à urbaniser ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire ;
- Continuer le développement de la commune sur les deux pôles du Bourg et de Bois Chazal ;

6.2.1 La Localisation dans Le centre bourg

6.2.1.1 Surface constructible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

L'un des objectifs du PLU est de densifier en priorité ces zones ainsi que les dents creuses. L'intégralité des parcelles situées en zone UA et UB du bourg sont constructibles au futur PLU et font l'objet de la demande de dérogation.

Parcelles constructibles (UA, UB)		Justification	Représentation graphique
Parcelles	Surfaces m2		
252	2051	OAP 2 (AU1)	
255	1898		
598	877		
599	882		
600	877		
305	Stockage entreprise (dépôt de bois)		
238, 356,295		Non comptabilisée car c'est un jardin	
241, 588	566	Non comptabilisée car c'est la Maisons des associations (UL)	
560		Non comptabilisée car c'est un Parking	
222		Non comptabilisée car Zonée A	
677	1450	Non comptabilisée car Zonée A	
307		Non comptabilisée car Zonée Aco pour le Garollet	
499		Non comptabilisée car c'est un jardin	
512	331	Non comptabilisée car sa superficie est inférieure à 500m2	
460		Non comptabilisée car c'est un jardin	
481		Non comptabilisée car c'est un jardin	
595	643	Non comptabilisée car c'est la voirie et le parking du haras (UL)	
675	738		
413	1732		
540	849		
417	1345		
544	2773		
575	677		
578	810		
590	296	Non comptabilisée car sa superficie est inférieure à 500m2	
581	Maison	Non comptabilisée car c'est le même propriétaire qui vient de construire	
582	1474		
588	387	Non comptabilisée car c'est le bassin de rétention	
584	1128	Non comptabilisée car elle est construite	
364	1010	Non comptabilisée car Zonée N	
118	543	Non comptabilisée car Zonée A	
119	2320	Non comptabilisée car Zonée A	
269	1339	Non comptabilisée car Zonée A	
272	383	Non comptabilisée car Zonée	
273	900	Non comptabilisée car Zonée	
276	1078	Non comptabilisée car Zonée	
277	307	Non comptabilisée car sa superficie est inférieure à 500m2	
402	432	Non comptabilisée car sa superficie est inférieure à 500m2	
Total	15 509 m2		

La réserve foncière par urbanisation des terrains situés dans l'enveloppe urbaine des zones UA, et UB du futur PLU de Valeille, mais qui ne sont pas bâtis à ce jour est estimée à environ 1.2 hectares.

ATTENTION : Les chiffres développés ci-dessus ne prennent pas en compte le phénomène de la rétention foncière.

6.2.1.2 Surface constructible en extension de l'enveloppe urbaine du bourg

Parcelles constructibles (UA, UB)		Justification	Représentation graphique
Parcelles	Surfaces m2		
387	1560	Comptabilisée pour partie car une bande tampon de 25m est laissée pour le Garollet	●
508, 509, 510	1000	Comptabilisée pour partie car une bande tampon de 25m est laissée pour le Garollet	●
465	690	Comptabilisée pour partie car une bande tampon de 25m est laissée pour le Garollet	●
Total	3 250 m2		

