

**OXYRIA**

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

URBANISME & BUREAU D'ETUDES

MAITRISE D'OEUVRE

ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER

COORDINATION S.P.S. - NIVEAU 3

*SARL au capital de 8 500 €*

*Le Plat Coupy*

42470 FOURNEAUX

tél : 04 77 62 48 57

fax : 04 77 62 48 64

[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)



**Saint-Marcel  
de Félines**

*Le Bourg*

42 122 SAINT MARCEL DE FELINES

tél : 04 77 63 23 35

fax : 04 77 63 59 28

[saintmarceldefelines@orange.fr](mailto:saintmarceldefelines@orange.fr)

**ETUDE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L145-3 DU CODE DE L'URBANISME,  
justifiant de la compatibilité des projets de PLU  
et de lotissement communal portés par la commune  
de St Marcel de Félines avec :**

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- la protection contre les risques naturels



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### Le contexte des projets de PLU et de lotissement communal sur Saint Marcel de Félines

---

p. 2

- **Localisation géographique de la commune** p. 3
- **Le contexte local** p. 4
  - Une commune concernée par des projets d'infrastructures d'importance régionale, voire nationale, qui laissent présager un accroissement de la population
  - Une commune concernée par l'aménagement d'une vaste zone d'activités industrielles et tertiaires
- **Le projet de développement communal, objet de la présente étude : PLU et lotissement communal face à une forte contrainte foncière** p. 6
  - Le projet de développement communal : soutenir un développement urbain maîtrisé et localisé sur des secteurs stratégiques, à proximité du centre-bourg
  - Un projet contraint par un problème majeur sur St Marcel de Félines : la rétention foncière
  - Un projet qui doit notamment tenir compte de la loi relative au développement et à la protection de la montagne
  - Un projet qui implique, en application de la loi Montagne, la réalisation d'une étude justifiant de la compatibilité des projets de PLU et de lotissement communal avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et la protection contre les risques naturels

### I- Le projet de lotissement communal sur le lieu-dit de la Varenne : présentation détaillée

---

p. 16

#### A/ Analyse du site

p.17

#### B/ Le projet communal

p. 20

- **Principes et objectifs d'aménagement** p. 20
- **Portage et montage du projet** p. 21
- **Présentation du scénario d'aménagement retenu** p. 22
- **Les atouts du projet** p. 27

## **II- L'insertion du projet de lotissement communal dans son contexte : en quoi le projet répond-il aux enjeux de la commune ?**

---

*p. 29*

### **A/ Une réponse aux exigences réglementaires : l'insertion du projet dans le PLU communal**

*p. 30*

- 1) Une démarche itérative d'élaboration du projet *p. 30*
- 2) Un projet qui s'inscrit dans les objectifs du PLU *p. 31*
  - a) Le PADD communal : un objectif de +1,5 % de croissance démographique par an pendant 10 ans. Comment cet objectif stratégique a-t-il émergé ? *p. 32*
  - b) Le PADD communal : un objectif de 9,3 nouveaux logements construits par an pendant 10 ans *p. 37*
  - c) Le PADD communal : localiser ces nouveaux logements en tenant compte de la volonté communale et des exigences réglementaires de limiter l'étalement urbain et le « mitage » de l'espace rural *p. 38*

### **B/ La prise en compte des enjeux environnementaux pour réduire l'impact du projet**

*p. 43*

- 1) La prise en compte des enjeux de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain et de protection des terres agricoles, pastorales et forestières : une localisation optimisée du projet *p. 44*
  - a) un projet à faible impact sur l'activité agricole *p.44*
  - b) une localisation qui tient compte des espaces naturels d'intérêt écologique : les « corridors biologiques » *p. 46*

- 2) La prise en compte des enjeux de préservation des paysages et du patrimoine naturel p. 49
- a) Un projet qui préserve les biotopes p. 49
- b) La prise en compte du relief par la limitation des mouvements de terrains nécessaires à la réalisation du projet p.55
- c) Un traitement paysager qualitatif p. 57
- 3) La prise en compte des risques naturels p.58

**C/ La gestion intégrée dans le projet des réseaux et éventuelles nuisances sur le site** p. 59

- *La gestion des eaux pluviales* p. 59
- *L'enfouissement des réseaux secs* p. 59

**ANNEXES**

---



## INTRODUCTION

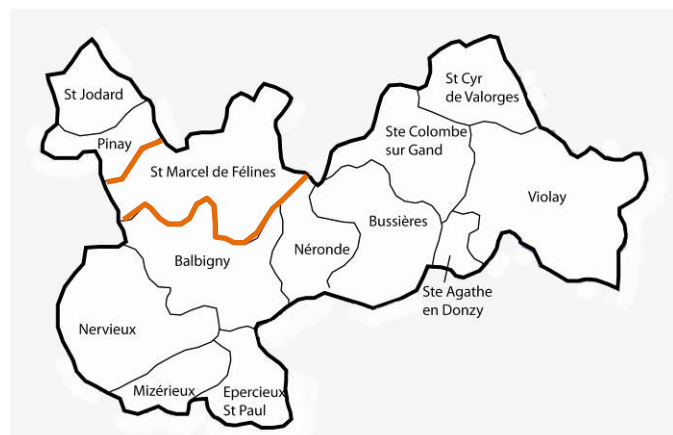
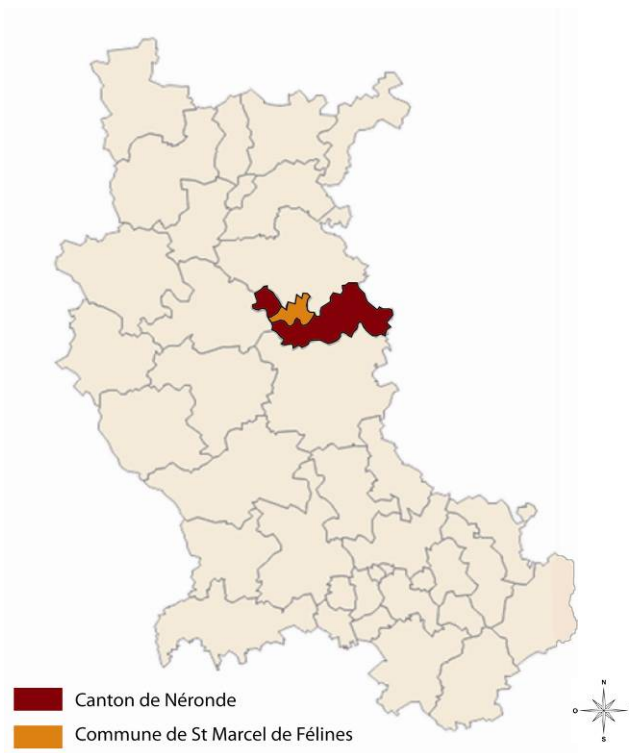
Le contexte des projets de PLU et de lotissement  
communal sur St Marcel de Félines

- **Localisation géographique de la commune**

S'étendant sur 2 243 hectares (soit 22,43 km<sup>2</sup>), la commune de St Marcel de Félines comptait, au dernier recensement (2009), 773 habitants, soit une densité moyenne de 34,4 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune de Saint-Marcel-de-Félines se situe dans la partie centre-Est du département de la Loire, à 7 km de Neulise, au Nord et 7 km de Balbigny, au Sud.

Elle fait partie du canton de Néronde et de la Communauté de Communes de Balbigny, créée en décembre 1993. La Communauté de Communes regroupe 13 communes (Balbigny, Bussières, Épercieux-Saint-Paul, Mizérieux, Néronde, Nervieux, Pinay, Ste-Agathe-en-Donzy, Ste-Colombe-sur-Gand, St-Cyr-de-Valorges, St-Jodard, Saint-Marcel-de-Félines et Violay) qui se situent sur deux cantons, le canton de Néronde dans son ensemble et trois communes du canton de Feurs (Épercieux-Saint-Paul, Mizérieux et Nervieux). La communauté de communes compte un peu plus de 10 000 habitants.



- *Le contexte local :*

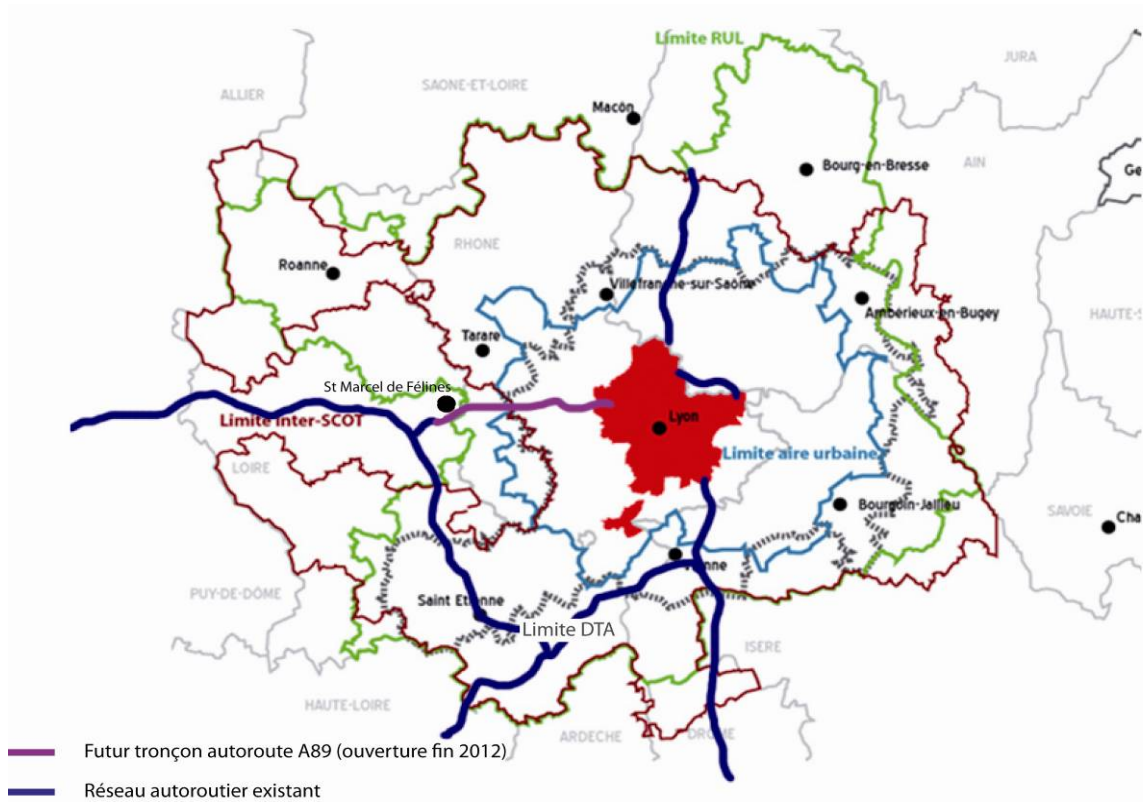
- *Une commune concernée par des projets d'infrastructures d'importance régionale, voire nationale, qui laissent présager un accroissement de la population*

Commune à dominante rurale, Saint-Marcel-de-Félines amorce pourtant un tournant dans son évolution urbaine. Située à proximité immédiate de Balbigny (au sud du territoire communal) et de l'échangeur autoroutier, la commune est concernée par un grand projet d'infrastructure autoroutière, de dimension nationale : l'aménagement du dernier tronçon de l'autoroute A 89 permettant de relier Lyon à Bordeaux. Ce dernier tronçon ouvrira fin 2012, et on attend des répercussions au niveau régional, puisque le secteur de Balbigny bénéficiera d'une accessibilité considérablement améliorée vers la première métropole régionale, l'agglomération lyonnaise. Il est probable que cette accessibilité renforcée ait un impact démographique et économique sur la commune, qui doit l'anticiper. A terme, grâce à l'amélioration de ses connexions avec les territoires voisins, il n'est pas exclu en effet que le secteur Centre Loire, dont fait partie la commune de Saint Marcel de Félines, intègre l'espace métropolitain lyonnais<sup>1</sup>. L'ouverture du dernier tronçon de l'autoroute A89 permettra en effet de diminuer la « distance-temps » nécessaire pour rallier l'agglomération lyonnaise depuis la commune et ainsi gagner les pôles d'activités et de services qu'elle concentre, sans pour autant que la distance physique réelle n'ait évolué. Gagnant du temps, les ménages travaillant ou consommant à Lyon pourraient être tentés de s'éloigner de l'agglomération pour aller habiter dans un cadre de vie plus préservé, loin des nuisances que génère aussi la concentration des activités dans un centre urbain. Dès lors, les échanges entre Saint Marcel de Félines et l'agglomération lyonnaise pourraient s'accroître, la commune attirant de plus en plus « d'émigrés lyonnais », de nouveaux ménages en quête d'une certaine qualité de vie. Avec l'A89, le relief contraint des Monts du lyonnais, qui sépare le secteur Centre Loire de l'agglomération lyonnaise, ne constituera plus une barrière qui, sans être infranchissable, nécessitait jusqu'ici un temps de trajets suffisamment long pour dissuader les ménages de le multiplier trop souvent.

Et le phénomène devrait être le même, à moindre échelle, entre St Marcel de Félines, et, d'un côté, le pays Roannais ou, de l'autre, l'agglomération stéphanoise. La mise à 2x2 voies de la RD 1082 (ex RN 82) devrait permettre de réduire le temps nécessaire pour rallier ces deux pôles d'activités structurant à l'échelle départementale et régionale, et, pourquoi pas encourager certains ménages à quitter ces centre-ville pour venir bénéficier du cadre de vie félinois.

---

<sup>1</sup>L'INSEE décrit, selon les échelles, des unités urbaines ou des aires urbaines. L'Etat intègre la notion à travers les Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable, des documents de planification élaborés au niveau national pour des territoires jugés stratégiques. C'est ainsi que la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, adoptée en 2007, et qui s'impose à l'ensemble des documents de planification adoptés par les collectivités territoriales impactées par le périmètre de ce document, reconnaît explicitement l'influence qu'exerce l'agglomération lyonnaise en tant que pôle urbain concentrant équipements, activités et services, sur un territoire qui va bien au-delà des limites de la ville, de l'agglomération ou du département du Rhône.



Carte recensant les différents périmètres d'études ou d'actions de l'Etat ou des collectivités locales dans le domaine



D'une manière générale, on peut donc pressentir un afflux de population sur la commune, une réalité qui tend d'ailleurs déjà à émerger si l'on observe le nombre croissant de demandes d'autorisation à construire sur le territoire communal (1,75 permis déposés chaque année entre 2000 et 2003 ; 9 depuis 2004 ; 9,8 en 2010).

- *Une commune concernée par l'aménagement d'une vaste zone d'activités industrielles et tertiaires*

L'afflux de population devrait être d'autant plus important que, en plus de la nouvelle desserte routière, la commune bénéficiera d'une nouvelle zone d'activités économiques, dont l'implantation est prévue au niveau de l'échangeur autoroutier de Balbigny. Portée par un syndicat mixte créé pour l'occasion (composé du Conseil général de la Loire et les communautés de communes de Balbigny, de Feurs en Forez et des Montagnes du matin) la ZAIN a vocation à accueillir de grandes et moyennes unités industrielles et des activités tertiaires, y compris des activités exogènes (investisseurs extérieurs au territoire du Centre Loire). Aménagée en 3 phases, cette zone offrira environ 48 ha de surfaces commercialisables, pour un périmètre global de 78 ha.

Les dimensions de la ZAIN, sa vocation « d'intérêt national », son accessibilité directe depuis un axe autoroutier de dimension nationale voire européenne et la diversité des activités attendues en font un projet susceptible de créer plusieurs centaines d'emplois, ce qui devrait mécaniquement générer un accroissement démographique et d'activités pour les communes alentours.

- ***Le projet de développement communal, objet de la présente étude : PLU et lotissement communal face à une forte contrainte foncière***

La commune de St Marcel de Félines a décidé de répondre à l'accroissement de population déjà observé et d'anticiper l'avenir, en lançant différents projets d'aménagement et de développement sur son territoire (création d'une crèche municipale, ouverte en novembre 2011, agrandissement de l'école communale de 60 à 100 places, création d'une médiathèque sur l'ancien local paroissial,...)

En outre, s'inscrivant dans un contexte réglementaire contraint du fait de l'absence de document de planification de portée supérieure, la commune, soumise à la règle de constructibilité limitée qui s'impose, en l'absence de tout document de planification, dans le cadre du règlement national d'urbanisme, a, par une délibération de son conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> août 2008, décidé le lancement de l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme.

- *Le projet de développement communal : soutenir un développement urbain maîtrisé et localisé sur des secteurs stratégiques, à proximité du centre-bourg*

L'élaboration du PLU a pu débuter en mai 2011. Les études de diagnostic ont été conduites de mai 2011 à septembre 2011. Le conseil municipal a débattu de son PADD en décembre 2011, amorçant ainsi la phase d'élaboration du plan de zonage et du règlement, qui s'est tenue de janvier à avril 2012.

L'élaboration du PLU et le débat sur le PADD en conseil municipal ont permis à la commune de formaliser son projet. Les élus de St Marcel de Félines, compte tenu des grands projets d'infrastructures qui impactent déjà le territoire de la commune (comme en témoigne notamment le net accroissement des demandes d'autorisation de construire enregistré depuis 2004) souhaitent maîtriser l'accroissement du nombre de constructions en planifiant une stratégie de développement maîtrisé et localisée sur des secteurs stratégiques de la commune, situés dans le bourg ou à proximité immédiate, à rebours de la tendance actuelle au « mitage » de l'espace par la multiplication des constructions de maisons individuelles dans l'espace rural (un phénomène largement observé sur St Marcel de Félines). Pour ce faire, la commune a engagé une démarche volontariste d'aménagement : elle souhaite mener à bien un projet public d'aménagement qualitatif, qui obéisse à ces règles nouvelles d'urbanisation et poursuive également des objectifs paysagers ou de mixité sociale.

- Un projet contraint par un problème majeur sur St Marcel de Félines : la rétention foncière

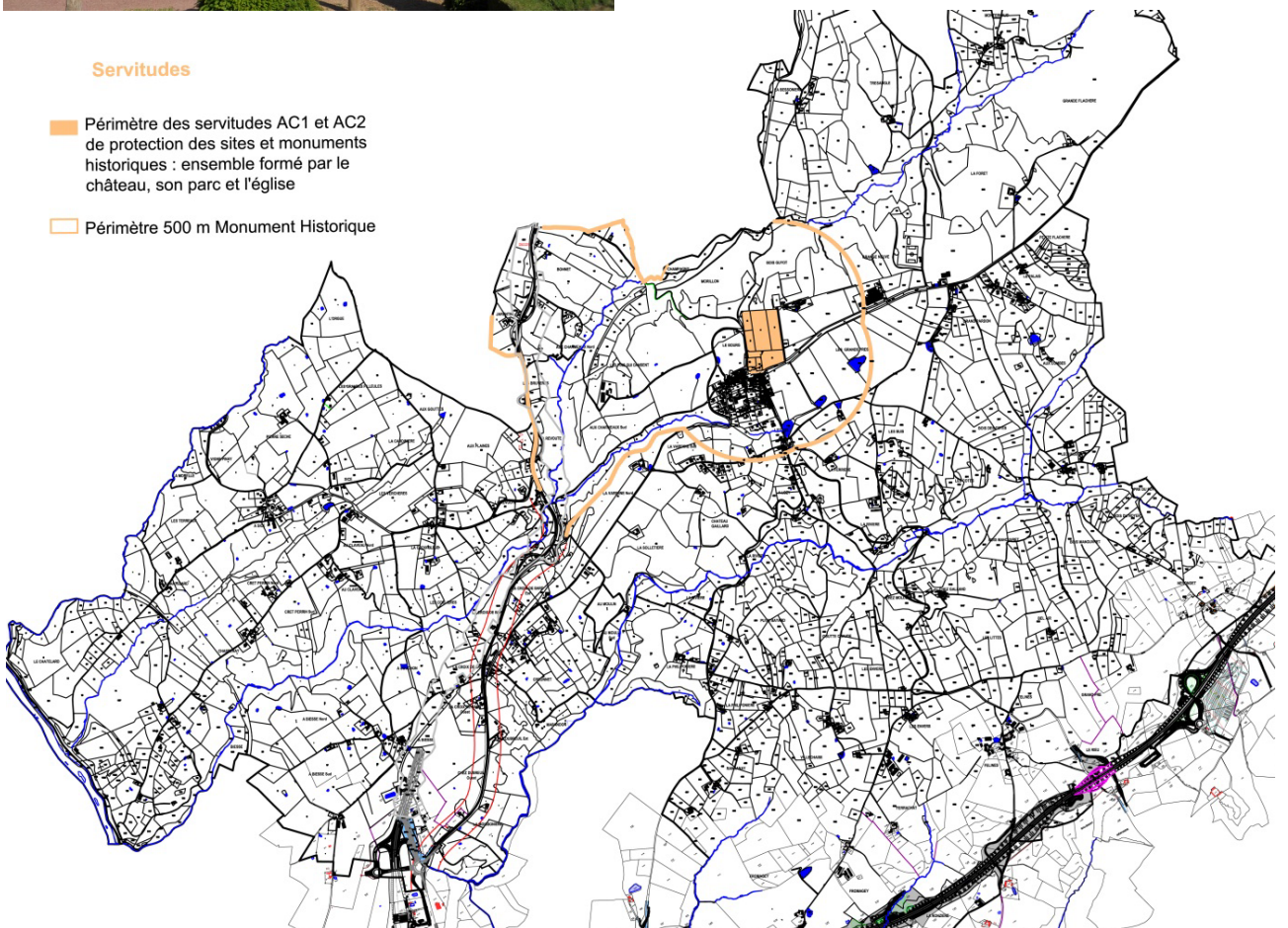
Intégrant ces exigences réglementaires à son projet, la commune a cependant dû composer avec une contrainte majeure, liée à son héritage historique. La présence d'un château médiéval, réaménagé à la Renaissance, dans son centre-bourg. Si elle peut constituer un réel atout sur le plan patrimonial, paysager et touristique, cette présence d'un château n'est pas sans poser problème du point de vue des possibilités de développement et d'aménagement de la commune.

- D'une part, l'inscription du château, de son parc et de l'église qui le jouxte à l'inventaire des Monuments historiques impose un périmètre de protection et des prescriptions que tout projet d'aménagement situé dans ce périmètre se doit de prendre en compte



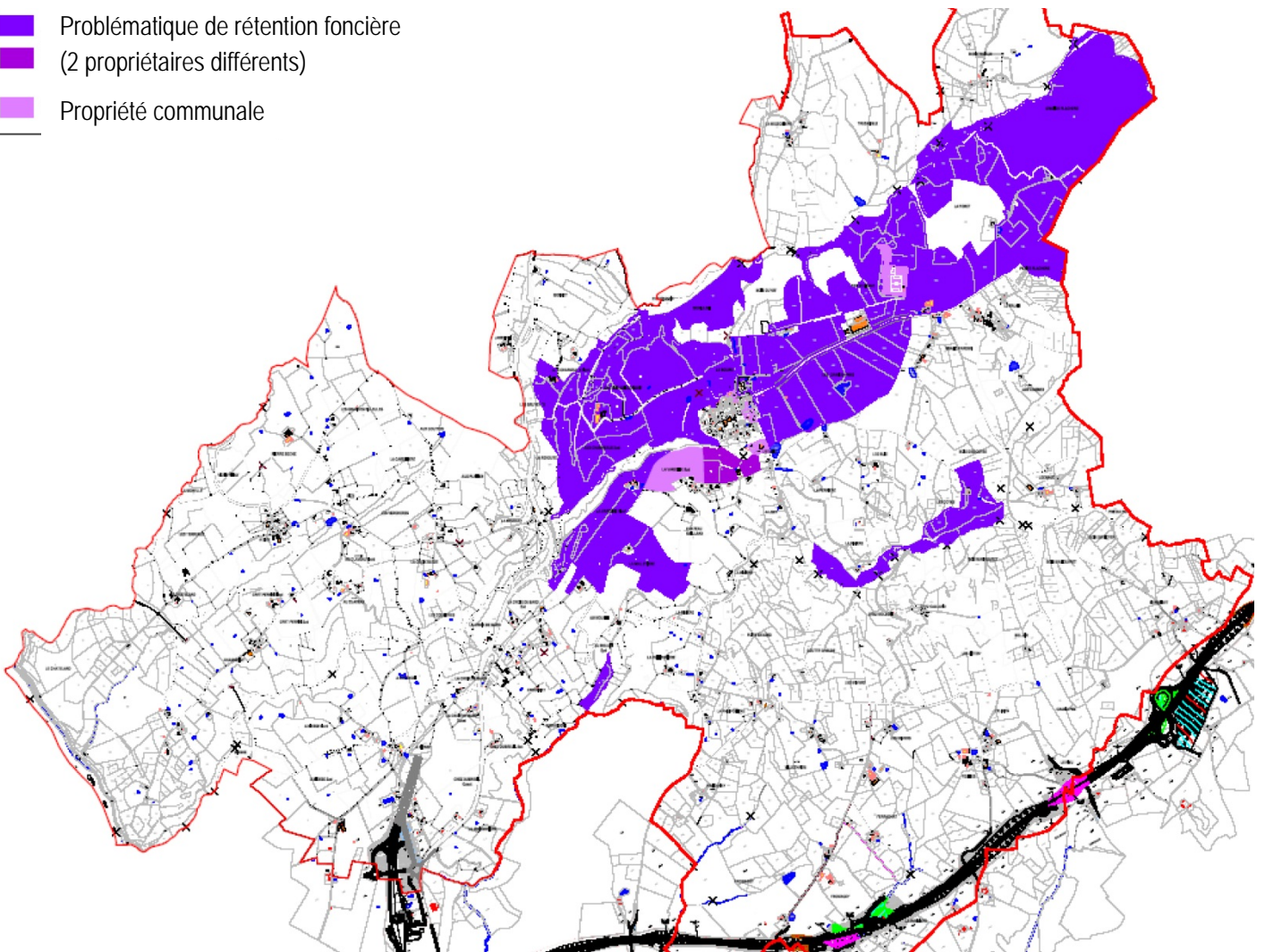
#### Servitudes

- Périmètre des servitudes AC1 et AC2 de protection des sites et monuments historiques : ensemble formé par le château, son parc et l'église
- Périmètre 500 m Monument Historique

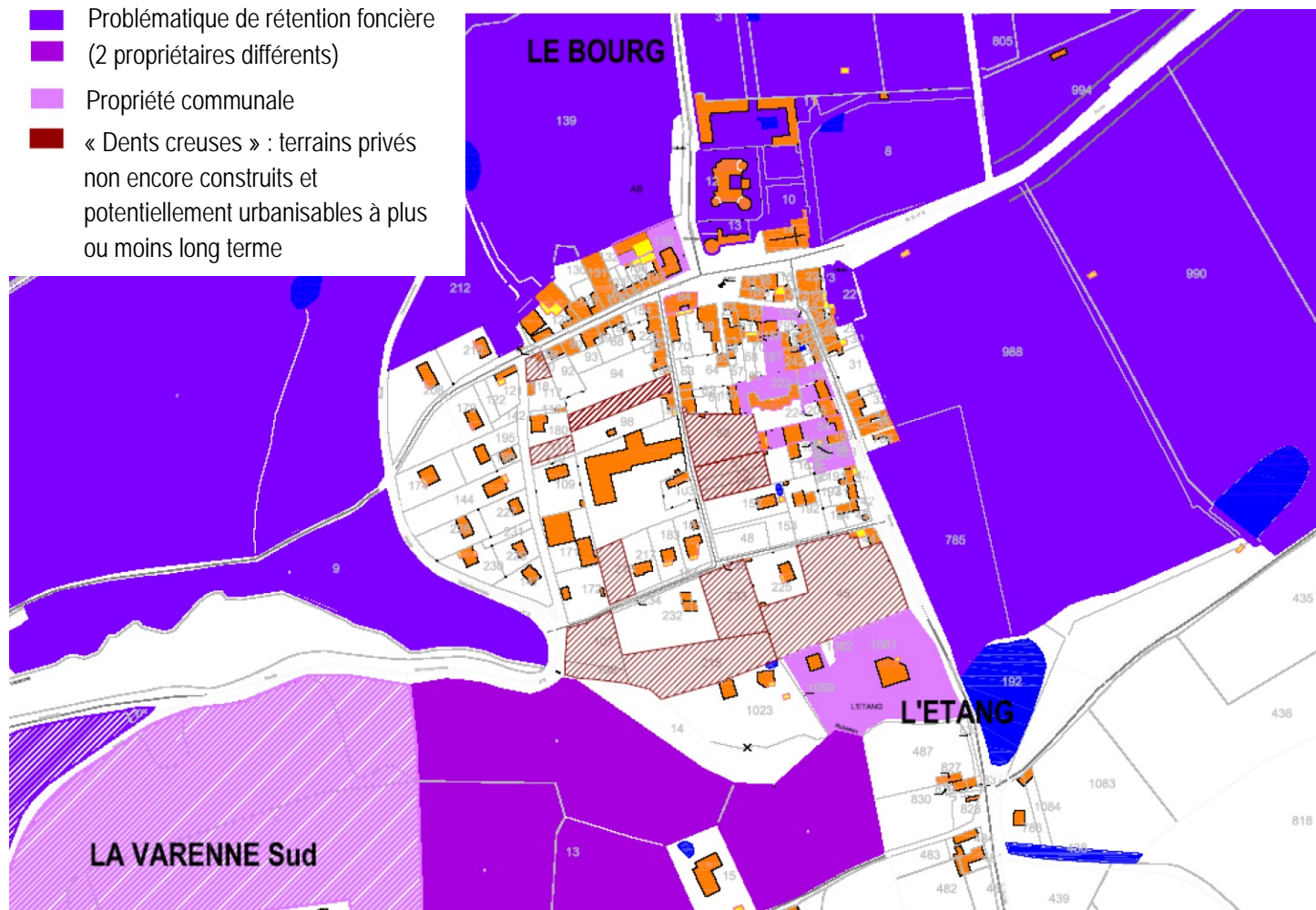


- D'autre part, les propriétaires du château sont aussi des propriétaires fonciers historiques sur la commune. A eux seuls, les propriétaires du château possèdent près du tiers du territoire communal, particulièrement des terrains situés à proximité immédiate du centre-bourg, dont ils ne sont pas vendeurs. Cette problématique de rétention foncière sur la commune constitue d'ailleurs la principale pierre d'achoppement du PLU et du projet de développement communal porté par la commune, puisque cela limite considérablement les possibilités de développement à proximité immédiate du centre-bourg, comme le souhaitent les élus municipaux et comme l'exige le Code de l'urbanisme.