6.1.2.3 Demande de dérogation pour les parcelles du bourg de Valeille (zones UA et UB)



6.2.2 La Localisation dans Le nouveau quartier de Bois Chazal (ouverture à L'urbanisation minima janvier 2025)

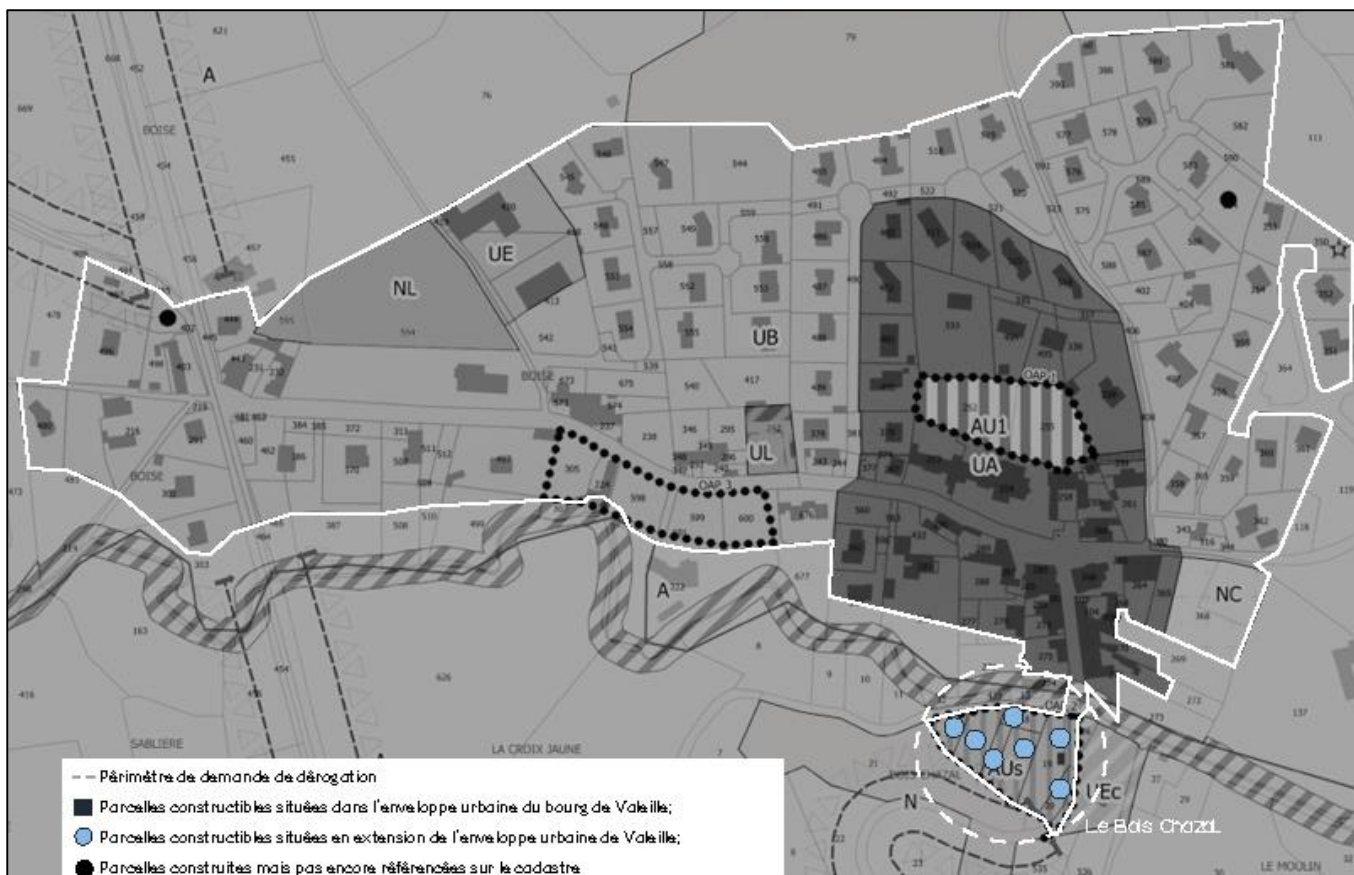
Le quartier de Bois Chazal a été choisi pour l'urbanisation future de la commune de Valeille car il est situé à proximité directe du bourg et du seul commerce de Valeille. Cette zone constitue une entrée de bourg qu'il est important de valoriser. De plus, ce secteur est localisé à proximité des réseaux d'assainissement. Enfin, le développement de ce quartier a été vu à long terme, c'est sur ce secteur que se fera le développement de la commune au-delà des 10 ans du PLU prochainement exécutoire.

Secteur du bois Chazal (AUs) OAP1		
Parcelles	Surfaces en m2	Justification et représentation graphique
14	367	●
15	744	●
16	245	●
17	767	●
18	267	●
19	1117	●
26	147	Non comptabilisée car c'est le terrain de pétanque
20	265	Une partie Non comptabilisée car elle est en N
537	900	Non comptabilisée car c'est un commerce (Uco)
Total	3 772 m2	
ATTENTION : Les chiffres développés ci-contre ne prennent pas en compte le phénomène de la rétention foncière.		

L'ensemble de cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui doit permettre de développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de manière d'habiter. L'objectif est d'en faire un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité du type de logement.

Le quartier du bois Chazal est zoné en AUs. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation à minima après janvier 2025 et, avant si le potentiel urbain du bourg est exploité tel que l'OAP 1 qui concerne les parcelles 252 et 255.

6.2.2.1 Demande de dérogation pour les parcelles de Bois Chazal (zone AUs)



Conclusion

Ainsi, pour les dix prochaines années on compte :

- 1.5 hectares de zones urbaines à densifier (zone UA et UB du bourg). Ce potentiel regroupe l'ensemble des parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine ;
- 0.7 hectare en extension urbaine situé sur le bourg et dans le futur quartier de Bois Chazal ;

On dénombre alors 2.2 hectares destinés à accueillir des constructions.

En prenant en compte une rétention foncière de l'ordre de 25%, on peut estimer que c'est environ 1.7 hectare de foncier constructible à usage d'habitation qui sera consommés dans les dix prochaines années.