- Problématique de rétention foncière
- (2 propriétaires différents)
- Propriété communale






- Problématique de rétention foncière
- (2 propriétaires différents)
- Propriété communale
- « Dents creuses » : terrains privés non encore construits et potentiellement urbanisables à plus ou moins long terme

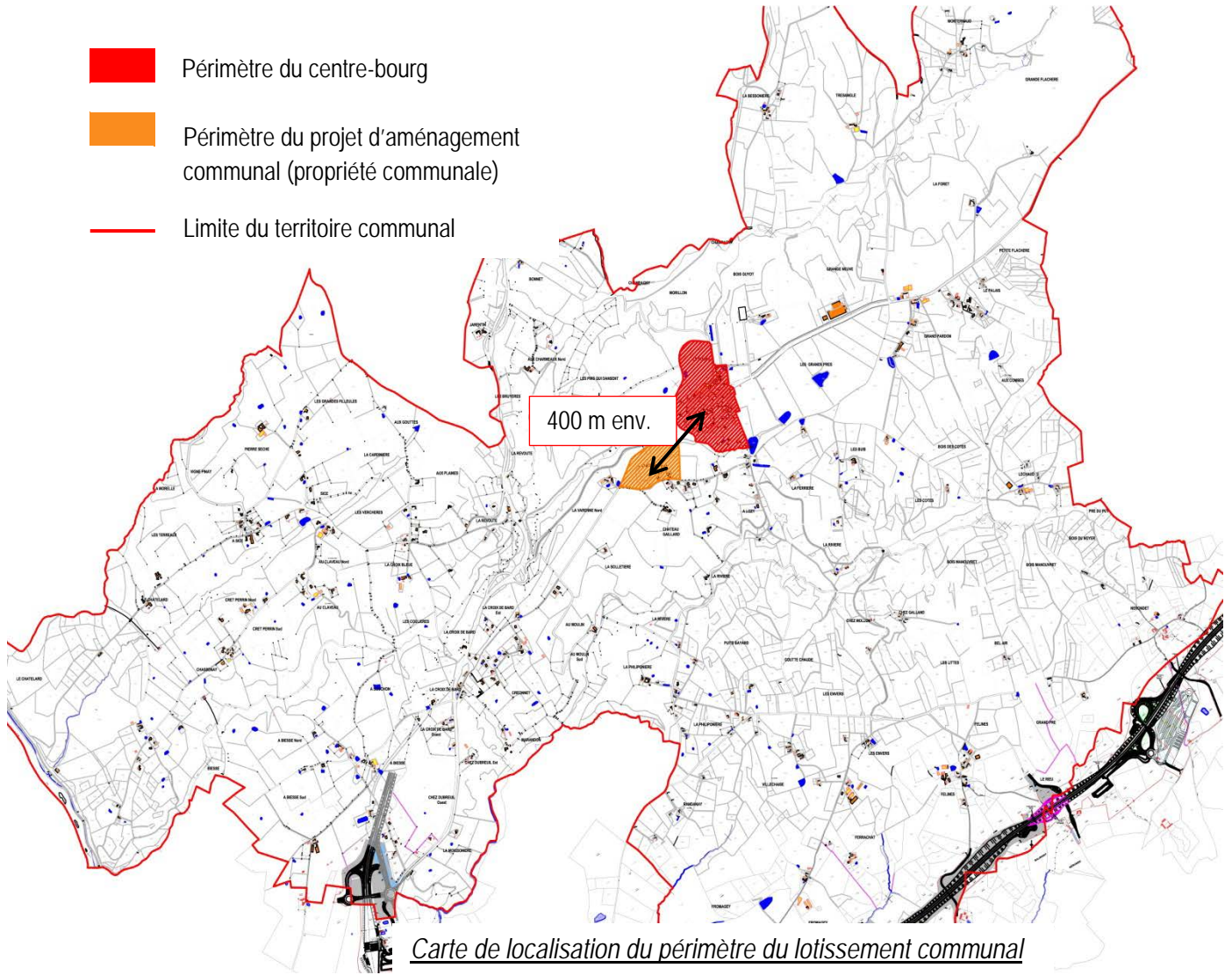


Ce terrain acquis par la commune a fait l'objet d'une réflexion pour accueillir de nouveaux logements, ainsi qu'un équipement déjà actuellement présent sur la commune mais qui ne dispose pas de locaux suffisamment spacieux et qui, sans solution possible sur le territoire de St Marcel de Félines, sera contraint de quitter la commune : le foyer d'accueil d'adultes handicapés de l'association La Roche (l'actuel foyer, situé place de la mairie, peut accueillir une vingtaine de résidents, et l'association souhaite augmenter leur nombre à environ 32. Les locaux actuels, en centre-bourg, sont trop exigus et trop vétustes).

Il s'inscrit aussi pleinement dans la démarche de PLU, respectant, dans sa mise en œuvre, les objectifs de développement fixé à l'échelle communale.

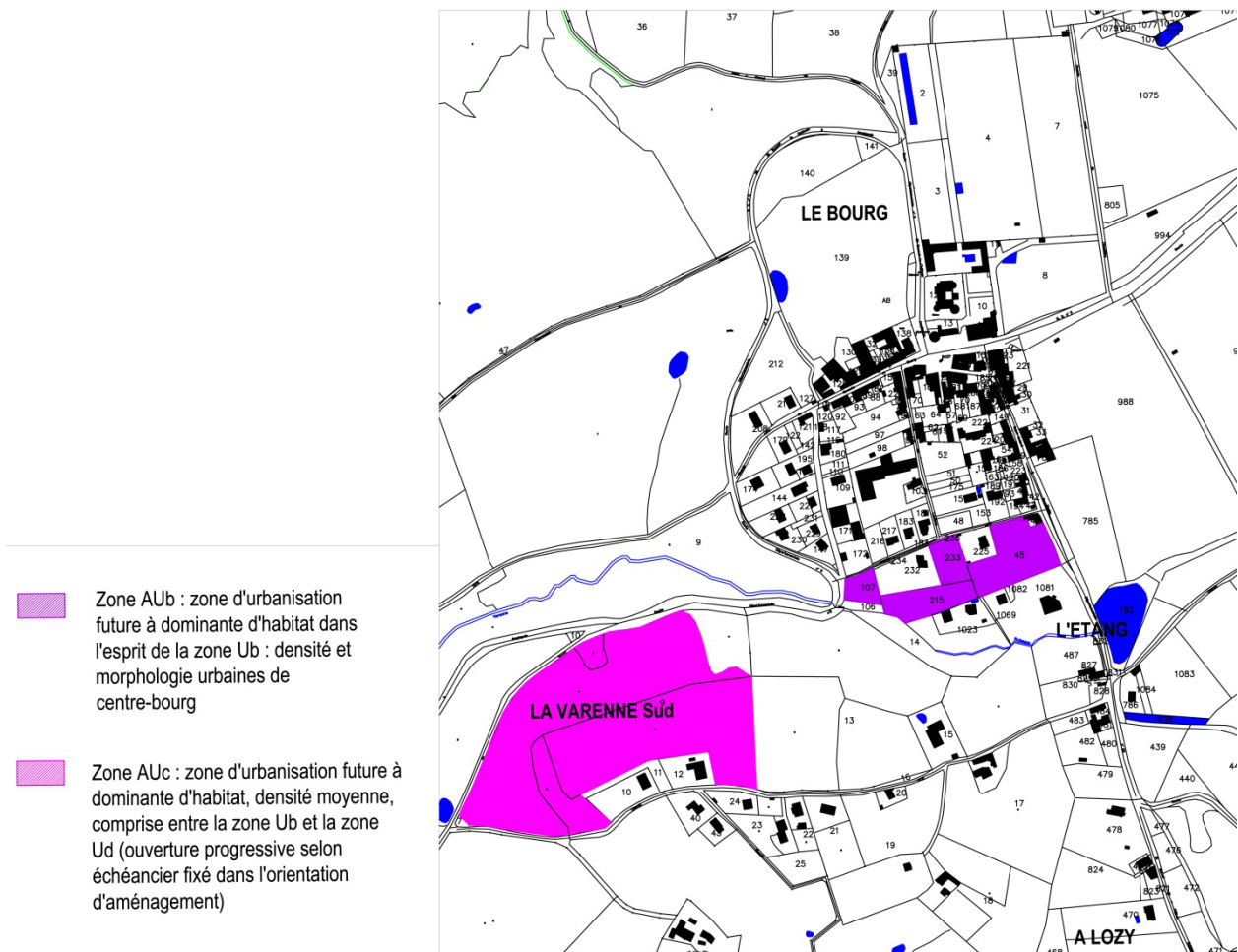
Ce terrain fait ainsi l'objet d'un classement en zone AU constructible du PLU, avec une orientation d'aménagement spécifique.

-  Périmètre du centre-bourg
-  Périmètre du projet d'aménagement communal (propriété communale)
-  Limite du territoire communal



Carte de localisation du périmètre du lotissement communal

Une seconde zone AU constructible est créée sur les derniers terrains nus des franges Sud du centre-bourg, à proximité immédiate de la salle des fêtes (la « Maison du temps libre »).

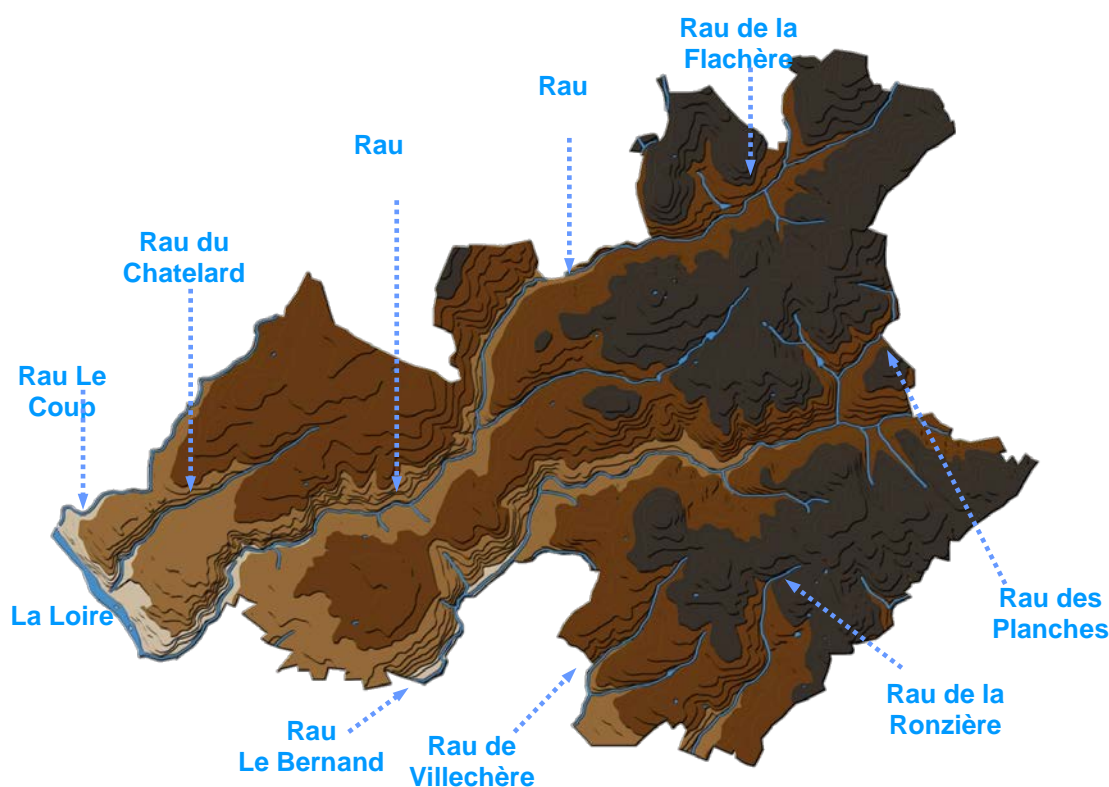


- Un projet qui doit notamment tenir compte de la loi relative au développement et à la protection de la montagne (article L145-3 du Code de l'urbanisme)

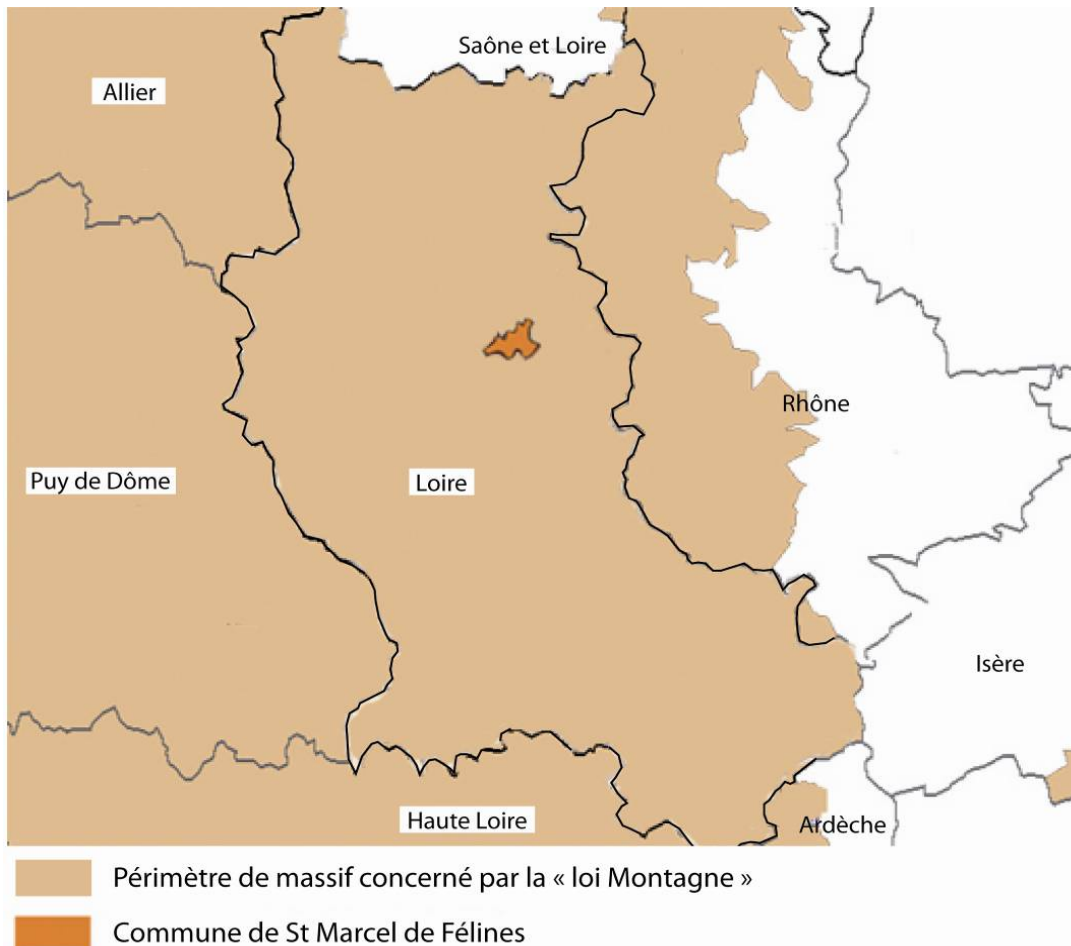
A travers son projet d'aménagement communal, comme à travers son projet de PLU, la commune souhaite se placer en compatibilité avec la réglementation nationale, que tout document d'urbanisme doit intégrer et respecter.

Parmi les règles qui s'imposent à St Marcel de Félines dans le cadre de son projet d'aménagement comme dans le cadre de l'élaboration de son PLU, deux méritent une attention particulière, dans le sens où elles encadrent directement les possibilités d'urbanisation des territoires en visant à lutter contre ce même phénomène de mitage et d'étalement urbain que la commune souhaite endiguer dans son projet de PLU.

- D'une part, la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne (dite loi « Montagne »). La commune de St Marcel de Félines, implantée à une altitude comprise entre 319 m et 510 m d'altitude, dispose en effet d'un relief accidenté creusé par les vallées formées par les rivières (le Coup, le Châtelard, la Revoute, le Bernard...) qui, traversant la commune du Nord-Est au Sud Ouest, se jettent dans la Loire, qui borde la commune sur sa limite Sud Ouest. La commune appartient, comme l'ensemble du département de la Loire, au périmètre du Massif central.



La loi « Montagne » pose notamment le principe de non constructibilité des terrains qui ne sont pas situés en continuité directe des espaces urbanisés des communes. Ainsi, l'article L145-3 du Code de l'urbanisme stipule : « [...] III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants [...] ».



Source : Observatoire des territoires, DIACT, <http://zonages.territoires.gouv.fr>

- D'autre part, la loi d'engagement national pour l'environnement (ENE), dite loi « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, a fait des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de protection des terres agricoles, naturelles et forestières, une obligation légale s'imposant aux documents d'urbanisme des communes. Ainsi, l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme fixe pour objectif au diagnostic du PLU de présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », tandis que l'article L123-1-3 détermine le contenu du projet d'aménagement et de développement durables : « [il] définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables [...] fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

- Un projet qui implique, en application de l'article L145-3 du Code de l'urbanisme, la réalisation d'une étude justifiant de la compatibilité des projets de PLU et de lotissement communal avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et la protection contre les risques naturels

Bien que situé à proximité de constructions existantes et du hameau de Château Gaillard (qui représente une dizaine d'habitations), le terrain acquis par la commune pour être aménagé et accueillir de nouveaux logements et le foyer La Roche n'est pas implanté en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune. Son ouverture à l'urbanisation, prévue dans le cadre du PLU, nécessite, en conformité avec la loi « Montagne », la réalisation d'une étude à présenter en Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNSP). Cette commission émettra un avis qui devra être suivi par la commune avant adoption de son projet de PLU et donc lancement possible de l'opération d'aménagement communal<sup>2</sup>.

Cette étude fait l'objet du document qui suit.

Elle s'articule en deux grandes parties :

- Dans un premier temps, l'étude présentera le projet d'aménagement porté par la commune sur le lieu-dit de la Varenne : les principes et objectifs du projet, le portage/montage du projet, la présentation du scénario d'aménagement retenu...
- Dans un second temps, l'étude analysera la manière dont le projet d'aménagement communal s'inscrit dans le contexte communal et répond à ses différents enjeux : le respect du projet de PLU et des exigences réglementaires liées notamment à la loi « Grenelle », l'impact du projet sur l'environnement (au regard de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières, de la préservation du patrimoine naturel et des paysages et de la protection contre les risques naturels) et les mesures compensatoires mises en œuvre pour le limiter.

---

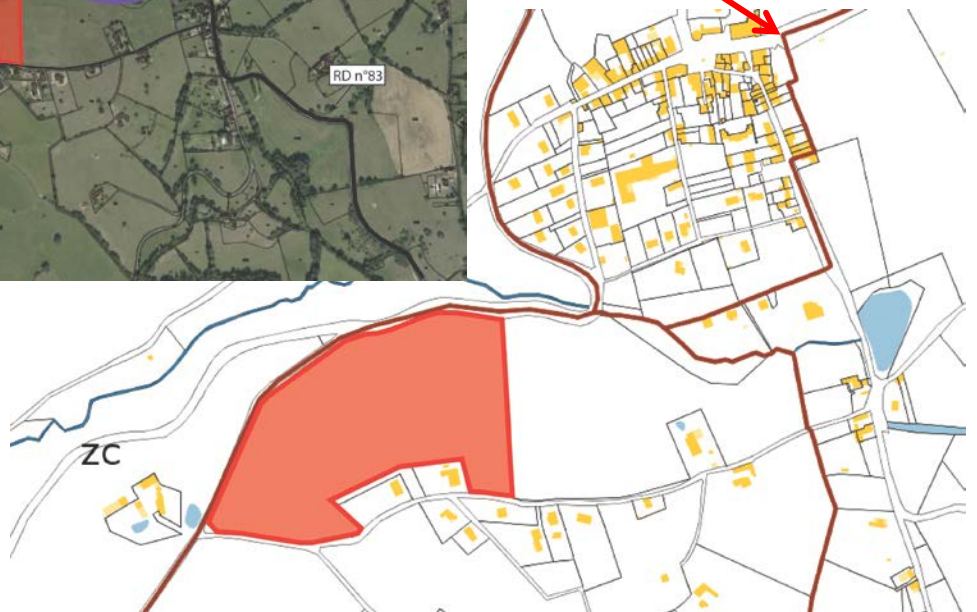
<sup>2</sup> L'article L145-3 du Code de l'urbanisme stipule ainsi : « Les dispositions du premier alinéa (parmi lesquelles le fait que « l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ») ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ; [...] »

I – Le projet de lotissement communal sur le lieu-dit  
de la Varenne : présentation détaillée

## A/ Analyse du site

La parcelle cadastrée ZD n°9 acquise par la commune pour y aménager son projet de lotissement communal se situe au Sud-Ouest du bourg.  
Elle est longée, sur sa partie Nord-Ouest, par une voie communale qui débouche sur la route départementale n°5 en direction de la RN 82 (vers Balbigny et la future autoroute A89 ou vers Roanne) ou du centre-bourg et de la RD 103 vers la RN 7 et le secteur de Saint Symphorien de Lay ou Tarare.



Le terrain représente une surface d'environ 5,7 hectares, orientée Nord Ouest. Il dispose d'une pente comprise entre 6 et 20 %. Le point altimétrique le plus haut du terrain se situe sur la partie Sud Est.

La végétation présente sur le site est de type bocager. Une majeure partie du site prend la forme d'une prairie, aujourd'hui inexploitée. En partie Nord Est de la zone, entre le terrain et le périmètre du centre-bourg, s'implante un espace boisé d'environ 3 096 m<sup>2</sup>.

En partie basse de la parcelle, au Nord, se situe une zone humide (mare).

Le terrain est en outre bordé, sur sa partie Sud, par deux habitations pavillonnaires.

Deux lignes haute tension (63 000 volts) dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est et dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest traversent la parcelle, engendrant une forte contrainte pour leur mise en souterrain en cas d'aménagement.



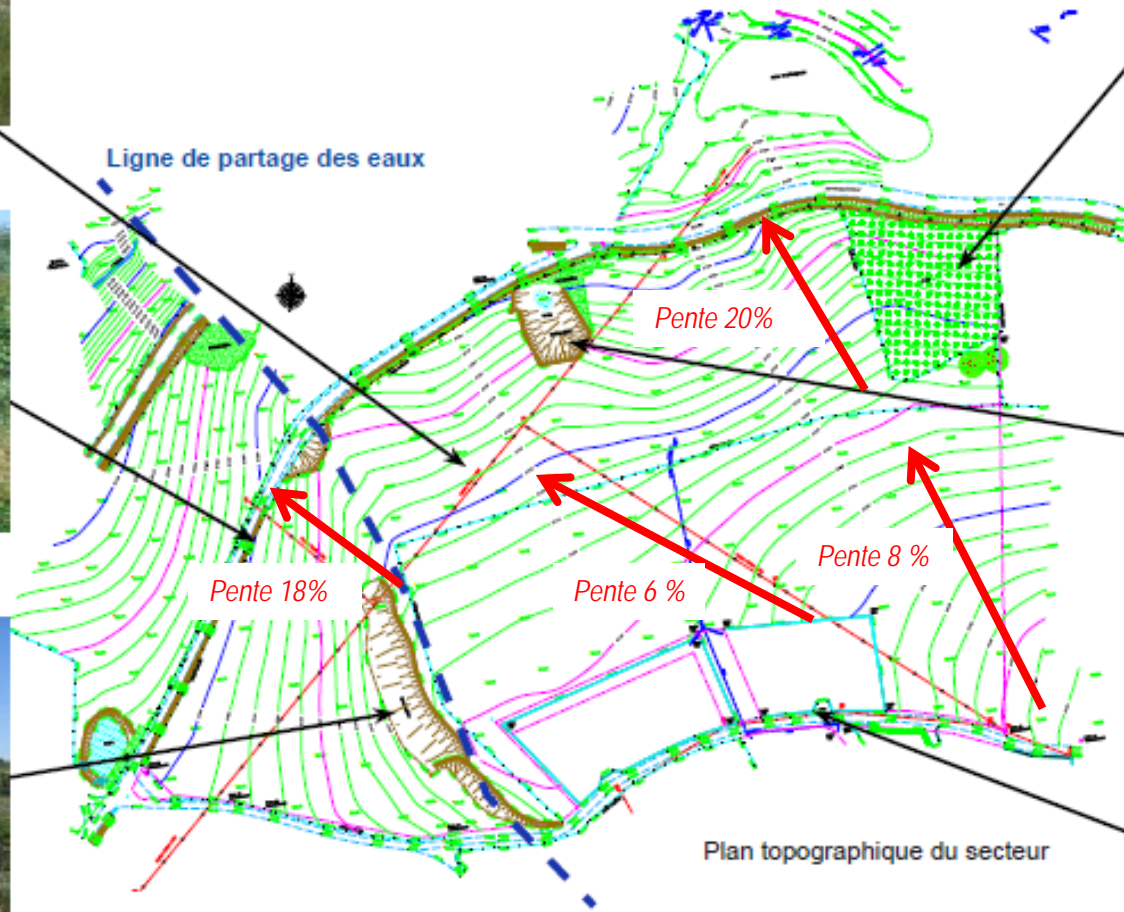
Prairie



Haie bocagère



Landes à genets



Taillis de charmes, châtaigniers, chênes



Mare



Secteur urbanisé

## **B/ Le projet communal**

- *Principes et objectifs d'aménagement*

Les études pour l'aménagement de la parcelle ZD n°9 acquise par la commune de St Marcel de Félines sur le lieu-dit de la Varenne ont identifié les enjeux d'aménagement suivants :

- **La parcelle n'étant pas située en continuité directe avec le centre-bourg, l'aménagement doit accentuer le lien physique qui relie les deux secteurs entre eux.** Les futurs habitants du secteur de la Varenne devront notamment pouvoir accéder aux services et commerces du centre-bourg sans utiliser leur voiture
- **La commune souhaite une opération performante sur le plan environnemental, en tenant notamment compte : de la topographie des lieux** (il s'agit de limiter au maximum les mouvements de terrains, en n'urbanisant pas les secteurs les plus en pente), **de la circulation naturelle et gravitaire des eaux pluviales, de l'implantation de la zone humide et de l'espace boisé, de l'ensoleillement, ainsi que des objectifs de limitation de la consommation de l'espace** inclus dans le Code de l'urbanisme modifié suite à la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010
- **L'insertion paysagère du projet est également un objectif prégnant : le futur lotissement sera aménagé en co-visibilité avec le bourg,** dans une logique d'équilibre. La commune souhaite compléter le règlement du PLU par un règlement de zone spécifique lors du dépôt du permis d'aménager, ainsi que par des cahiers de cession des lots précis (les prescriptions pourront ainsi être plus contraignantes pour les habitations individuelles que pour le foyer de l'association la Roche).
- **Le projet s'appuie aussi sur un objectif d'animation et de vie sociale,** l'enjeu étant d'éviter que n'émerge un lotissement dépourvu d'espaces publics et de lieux de sociabilité et de rencontres. Le futur lotissement communal sera un quartier animé et vivant, d'où l'importance de la présence du foyer la Roche et d'espaces publics qualitatifs
- **La mixité sociale constitue le dernier objectif du projet, que la commune s'engage à favoriser à travers l'implantation du foyer de l'association la Roche sur le secteur,** et la production de logements sur des parcelles plus petites, et donc potentiellement plus accessibles pour les ménages modestes. Le projet ne comptera pas, en revanche, de logements locatifs aidés, dans la mesure où aucun besoin spécifique ne se fait ressentir actuellement sur la commune (le parc de logements géré par Loire Habitat sur la commune répond aux demandes).

- *Portage et montage du projet*

Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, la commune de St Marcel de Félines s'est portée acquéreur d'une parcelle suffisamment étendue qui permette à la fois de répondre au besoin de l'association la Roche d'agrandir le foyer d'accueil de personnes adultes handicapées (en passant d'une capacité de 20 à 32 résidents) et de produire de nouveaux logements permettant de répondre à l'accroissement de la demande observée sur le territoire et aux objectifs fixés par le PLU. Les problèmes de rétention foncière l'ont conduite à acheter la parcelle ZD n°9, qui, bien que n'étant pas située en continuité directe avec le centre-bourg, demeure néanmoins implantée à proximité immédiate (environ 150 m de distance entre la limite de parcelle ZD n°9 et la limite du périmètre urbanisé du centre-bourg, et 400 m entre la limite de la parcelle ZD n°9 et le cœur du bourg, où se situent les commerces et les principaux équipements (place de la mairie)).

La commune est maître d'ouvrage de l'aménagement de la zone. Elle a désigné un bureau d'études maître d'œuvre pour conduire les études, piloter les travaux jusqu'à la livraison finale de l'opération (consultation des entreprises, direction des travaux, réception...). Le projet dispose donc du même conducteur d'opération depuis les premières esquisses jusqu'à son terme, ce qui garantit que les objectifs fixés au départ soient maintenus.

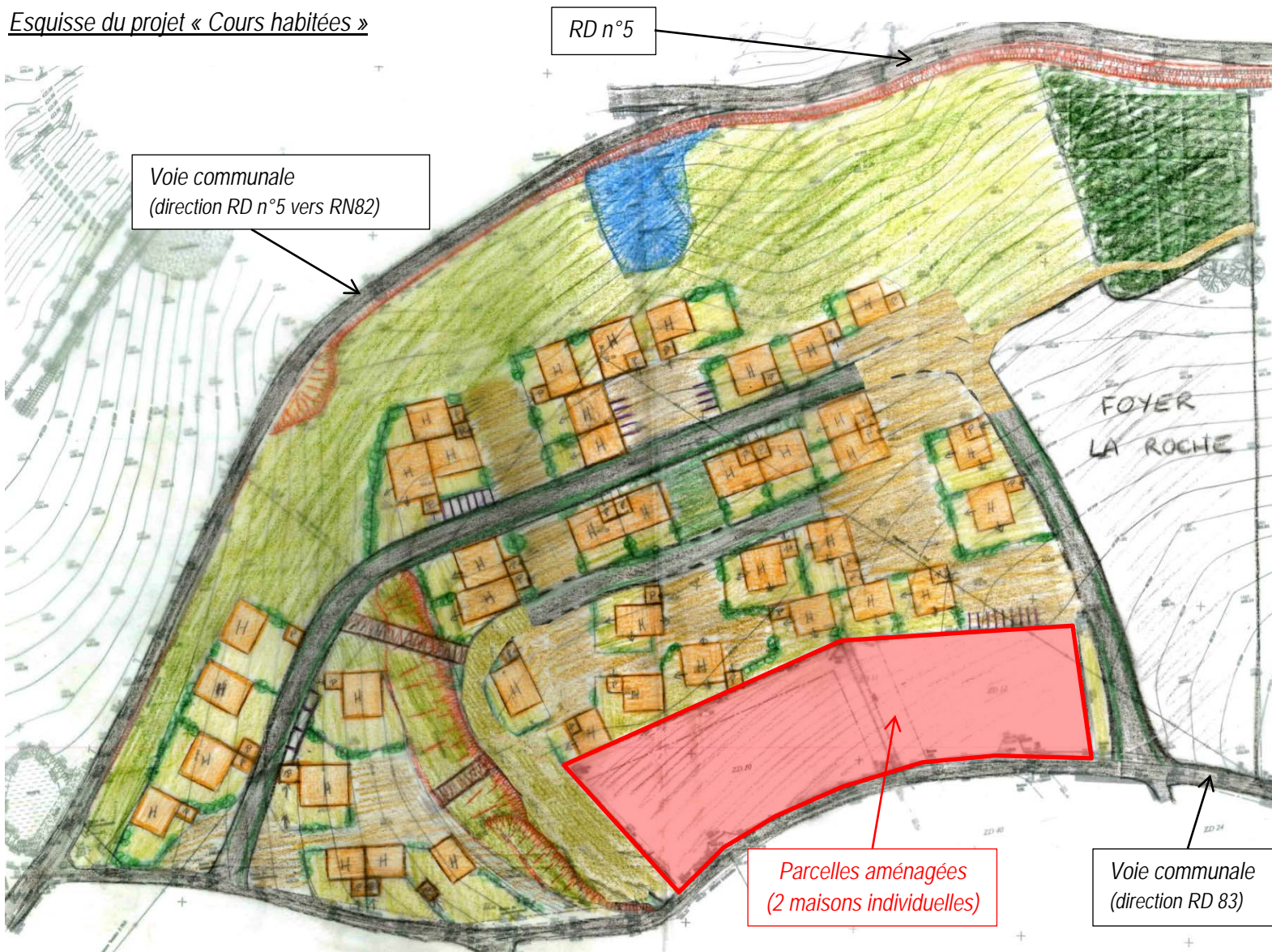
Pour enrichir le projet en tenant compte des exigences réglementaires issues notamment du Grenelle de l'environnement, le maître d'ouvrage a associé les services de la DDT, et notamment l'architecte conseil. La commune s'est également engagé dans un travail de réflexion pour produire un règlement de zone suffisamment précis et des cahiers des charges de cession déclinés et propres à chaque lot, afin d'assurer le respect des grands principes du projet d'ensemble sur chacun d'entre eux (matérialisation de l'emprise possible du bâtiment, du point d'accès au lot, de l'orientation, de l'implantation possible des espaces verts, etc...).

Afin de garantir l'objectif de mixité sociale et de conserver le foyer la Roche sur son territoire, la commune consent en outre un effort financier important : elle assure les aménagements sur la zone (et notamment l'enfouissement, coûteux, des lignes électriques haute tension qui passent par le site) et ne commercialisera que les lots aménagés à destination des habitations. L'emprise de 7 765m<sup>2</sup> dévolue au foyer La Roche sera cédée à titre gratuit à Loire Habitat, qui conduira l'opération de construction du foyer exploité par l'association.

L'effort supporté par la commune nécessite ainsi l'aménagement d'un nombre suffisant de lots, afin d'équilibrer l'opération et de faire en sorte que le développement de la commune, ambitieux sur les plans social et environnemental, n'engendre pas un coût trop important pour les contribuables félinois et soit viable économiquement. De la sorte, ce sont les trois piliers du développement durable qui sont pris en compte dans cette opération. Dans l'optique de répondre à l'objectif de développement démographique affiché dans le PLU et, en même temps, d'assurer l'équilibre financier de l'opération, le projet de lotissement communal doit donc table sur l'aménagement de 40 à 45 lots.

- *Présentation du scénario d'aménagement retenu*

Après plusieurs réflexions autour de différents scénarios d'aménagement de la parcelle ZD n°9, la commune a finalement opté pour un projet qu'elle a baptisé « Cours habitées ».

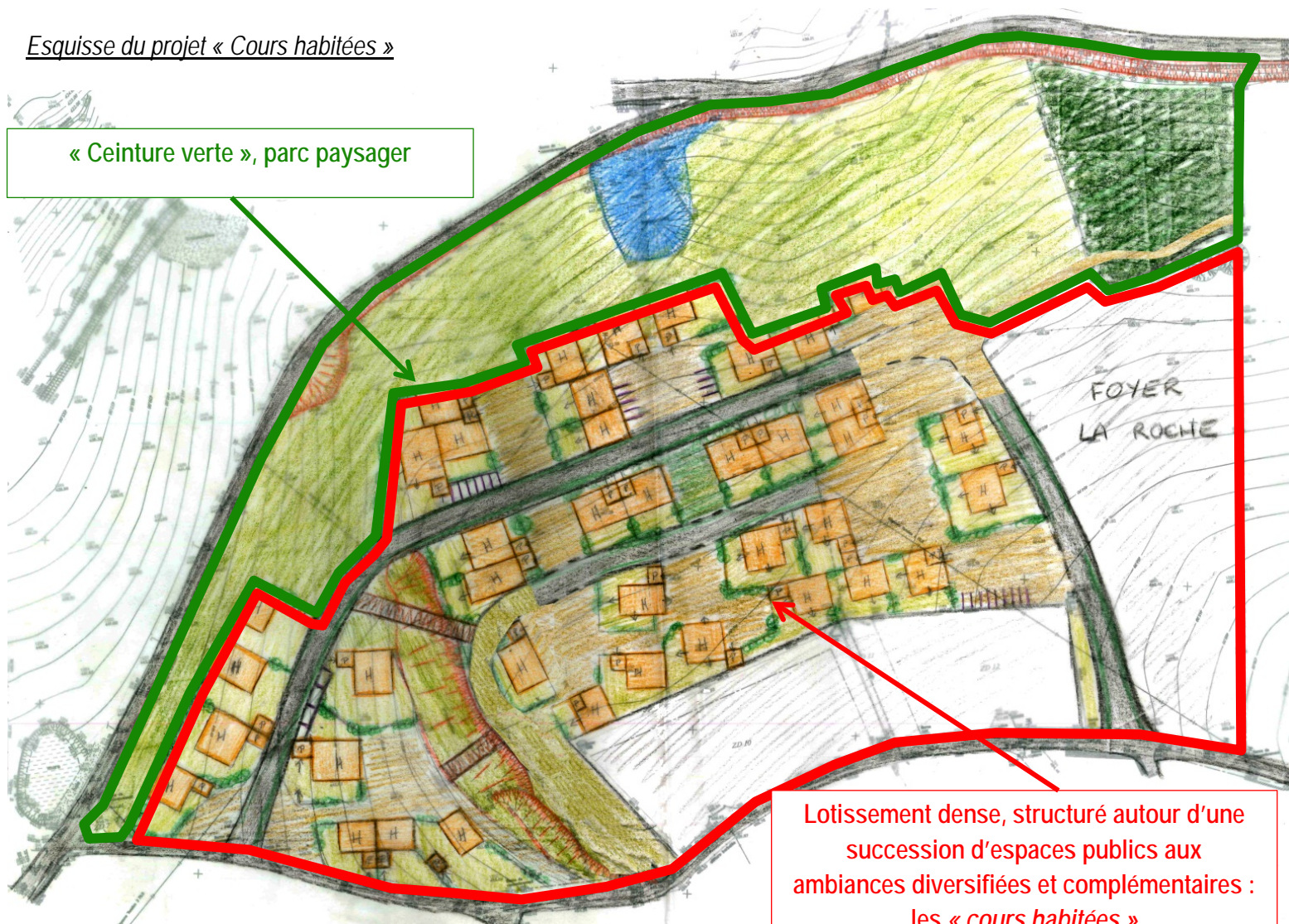


Ce scénario se base sur les principes d'aménagement suivants :

- Préserver les plus fortes pentes de l'urbanisation (sur les parties Nord et Ouest du terrain) et créer une « ceinture verte » s'inscrivant dans le réseau de cheminements doux de la commune
- Densifier la partie haute de la parcelle, avec des lots de surface réduite (385 m<sup>2</sup> en moyenne), pour une consommation modérée de l'espace (soit une densité d'environ 26 logements/ha) et la création, dans le grand paysage, d'un contrepoint visuel au bourg

Esquisse du projet « Cours habitées »

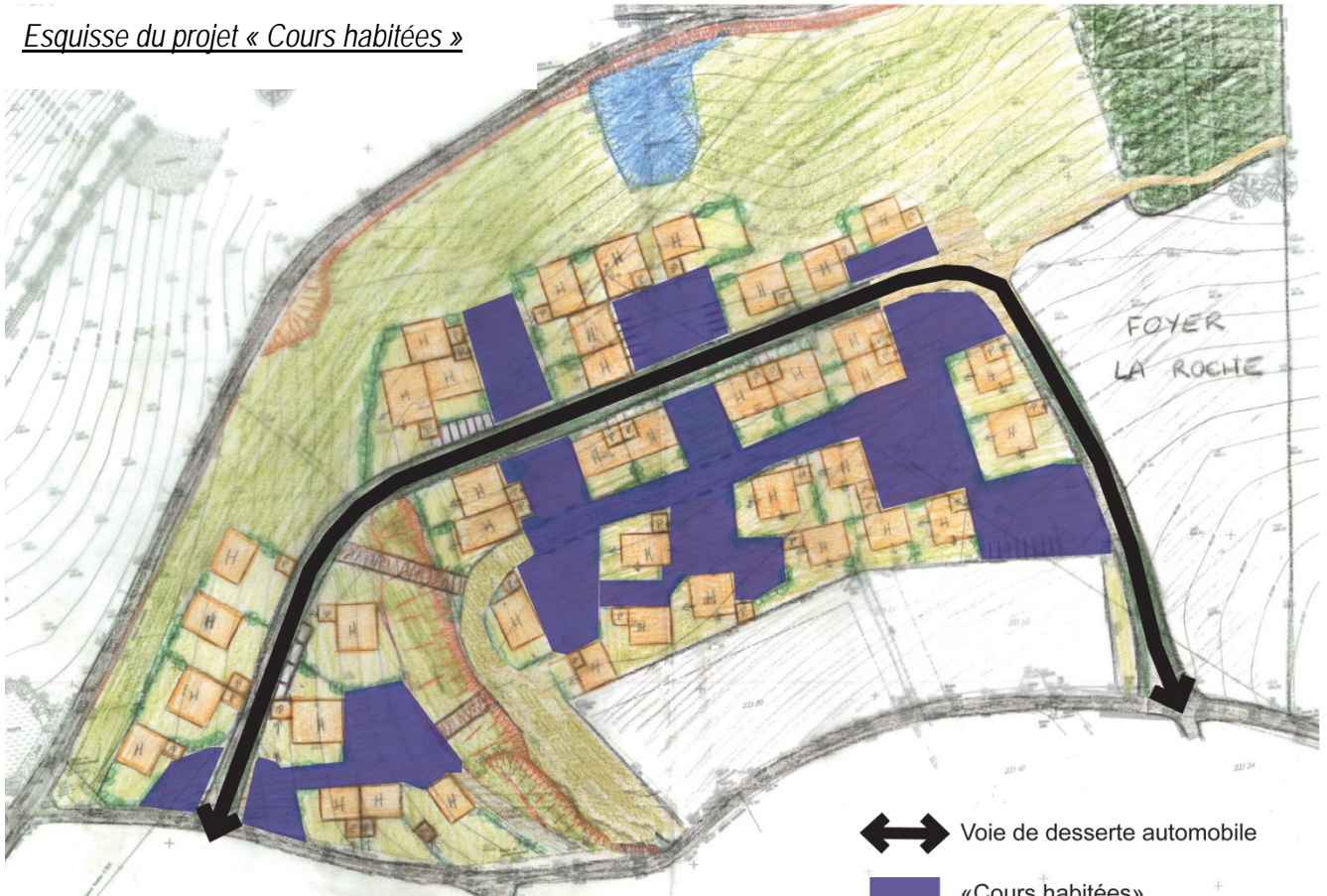
« Ceinture verte », parc paysager



Lotissement dense, structuré autour d'une succession d'espaces publics aux ambiances diversifiées et complémentaires :  
les « cours habitées »  
= 40 lots,  
d'une superficie moyenne de 385 m<sup>2</sup> env.

- Créer une offre d'espaces publics généreuse, complémentaire et vivante, à travers une succession de cours servant à la desserte et au stationnement, mais aussi à la rencontre, aux jeux, à la détente

Esquisse du projet « Cours habitées »



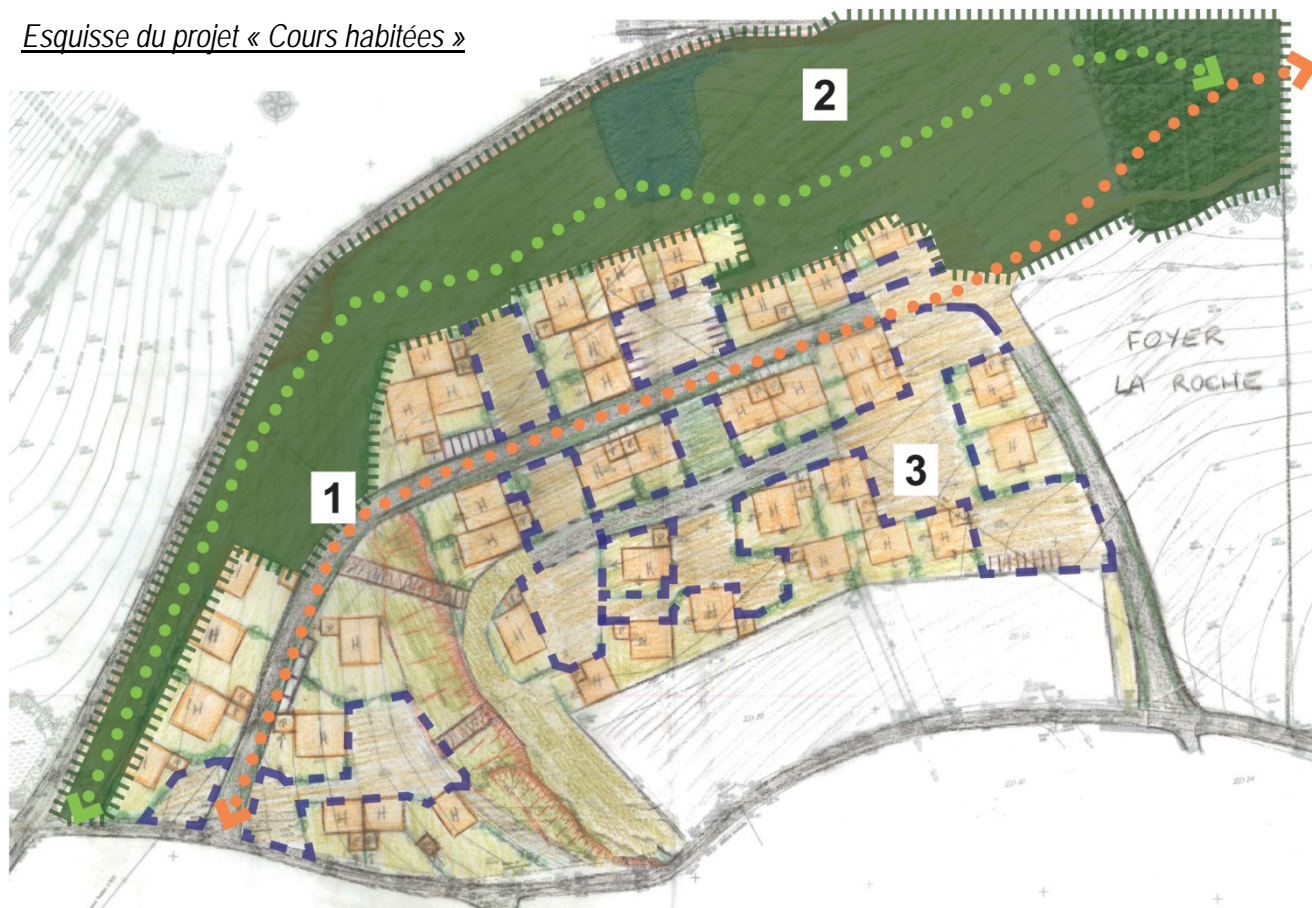
- ↔ Voie de desserte principale en double sens :
- surface en enrobé
  - accotements enherbés
  - noues de récupération des eaux pluviales côté Nord de la voie

- «Cours habitées» : espaces mixtes (autos + modes doux) partagés (desserte, stationnement, jardins, aires de jeux...), sur le modèle des «zones de rencontre»
- vitesse limitée à 20 km/h
  - revêtements qualitatifs visant à limiter l'imperméabilisation de la zone

↔ Voie de desserte automobile

■ «Cours habitées»  
*Principe d'espaces publics partagés : desserte, stationnement, mais aussi jeux, espaces de rencontres et de détente...*

Esquisse du projet « Cours habitées »



1



2



3



3

1- Cheminement piétons enherbé en surépaisseur de la voie de desserte principale

2 - Espace paysager public ceinturant le nouveau quartier : prairie fleurie, bosquets et chemins tondus jalonnent le parcours  
= un «espace public rural» préservé

3 - Cours communes «habitées» : aménagements minéraux perméables ou imperméables, mobilier urbain (bancs, poubelles, luminaires...), petits équipements de proximité (terrains de jeux multi-générationnel), places de stationnement  
= un espace public «urbain» aménagé et investi par les habitants



- *Les atouts du projet*

Ce scénario a été retenu pour différentes raisons :

- **Il permet l'aménagement du nombre de lots (40 lots) nécessaire pour répondre aux objectifs de développement démographique fixés dans le cadre de la stratégie de développement énoncée dans le PLU, et assurer l'équilibre financier de l'opération ;**
- **Il a permis de réduire la surface urbanisée de la parcelle par rapport aux différents projets étudiés auparavant : environ 3,7 ha urbanisés (sur 5,7 ha, soit 65 % de la parcelle communale), en tenant compte de l'ensemble des aménagements (espaces publics, jardins...), à l'exception de la « ceinture verte » (1,4 ha) et du bois préexistant (0,3 ha) ;**
- **Organisé autour d'une succession de petits espaces publics aux ambiances diversifiées, complémentaires les uns des autres, il tient un principe fort et favorable aux échanges, à la vie de quartier.** Le projet permet de s'éloigner du lotissement traditionnel, largement organisé autour des parcelles privées et qui ne dispose souvent pour seul espace public que d'une voie de desserte automobile. En même temps, il assure une réponse à la demande, qui recherche souvent un terrain privé lorsqu'elle vient s'implanter en milieu rural ;
- **Les parcelles privées, plus petites, permettent de réduire la surface du lotissement et de préserver de vastes espaces publics végétalisés. Elles permettent aussi d'apporter une offre alternative aux logements qui se construisent actuellement sur la commune, avec de vastes parcelles (le diagnostic du PLU fait apparaître une surface moyenne d'environ 2 600m<sup>2</sup> sur l'ensemble des permis de construire déposés depuis 2000) : les ménages primo-accédant, qui disposent de moyens plus limités, peuvent ainsi trouver une réponse à leurs attentes ;**
- **Le parc paysager public, qui ceinture le nouveau lotissement, favorise l'insertion paysagère du projet, ses performances environnementales (topographie respectée, imperméabilisation limitée) et le lien nécessaire avec le centre-bourg (inscription du parc dans un parcours de cheminements doux continus).**

- ⇒ Le projet d'aménagement de la parcelle ZD n°9, située sur le lieu-dit de la Varenne, à environ 400 m au Sud Est du centre-bourg de St Marcel de Félines, porte des objectifs ambitieux de développement durable, avec une prise en compte importante des volets sociaux et environnementaux (objectifs de mixité sociale, d'insertion paysagère, de respect du site et de son environnement...). **Implanté au plus près du bourg** (compte tenu des problèmes de rétention foncière que connaît la commune), **il s'inscrit dans le projet communal, traduit dans le PLU en cours d'élaboration, qui vise à accompagner le développement du territoire et la croissance démographique de manière maîtrisée et cohérente.**

Le projet de développement communal désormais présenté, il s'agit pour la présente étude d'exposer plus en détails ses fondements mêmes, les éléments contextuels dont il tient compte et qui le justifient.

Ainsi, la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages sera mieux à même d'apprécier l'intérêt du projet porté par la commune de St Marcel de Félines.

## **II – L’insertion du projet de lotissement communal dans son contexte : en quoi le projet répond-il aux enjeux de la commune ?**

*Après avoir présenté, en introduction, le contexte de la commune de St Marcel de Félines, puis, en première partie, le projet communal faisant l'objet de la présente étude, il convient à présent de voir dans quelle mesure ce projet tient compte du contexte, qu'il soit économique, social (démographique), environnemental ou réglementaire, et comment il y répond.*

## A/ Une réponse aux exigences réglementaires : l'insertion du projet dans le PLU communal

L'objectif de la commune de St Marcel de Félines consiste, face aux grands projets d'infrastructures routières (A 89 et RN 82) comme au projet de ZAIN qui risquent de l'impacter directement, à fournir une réponse qui soit à la hauteur des enjeux. Or, ces enjeux sont d'une certaine manière contradictoires, puisqu'il s'agit, d'une part, de répondre à une tendance déjà observée à l'augmentation du nombre de demandes d'autorisations de construire déposées sur le territoire communal et, d'autre part, à un objectif de préservation du paysage et du patrimoine rural de la commune, en cohérence avec l'ambition des élus comme avec les exigences réglementaires issues du Grenelle de l'environnement.

C'est pourquoi la commune a fait le choix, dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), clé de voûte de son futur PLU, de se fixer un objectif de croissance démographique à +1,5 %/an pendant 10 ans. Et, pour accueillir cette croissance démographique, d'organiser l'ouverture à l'urbanisation au plus près du bourg exclusivement, sur les emprises foncières que la commune estime pouvoir maîtriser ou envisager l'ouverture à la construction.

**Les paragraphes qui suivent présentent brièvement, d'une part, ce qui justifie l'objectif de +1,5% de croissance fixé par la commune, et, d'autre part, les choix des zones ouvertes à l'urbanisation. Les choix communaux y sont explicités, pour une meilleure compréhension de la stratégie engagée par les élus.**

### 1) Une démarche itérative pour l'élaboration du projet

Le projet de lotissement communal, qui devra compter un minimum d'environ 40 lots pour permettre à la commune maître d'ouvrage d'équilibrer l'opération et d'absorber l'effort financier qu'elle effectue au bénéfice de Loire Habitat et de l'association d'accueil pour personnes adultes handicapées La Roche, doit pouvoir fournir une réponse aux besoins en logements identifiés sur la commune à partir de l'objectif de croissance démographique.

*Concrètement, comment la commune a-t-elle procédé pour l'élaboration de son projet de lotissement ?*

- Il a dans un premier temps fallu fixer un objectif de croissance démographique réaliste, prenant en compte les dynamiques observées sur les 20 dernières années, avec un focus spécial sur la tendance récente, reflet d'une évolution à venir, qu'il convient aussi d'anticiper. C'est à partir de ces données, issues tant des statistiques de l'INSEE que de l'analyse du rythme de constructions sur la commune, que la commune a abouti à l'objectif de croissance de +1,5%/an.
- Par la suite, la commune a dû déterminer le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population issue des objectifs de croissance démographique qu'elle s'est fixée.

- Une fois l'objectif de production de logements déterminé, la commune a procédé à un inventaire des terrains potentiellement disponibles pour accueillir la production de ces logements. Il a pour cela fallu tenir compte de la volonté communale d'endiguer le phénomène d'étalement urbain et de mitage de l'espace par la multiplication des constructions de maisons isolées dans l'espace rural, et des exigences fixées par le Code de l'urbanisme, qui vont dans le même sens. L'inventaire des terrains disponibles s'est donc prioritairement orienté vers les terrains du centre-bourg non encore construits, et vers les terrains à proximité immédiate. Il a aussi fallu intégrer les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination, qui représentent également un potentiel de logements.
- Au vu des objectifs de densité fixés, la commune a ensuite pu établir les besoins en foncier disponible pour des constructions, et solliciter les propriétaires des terrains identifiés comme stratégiques pour son développement. Le problème de rétention foncière, caractéristique du contexte communal décrit en introduction de la présente étude, a conduit à l'acquisition du terrain cadastré ZD n°9 sur le lieu-dit de La Varenne, et à l'autorisation d'une ouverture à l'urbanisation sur des terrains situés au sud du bourg, dans le périmètre urbanisé de la commune, mais dont les propriétaires fonciers n'étaient pas initialement vendeurs.
- Les études ont ensuite permis de déterminer le nombre de logements à aménager sur la parcelle acquise par la commune, au vu d'une part du nombre de logements potentiellement réalisable en centre-bourg et, d'autre part, des impératifs économiques du projet compte tenu du portage communal au bénéfice du foyer d'accueil pour personnes âgées.

L'élaboration du lotissement s'est donc faite simultanément à l'avancement du PLU, dans une démarche itérative où la connaissance du territoire qui a progressivement émergé des études PLU a permis d'enrichir le projet d'aménagement, tout en maintenant une réponse aux contraintes de ce projet.

## 2) Un projet qui s'inscrit dans les objectifs démographiques du PLU

Dans la mesure où les caractéristiques du projet de lotissement communal ont largement été déterminées par la stratégie adoptée dans le cadre du PLU, il convient, pour que le présent dossier permette de bien comprendre le projet communal, de revenir sur la genèse de cette stratégie communale. Comment a émergé l'objectif de +1,5 % de croissance par an ? Comment cet objectif se traduit-il en termes de nombre de logements à construire ? Comment se répartissent, à l'échelle du bourg, les nouveaux logements envisagés ?

**a/ Le PADD communal : un objectif de +1,5 % de croissance démographique par an pendant 10 ans : comment cet objectif stratégique a-t-il émergé ?**

La commune a d'abord, dans le cadre du diagnostic du PLU, mesuré l'évolution démographique sur les 20 dernières années, puis, à une échelle plus fine, sur les 10 et 5 dernières années.

L'analyse des données de l'INSEE montre une croissance régulière de la population félineoise sur la période 1982-2009, avec une augmentation de 179 habitants en 27 ans, soit une augmentation moyenne de +6,6 habitants/an ou +1 %/an. Cette évolution moyenne sur 27 ans, quoique inférieure à l'objectif de développement affiché par la commune, n'en demeure pas moins marquée par une période de plus forte croissance : entre 1982 et 1990, la croissance annuelle moyenne était de +1,8 %, ce qui montre que le territoire de St Marcel de Félines a déjà, par le passé, connu une croissance démographique plus forte que l'objectif qui est fixé dans le cadre de l'élaboration du PLU, et ce alors même qu'aucun grand projet d'infrastructure routière ou de développement économique ne venait à l'époque impacter la commune, comme c'est le cas aujourd'hui (A89, RN 82, ZAIN de Balbigny...).

La commune peut donc s'attendre à une évolution similaire, qui s'est déjà produite par le passé, voire à un accroissement plus important encore, du fait d'un contexte local particulièrement riche en projets d'infrastructures d'importance régionale voire nationale.

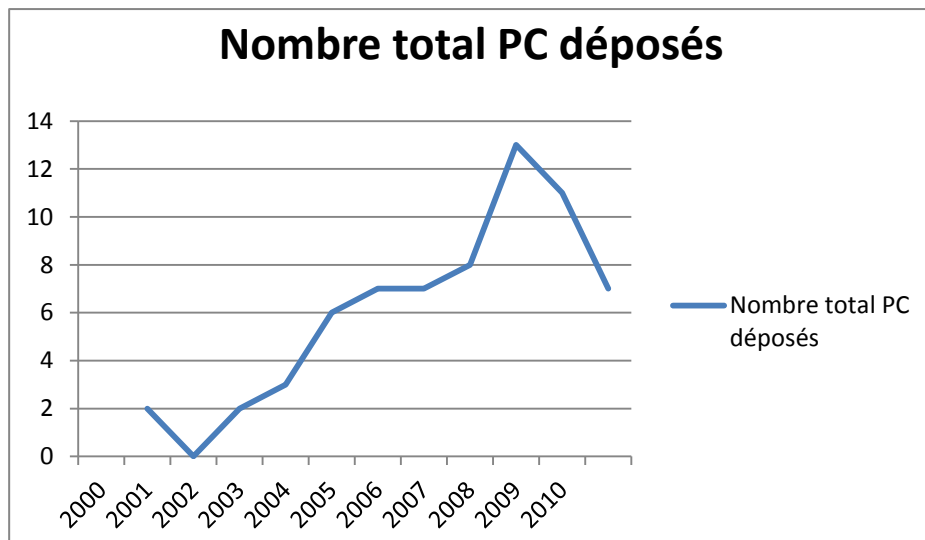
	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Population sans double compte	657	667	603	608	700	693	747	787
Variation en valeur absolue	+10	-64	+5	+92	-7	+61	+40	
Variation en pourcentage	+1,5 %	-9,6%	+0,8%	+15,1%	-1%	+8,8%	+5,4 %	
Variation annuelle moyenne en pourcentage	+0,25 %	-1,3 %	+0,1%	+1,8%	-0,1%	+1,25%	+1,78%	

*Evolution de la population de St Marcel de Félines entre 1962 et 2009 (source : INSEE)*

Les objectifs de développement de la commune ont d'autant plus de probabilités d'être atteints que l'analyse du rythme de constructions sur la commune (réalisée à partir du nombre de demandes de permis de construire accordés entre 2000 et 2010) effectuée dans le cadre du diagnostic du PLU a révélé une nette **accélération du nombre de demandes de permis de construire déposées sur la commune** : de moins de trois demandes déposées, en moyenne, entre 2000 et 2003, ce nombre est supérieur à six depuis 2004, et s'est même élevé à 11 et 13 en 2008 et 2009. Si l'on se base sur le nombre moyen d'habitants par ménage, mesuré par l'INSEE en 2007 (2,45), on s'aperçoit que l'augmentation annuelle de population représente un minimum de 13,4 habitants supplémentaires par an depuis 2004. Sur ce point, l'INSEE révèle d'ailleurs que la population communale s'élevait à 747 habitants en 2006 (données reprises par la DDT de la Loire dans son courrier électronique du 12 décembre 2011), contre 787 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009, ce qui représente une augmentation de 40 habitants sur trois ans, soit 13,5 habitants supplémentaires/an et une croissance démographique de +1,78%/an. Ces données corroborent les estimations d'accroissement de la population effectuées par la commune à partir de l'augmentation constatée du nombre de demande d'autorisations de construire (*voir le tableau ci-dessous, présentant l'évolution du nombre de permis de construire accordés sur la commune depuis 2004*).

*Evolution du nombre de permis de construire accordés depuis 2000 (source : Mairie de Saint Marcel de Félines)*

Année	Construction nouvelle	Réhabilitation/ changement de destination	Extension	Nombre total PC déposés	Nombre total de résidences principales (base INSEE 1999 : 252 logements)	Pourcentage de croissance du nombre de logements (hors extensions et réhab)	Nombre d'habitants supplémentaires (moyenne 2,45 hab/lgmt en 2007 – INSEE ; hors extensions et réhab : non apport de population supplémentaire)	Nombre total d'habitants (base INSEE 1999 = 693 hab)	Pourcentage de croissance nombre d'habitants (moyenne 2,45 hab/lgmt en 2007 – INSEE ; base 1999 = 693 hab)
2000	1	1	0	2	254	0,79	3	696	0,43
2001	0	0	0	0	254	0	0	696	0
2002	1	1	0	2	256	0,78	2	698	0,28
2003	2	1	0	3	259	1,17	5	703	0,71
2004	3	3	0	6	265	2,31	7	710	0,99
2005	3	3	1	7	271	2,26	8	718	1,12
2006	6	1	0	7	278	2,58	15	733	2,08
2007	6	1	1	8	285	2,51	15	748	2,04
2008	8	2	3	13	295	3,5	20	768	2,67
2009	3	3	5	11	301	2	7	775 (= données INSEE - population comptée à part)	0,9
2010	4	3	0	7	308	2,32	10	785	1,29
TOTAL 2000- 2010	37	19	10	66		20,22	92		12,51
MOYENNE ANNUELLE	3,36	1,73	0,91	6		1,83	8,36		1,13
MOYENNE ANNUELLE DEPUIS 2006	5,4	2	1,8	9,2		2,58	13,4		1,79



Evolution du nombre de permis de construire déposés depuis 2000 sur la commune :  
une nette augmentation depuis 2004

Sur la période 2000-2010, soixante permis de construire concernant des logements ont été déposés sur la commune :

- 19 demandes pour des réhabilitations/changements de destination de bâtiments existants. Une tendance qui s'est accélérée depuis 2004, avec environ 2.2 demandes par an.
- 10 demandes d'extension de bâtiments existants, une tendance qui s'est développée à partir de 2007.
- 41 demandes pour des nouvelles constructions de maisons individuelles, soit environ 3.7 PC/an. Dans ce domaine des constructions neuves, on constate une forte accélération depuis 2004 : de 4,3 PC/an en moyenne entre 2004 et 2006, le nombre annuel moyen de dépôts est passé à 6 depuis 2007. Cette tendance peut s'expliquer par l'attractivité des prix du foncier et un faible dynamisme sur le marché des logements anciens sur la commune. Le démarrage du projet de l'A89 peut aussi expliquer l'accroissement des demandes, dans la mesure où la commune devient de plus en plus aisément accessible. Il faut noter que cette tendance se maintient depuis 2007.

Au final, il est constaté, sur l'ensemble de la période 2000-2010, une croissance annuelle moyenne du nombre de résidences principales de **1,83 %** (pour une augmentation annuelle moyenne de population d'environ **1,13 %**). Ce chiffre s'élève, depuis 2006, à **2,58 %** (soit une augmentation annuelle moyenne de population de **1,79 %**).

L'objectif de croissance fixé par la commune de St Marcel de Félines dans son PLU s'appuie donc sur cette tendance démographique récente, observée sur la commune depuis 2004. En réalité, si l'objectif de développement affiché est supérieur à l'accroissement annuel moyen constaté sur les 25 dernières années, il est inférieur à l'évolution mesurée depuis 2004, marquant donc une inflexion par rapport à la tendance actuelle.

Dès lors, on peut considérer l'objectif de développement fixé par la commune, à +1,5 % de croissance démographique par an, comme réaliste et raisonnable au vu des évolutions démographiques, certes récentes, mais qui se maintiennent (huit années se sont écoulées depuis 2004...) sur la commune. La croissance est organisée, mais ralentie par rapport au rythme actuel (1,79 % depuis 2006), qui pourrait encore spontanément augmenter avec la concrétisation des grands projets d'infrastructures. Il s'agit donc de fournir une réponse à la demande, de limiter le renchérissement du foncier en ouvrant suffisamment de terrains à l'urbanisation, d'accompagner le maintien de la vie et de l'animation du village par l'attraction de nouveaux ménages, tout en limitant le développement pour préserver le paysage et l'environnement. C'est ce qui explique un objectif de croissance affiché, mais limité par rapport à la tendance en cours.

A plus d'un titre, la stratégie de développement fixée par le PLU communal apparaît donc cohérente, justifiée et raisonnable.

Elle apparaît d'ailleurs d'autant plus raisonnable que les mesures démographiques sur lesquelles se basent les objectifs de développement de la commune ne tiennent compte que des demandes d'autorisations de construire effectivement accordées et des populations effectivement installées sur le territoire félinois. Pour saisir l'attractivité réelle de la commune de St Marcel de Félines, et comprendre que l'objectif de croissance démographique, fixé à +1,5 %/an, se veut plutôt raisonnable et modéré par rapport à la tendance actuelle, il faudrait ajouter aux données des demandes d'autorisations de construire accordées le nombre de demandes d'autorisations de construire que la mairie, en raison de son souhait de limiter le mitage de l'espace rural et l'étalement urbain, a rejeté ces dernières années (*voir le tableau ci-dessous*). En d'autres termes, sans l'intervention de la commune, le nombre de constructions nouvelles aurait pu être plus important.

<b>Année</b>	<b>Type de demande</b>	<b>Type d'opération envisagée</b>	<b>Localisation (lieu-dit)</b>
<b>2008</b>	Permis de construire (PC)	Maison individuelle	
	PC	Maison individuelle	
	Certificat d'urbanisme (CU)	Lotissement 3 maisons individuelles	La Revoute
	CU	Démolition/reconstruction	Les Envers
	CU	Lotissement 8 maisons individuelles	Sice
	CU	Lotissement 18 maisons individuelles	Vigne Pinay
	CU	Maison individuelle	Crêt Perrin
	CU	Maison individuelle	La Revoute
	CU	Maison individuelle	Sice
<b>2009</b>	CU	Maison individuelle	Sice
	CU	Maison individuelle	Sice
	CU	Maison individuelle	Aux Plaines
	CU	Maison individuelle	Chassenay
	CU	Maison individuelle	La Croix de Bard
	CU	Maison individuelle	La Revoute

<b>2010</b>	CU	Maison individuelle	Sice-Les Elus
	CU	Maison individuelle	La Croix Bleue
	CU	Maison individuelle	Créonnet
	CU	Maison individuelle	Les Verchères
<b>2011</b>	CU	Maison individuelle	Château Gaillard
	CU	Maison individuelle	Le Palais
<b>Nombre total de demandes refusées</b>		<b>Equivalent nombre de logements</b>	
21		47	

**b/ Le PADD communal : un objectif de 9,3 nouveaux logements construits par an pendant 10 ans**

Pour atteindre cet objectif de développement démographique de +1,5 % de croissance par an pendant 10 ans, les études menées dans le cadre du PLU ont révélé le besoin de construire entre 9 et 10 logements chaque année sur cette même période.

Cet objectif de production de logements ne tient pas seulement compte de la volonté communale d'attirer de nouveaux habitants.

Il intègre aussi le nombre de constructions de logements nécessaires au maintien du nombre actuel d'habitants sur la commune, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, soit le fait qu'il y a en moyenne de moins en moins d'habitants par foyer sur la commune de St Marcel de Félines (sur la commune, la taille moyenne des ménages est passée, selon l'INSEE, de 2,8 personnes par logement en 1990 à 2,45 personnes par logement en 2007. La tendance à la baisse du nombre de personnes par logement s'est accélérée, puisqu'elle était en moyenne de -0,016 personne/logement/an entre 1990 et 1999, et de -0,025 personne/logement/an entre 2000 et 2007).

Le calcul du nombre de logements à construire pour répondre au phénomène de desserrement des ménages se base sur une projection moyenne de -0,02 personne/logement/an, ce qui correspond au rythme moyen du desserrement des ménages sur l'ensemble de la période 1990-2007. Ainsi, on peut estimer que la taille des ménages félinois aura diminué de 0,2 personnes dans 10 ans. En 2022, la taille moyenne des ménages devrait donc être, sur St Marcel de Félines, de 2,25. On peut dès lors calculer le nombre de logements qui devront être habités de sorte que le nombre actuel de félinois se maintienne :  $754/2,25 = 335$ .

335 logements devront donc être habités en 2022. Si la commune comptait, en 2007, un total de 374 logements, seuls 284 étaient des résidences principales réellement habitées. La différence concernait les logements vacants et les résidences secondaires.

Ainsi, on peut connaître le nombre de nouveaux logements que la commune devra accueillir si elle veut faire face aux conséquences du desserrement des ménages et maintenir son nombre d'habitants actuel :  $335-284 = 51$ .

En 10 ans, la commune devra donc produire environ 51 logements pour faire face aux conséquences du desserrement des ménages (soit, sur 5 ans, environ 25 nouveaux logements).

Cependant, en intégrant le nombre de logements vacants, dont une partie du stock peut être diminuée (le PLU estime la diminution du nombre de logements vacants à 15 unités sur 10 ans, soit huit unités

sur 5 ans), le PLU table sur la production de 35 nouveaux logements en 10 ans, soit 3,5 nouveaux logements par an, pour atteindre l'objectif de stabilité démographique.

Pour déterminer le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif de croissance démographique affiché par la commune dans son PADD, il convient d'abord de mesurer l'équivalent en nombre d'habitants de cette augmentation moyenne. En se basant sur une population de 787 habitants en 2009, une augmentation de 1,5 % du nombre d'habitants représente de 12 à 14 nouveaux habitants chaque année, soit, sur 10 ans, un total de 131 nouveaux habitants (65 sur 5 ans). On se situe là dans les mêmes proportions que l'augmentation observée entre 2006 et 2009 (*voir pages précédentes*).

L'objectif de croissance démographique fixé nécessite la construction de 58 logements supplémentaires sur 10 ans et 29 logements sur 5 ans (si l'on retient une taille moyenne des ménages de 2,25 personnes/logement, hypothèse pour 2022, *voir p. précédente*).

**Ce rythme de développement implique donc la construction d'environ 6 nouveaux logements par an, auxquels le PLU ajoute, sur 10 ans, les 35 logements nécessaires au maintien de la population actuelle (voir page précédente), ce qui porte à 93 le nombre de nouveaux logements à construire d'ici 2022.**

**Sur une hypothèse de développement à 5 ans, il faut ajouter 18 logements pour le maintien de la population actuelle, ce qui porte à 46 le nombre de logements à construire d'ici 2017-2018.**

Dans les deux hypothèses, il s'agit de construire environ 9,3 logements par an. Avec 40 logements prévus, le projet de lotissement communal représente, au rythme prévu dans le cadre du PLU, 4,3 années de production de logements.

**c/ Le PADD communal : localiser ces nouveaux logements en tenant compte de la volonté communale et des exigences réglementaires de limiter l'étalement urbain et le « mitage » de l'espace rural**

Dans l'optique de limiter l'étalement de l'urbanisation sur son territoire, dans un contexte où les nouvelles constructions édifiées depuis 2000 disposent d'une parcelle d'une superficie moyenne de 2 643 m<sup>2</sup> (ce qui représente une densité d'environ 3,78 logements/hectare), la commune a procédé à un inventaire des terrains nus encore disponibles dans le périmètre du centre-bourg. En se basant sur une densité minimale imposée de 18 logements par hectare (la densité mesurée sur le cœur du bourg, autour de la mairie et de l'église, tissu ancien où la densité est la plus forte à l'échelle de la commune), elle a pu estimer le nombre de nouveaux logements potentiellement constructibles sur le centre-bourg à environ 28 unités :

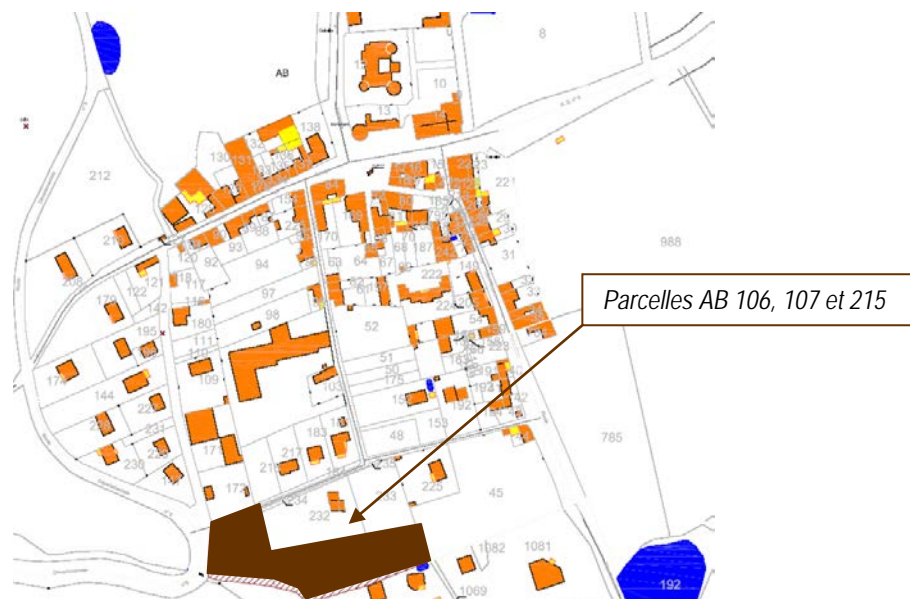
- Deux terrains (parcelles AB n°218 et n°233) présentant une physionomie laissant à penser qu'ils feront l'objet de projets à court terme. Il s'agit en effet de terrains non construits pourtant entourés de terrains construits, et bien délimités par une clôture. Surtout, ces terrains sont pour l'heure inutilisés, non valorisés, et on peut supposer que leurs propriétaires trouveront rapidement un intérêt à s'en séparer. Parmi ces terrains, la parcelle AB n°218, en limite Sud de la maison de retraite, est propriété de Loire Habitat (qui pensait

initialement utiliser ce terrain pour en faire l'accès à la maison de retraite, mais qui aujourd'hui ne dispose plus de projet pour cette parcelle).

Ces deux terrains représentent une surface d'environ 0,27 hectares, soit **un potentiel de 4 logements** (à condition que soit imposée une densité minimale obligatoire de 18 logements/ha dans le centre bourg – contre 17 logements/ha actuellement - afin de permettre la densification du bourg et d'éviter l'implantation, sur ces parcelles, de maisons individuelles).

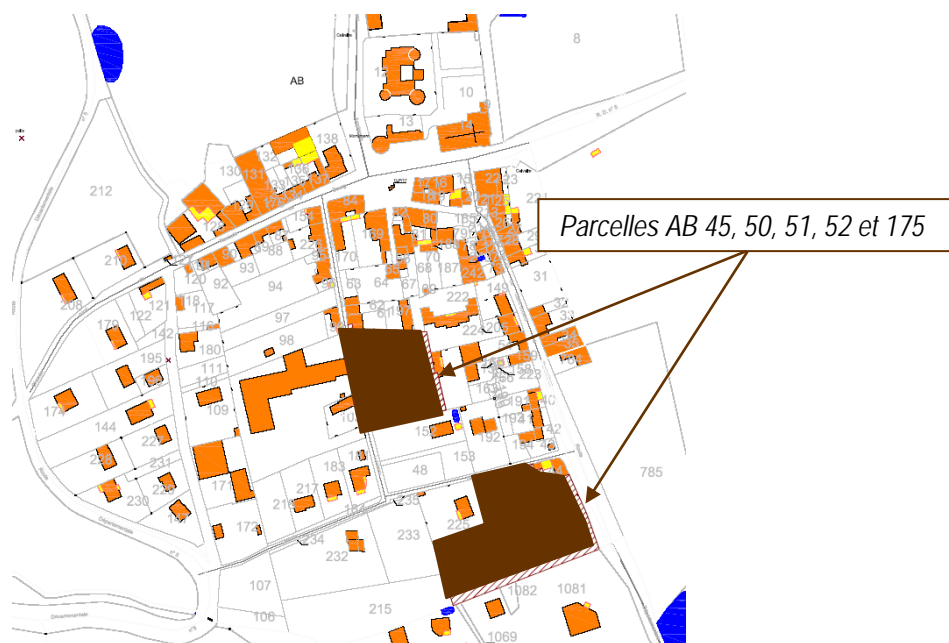


- Trois parcelles (AB n°106, n°107 et n°215) qui, situées sur la frange Sud du bourg, sont pour l'heure des prairies inutilisées mais dont le positionnement pourrait inciter les propriétaires à les vendre (car leur intégration dans la physionomie du bourg permet de les classer en zone U et de les rendre ainsi constructibles). Ils représentent une surface d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, **soit un potentiel de 9 logements**. Là encore, un objectif de densité minimale devra être imposé au PLU pour permettre la densification et encourager à une réflexion globale à l'échelle des trois parcelles.



- Enfin, d'autres terrains ont été recensés (parcelles AB n°45, n°50, n°51, n°52 et n°175), mais ils présentent une physionomie laissant à penser qu'ils ne seront sans doute pas mis en vente pour être construits à court terme. Ces parcelles sont en effet utilisées par leur propriétaire en tant que jardins ou parc privé et sont physiquement rattachés à une maison habitée. De fait, on peut supposer que les propriétaires des habitations attenantes ne seront pas prêts à voir sacrifier leur jardin, fut-ce en échange d'un terrain valorisé parce que classé constructible. D'ailleurs, le règlement national d'urbanisme, qui jusqu'ici leur aurait permis de vendre ces terrains constructibles (puisque positionnés dans le centre-bourg) ne les a pas « incité » à le faire... L'utilisation de ces terrains pour de nouvelles constructions est donc incertaine. Il semblerait que la cession de ces parcelles puisse surtout être envisagée dans le cadre de déménagements ou successions.

**Le potentiel de ces terrains, estimé à environ 15 logements (8 800 m<sup>2</sup> d'emprise, correspondant aux parcelles AB n°45, n°50, n°51, n°52 et n°175) est donc relativement incertain, et difficile à prendre en compte dans une perspective de développement à cinq ans.**



Le PLU estime ainsi que les « terrains nus » du centre-bourg représenteraient, avec un objectif de 18 logements à l'hectare, un potentiel d'environ 28 nouveaux logements, à long terme (dix ans, une moyenne de 2,8 nouveaux logements/an).

Dès lors, si l'on retranche aux 93 nouveaux logements à produire sous 10 ans ces 28 logements constructibles sur le centre-bourg, ainsi que les logements vacants remis sur le marché (le rapport de présentation estime leur nombre à une quinzaine) et les logements potentiellement aménageables dans les anciens bâtiments agricoles (quatorze logements), il resterait 36 nouveaux logements à construire sur la commune (soit 3,6 logements par an), hors centre-bourg et anciens bâtiments agricoles en réhabilitation.

Cependant, cette hypothèse paraît peu réaliste, car elle sous-entend que tous les propriétaires des terrains nus du centre-bourg et que tous les propriétaires d'un ancien bâtiment agricole cèderont leur bien pour y faire construire des logements.

En centre-bourg, les terrains sont éclatés, il s'agit de petites emprises, disséminées sur le bourg, ce qui ne facilite pas les opérations d'ensemble et risque d'engendrer des constructions au coup par coup, nécessitant à chaque fois une nouvelle libération foncière. Surtout, les propriétaires sont des habitants plus soucieux de préserver leur cadre de vie que de réaliser une plus-value foncière par la revente. En outre, le diagnostic du PLU, qui a analysé la localisation des nouvelles constructions sur la période 2000-2010, montre qu'en 10 ans, seuls 5 logements ont été construits sur le centre-bourg, soit moins d'un logement par an. Au vu de ces éléments, le fait d'envisager la construction de 28 logements sur 10 ans, ou 14 logements sur 5 ans (soit un rythme de près de 3 logements/an sur le centre-bourg), semble irréaliste. C'est pourquoi le PLU propose de retrancher les 15 logements potentiellement constructibles sur les parcelles AB n°45, n°50, n°51, n°52 et n°175 (dont les probabilités de cession à court terme sont réduites) des ressources à court terme du centre-bourg. On aboutit ainsi à un total de 13 logements potentiellement construits d'ici 10 ans sur les dents creuses du centre-bourg<sup>3</sup>.

Pour ce qui concerne les anciens bâtiments agricoles, la rencontre avec les agriculteurs de la commune a montré que seule la moitié des personnes concernées par un tel bâtiment envisageait éventuellement de le vendre à court-moyen terme pour un changement de destination. Sur les 6 anciens bâtiments agricoles que la commune autorise au changement de destination, seuls 3 pourraient donc réellement faire l'objet d'une réhabilitation pour changement de destination, soit un potentiel d'environ 7 logements.

Dès lors, une hypothèse plus pessimiste estime à 58 le nombre de logements restant à produire (hors centre-bourg et anciens bâtiments agricoles à réhabiliter) sur 10 ans (soit 5,8 logements par an) pour atteindre l'objectif de développement fixé par la commune :

93 logements à produire – 13 nouveaux logements sur le centre-bourg – 7 nouveaux logements dans  
les anciens bâtiments agricoles – 15 logements vacants réutilisés  
= 58 logements nouveaux à construire.

---

<sup>3</sup> Attention, les parcelles AB n°45, n°50, n°51, n°52 et n°175 ne seront pas pour autant interdites à la construction. Situées dans le bourg, desservies par les réseaux et ne présentant pas un intérêt paysager majeur, elles seront classées en zone U (urbaine). De la sorte, leur vocation à être construite n'est pas remise en cause, et on ne bloque pas les projets qui pourraient survenir s'il s'avérait que les propriétaires étaient finalement vendeurs, ou en cas de déménagement ou décès. Seulement, la probabilité étant très faible que ces terrains se vendent à court et moyen terme, il n'est pas envisageable de geler toute perspective d'évolution communale au profit de ces terrains.

En s'inscrivant dans un objectif de densité minimale fixé à 18 logements/hectare (soit légèrement au-dessus de la densité mesurée sur le cœur historique du bourg, secteur le plus dense de la commune, qui compte une densité de 17 logements/hectare, et largement au-dessus des densités moyennes actuelles sur les nouveaux logements construits, estimées à environ 3,8 logements/hectare), l'aménagement, selon les hypothèses, de 36 à 58 logements hors du centre-bourg et des anciens bâtiments agricoles nécessite une emprise foncière comprise entre 2 et 3,2 hectares. Du fait de son souhait de conserver le foyer d'accueil pour personnes handicapées géré par l'association la Roche sur le territoire communal, et de la volonté de concentrer au maximum ces nouvelles constructions à proximité immédiate du bourg, pour favoriser son animation, lutter contre l'étalement urbain et le « mitage », la commune devait dès lors envisager l'acquisition d'une parcelle suffisamment étendue pour mener à bien son projet (au minimum 4 hectares).

C'est ce qui l'a conduite à acquérir la parcelle ZD n°9 sur laquelle elle envisage aujourd'hui son projet de lotissement, avec le foyer La Roche et l'aménagement de 40 lots destinés à la construction de nouveaux logements.

**Avec 40 logements, le projet de lotissement communal se situe dans la fourchette des différentes hypothèses du PLU. Il se situe même au plus près de l'hypothèse la plus optimiste vis-à-vis des possibilités de constructions sur le centre-bourg et de réhabilitation des anciens bâtiments agricoles. Le projet répond donc bien, avec 40 unités, aux objectifs de développement démographique de la commune, édictés dans le PLU, à condition qu'une large majorité des logements envisagés dans le centre-bourg et à partir des anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination soit effectivement réalisée. Dans le cas contraire, l'objectif de développement démographique de la commune, fixé à +1,5 %/an, pourrait ne pas être atteint.**

Dans tous les cas cependant, **le projet de lotissement communal s'inscrit sur du moyen-long terme, à une échelle comprise entre 5 et 12 ans :**

- Si c'est l'hypothèse la plus optimiste qui se réalise, où 28 nouveaux logements sont construits dans le centre-bourg, et 14 aménagés dans les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination, alors les 40 lots du lieu-dit de la Varenne devront être produits sur 11 années (au rythme de 3,6 logements construits par an, en plus des logements produits sur le centre-bourg et des logements aménagés dans les anciens bâtiments agricoles).
- En revanche, dans le cadre d'une hypothèse, sans doute plus réaliste, où seule la moitié des logements potentiellement constructibles sur le centre-bourg et des logements aménageables dans les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination sont réalisés, le projet d'aménager une quarantaine de logements sur la parcelle communale ZD n°9 pourrait être réalisé en 7 années (au rythme de 5,8 logements construits par an, en plus des logements produits sur le centre-bourg et des logements aménagés dans les anciens bâtiments agricoles).

- ⇒ **Le projet de lotissement communal prend donc en compte le contexte réglementaire local, lié à l'élaboration en cours du PLU**, puisqu'il prévoit un nombre de constructions de logements qui permet d'atteindre l'objectif de développement fixé par le document, sauf dans le cas où les objectifs de construire en priorité sur le centre-bourg ou les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination ne parviennent pas à être mis en œuvre.
- Dans tous les cas, il tient compte des exigences réglementaires issues de l'application de la loi d'engagement national pour l'environnement de limiter le développement de l'urbanisation en milieu rural**, en privilégiant la logique de redéveloppement de la ville sur la ville, de densification : l'objectif de développement est, compte tenu des évolutions démographiques récentes, relativement modeste, tandis que la concentration de l'ensemble des nouvelles constructions sur un même site (dont la localisation a été optimisée compte tenu de la problématique de rétention foncière qui est prégnante sur la commune) permet de mettre un terme au « mitage » et de limiter la consommation de l'espace, en cohérence avec les objectifs fixés par l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme (la surface moyenne des parcelles privées s'élève à 385 m<sup>2</sup>, contre 2 647 m<sup>2</sup> en moyenne pour l'ensemble des logements construits sur la commune depuis 2000. On passe ainsi d'une densité moyenne de 3,8 logements par hectare à une densité moyenne, sur le projet porté par la commune, de 25,9 logements par hectare ! Soit une densité supérieure à celle mesurée sur le centre-bourg et à l'objectif minimal fixé par le PLU - 18 logements/ha).

## **B/ La prise en compte des enjeux environnementaux pour réduire l'impact du projet**

Outre son inscription dans le respect des principes du PLU, garanti notamment par sa transcription dans une orientation d'aménagement et de programmation directement opposable dans le cadre de l'application du droit des sols, le projet de lotissement communal tient compte des enjeux environnementaux inhérents au territoire de la commune, et plus particulièrement au secteur concerné par ce projet : le lieu-dit de la Varenne et ses environs.

S'inscrivant dans le respect de la loi d'Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 issue du Grenelle de l'environnement, le projet de lotissement communal prend ainsi en compte :

- Les enjeux de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- Les enjeux de préservation des paysages et du patrimoine naturel, en particulier les biotopes, lieu de vie des espèces floristiques et faunistiques
- Les enjeux liés aux risques naturels.

1) La prise en compte des enjeux de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain et de protection des terres agricoles, pastorales et forestières : une localisation optimisée du projet

a/ un projet à faible impact sur l'activité agricole

La prise en compte des enjeux de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain et de protection des terres agricoles, pastorales et forestières vise notamment à limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole et les milieux naturels en limitant la réduction de ces espaces. Si le diagnostic du PLU a montré que la commune de St Marcel de Félines n'était pas, au moins jusqu'en 2000, réellement concernée par le problème de réduction de l'espace agricole, elle subit en revanche, du fait des constructions de maisons individuelles de ces dix dernières années, le mitage de son territoire, qui impacte notamment le paysage. Face à ce phénomène, la municipalité souhaite, en cohérence avec la loi Grenelle 2 d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, comme avec la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
<b>Ensemble</b>	<b>50</b>	<b>73</b>	<b>1 552</b>	<b>1507</b>
Grandes cultures	0	0	0	0
Légumes, fruits, viticulture	0	0	0	0
Bovins	33	49	1 343	1 279
Autres animaux	11	16	119	117

Tableau montrant l'évolution de la surface agricole utile sur la commune de St Marcel de Félines, entre 1988 et 2000 (source : INSEE)

La protection des terres agricoles, naturelles et forestières est traduite dans le PLU communal par un plan de zonage qui restreint considérablement les possibilités de nouvelles constructions : en dehors du centre-bourg, seul la zone AUc, qui correspond à la parcelle ZD n°9 acquise par la commune pour son projet de lotissement, pourra accueillir de nouvelles constructions. Dans les hameaux, et a fortiori au cœur de l'espace rural, seuls les extensions mesurées et les réhabilitations ou aménagements de bâtiments existants (sous certaines conditions définies au règlement) sont autorisés. De fait, le projet de PLU empêche le phénomène de mitage observé ces dernières années sur la commune de se poursuivre (voir le projet de plan de zonage en annexe n°1). La localisation des espaces autorisés à accueillir de nouvelles constructions pour soutenir le développement de la commune, très restrictive dans le projet de PLU porté par la commune, constitue donc le premier instrument de protection de l'espace agricole.

La localisation du projet de développement de la commune prend aussi en compte l'enjeu de préservation de l'espace agricole au sens où la parcelle ZD n°9 dispose de qualités agronomiques plutôt faibles : son urbanisation n'engendre donc pas de conséquences dommageables pour l'activité agricole.

La parcelle, orientée Nord et Ouest, dispose en outre de pentes qui vont jusqu'à 20 %. Elle était en outre inexploitée lorsque la mairie a pu l'acquérir pour implanter son projet.

Une étude agronomique réalisée par le cabinet SEDE Environnement confirme d'ailleurs cet état de fait.

Cette étude démontre « *le faible potentiel agronomique des deux parcelles étudiées (ZD n°9 et ZD n°7)* », pointant les caractéristiques suivantes :

- Sol filtrant, ne retenant pas ou peu les éléments nutritifs (structure particulière du sol) ;
- Sol très sensible à la sécheresse ;
- La pente augmente le ruissellement (phénomène limité par la prairie) et le départ par action érosive de certains éléments nutritifs (ex : phosphore)
- Faible rendement (entre 35 et 40 qtx/ha de céréales type blé pour les terres labourables, contre une moyenne de plus de 50 qtx/ha pour l'ensemble de la commune)
- Faible profondeur du sol pour le cas de la prairie
- Faible activité biologique
- Le stock en matières organiques est élevé mais se dégrade difficilement
- Sols acides demandant un entretien régulier en chaux (voir un chaulage de redressement)

L'étude atteste en outre « *le faible impact [de l'urbanisation des parcelles ZD n°7 et ZD n°9] sur l'activité agricole* », précisant que :

- « *l'urbanisation des deux parcelles concernées ne met pas en péril la viabilité de l'exploitant agricole qui les cultivait, ces parcelles étant les plus éloignées de son siège d'exploitation et ayant un faible rendement* »
- « *Entraine une diminution mesurée de 0,37 % de la surface agricole utile communale, qui, bien qu'ayant diminué de 7 % entre 1979 et 1988, a néanmoins augmenté de près de 3 % entre 1988 et 2000* »
- « *Il ne s'agit pas d'un grand ilot cultural isolé des habitations. Il est à proximité du bourg et les limites sont attenantes à des routes goudronnées au Nord, à l'Ouest et au Sud* ».

En conséquence, la présente étude, élaborée en application de l'article L145-3 du Code de l'urbanisme, peut conclure au faible impact du projet de PLU et de développement communal sur la parcelle ZD n°9 sur l'activité agricole (pour plus d'informations, voir l'étude d'analyse de la valeur agronomique des parcelles cadastrées ZD 7 et 9, en annexe n°2 du présent dossier).

**b/ une localisation qui tient compte des espaces naturels d'intérêts écologique : les « corridors biologiques »**

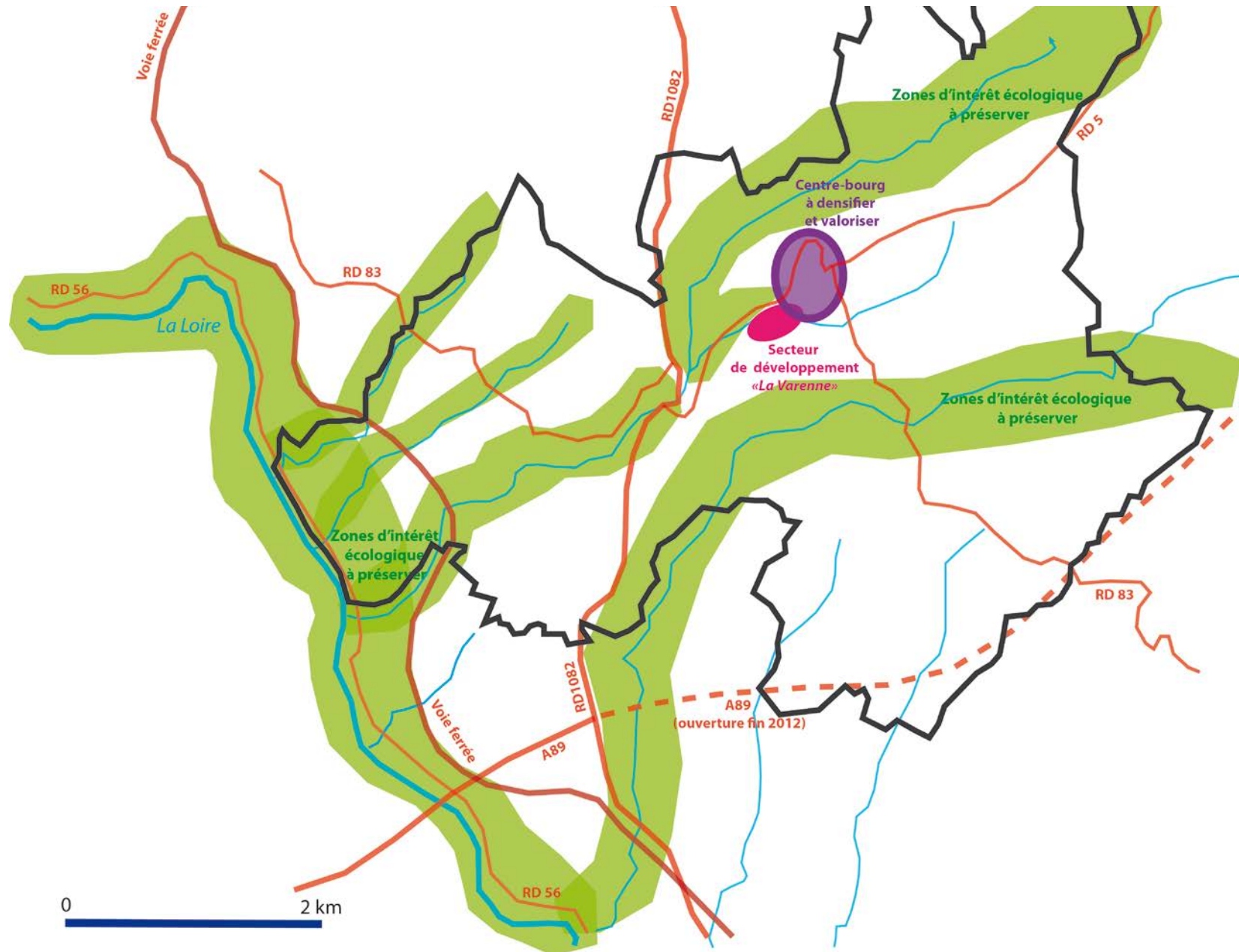
En plus de l'enjeu de protection des terres agricoles, **la localisation du projet de développement communal intègre l'enjeu de préservation des corridors biologiques.**

Le diagnostic du PLU communal a permis de révéler les espaces naturels d'intérêt écologique majeur au sens où ils forment des corridors biologiques favorables à la circulation de la faune. Le repérage de ces corridors d'intérêt écologique majeur a notamment été effectué au moyen d'un repérage sur vue aérienne et des données issues du réseau écologique Rhône-Alpes, mis en place par la région Rhône-Alpes.

Le schéma ci-dessous (extrait du PADD du PLU communal) montre que le projet de développement communal, qui s'appuie, d'une part, sur les anciens bâtiments agricoles existants et sur les terrains non urbanisés du centre-bourg (un espace urbanisé, artificialisé et dépourvu d'un intérêt écologique majeur pour les espèces faunistiques), et, d'autre part, sur la parcelle ZD n°9 acquise par la commune pour accueillir le nouveau foyer La Roche et les 40 logements nécessaires à la poursuite des objectifs de développement démographique, ne porte pas atteinte aux espaces naturels d'intérêt écologique majeur. **La parcelle ZD n°9, seule parcelle d'extension de l'urbanisation, n'est en effet pas située dans un des corridors biologiques identifiés dans le diagnostic du PLU et protégés par son projet de règlement. Bordée de voiries sur trois de ses côtés (voir l'analyse de site, p 19), la parcelle est au contraire située dans un espace déjà marqué par des ruptures écologiques.**

Schéma de synthèse du PADD communal : la zone pressentie pour soutenir le développement de la commune, sur le secteur de la Varenne, est séparée du corridor écologique formé par la vallée de la Revoute et du Berneton par la RD n°5.

Ce corridor est par ailleurs coupé, plus à l'Ouest, par les carrefours routiers formés par la RD n°1082 avec les RD n°5 et RD n°83, la voie ferrée et la RD n°56.





La nécessité qu'impose la loi d'Engagement national pour l'environnement d'intégrer, dans les nouveaux documents d'urbanisme comme dans les projets d'aménagement, les continuités écologiques, est donc bien prise en compte par le projet de lotissement porté par la commune sur le lieu-dit de la Varenne.

Si elle a été en majeure partie dictée par le problème de rétention foncière observé autour du périmètre du centre-bourg, la localisation du projet de lotissement communal a donc été optimisée au regard des enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de protection de l'espace agricole et naturel.

La localisation est d'ailleurs d'autant plus optimale que, sur le plan urbanistique et fonctionnel, la distance de la parcelle ZD n°9 au bourg, raisonnable, permet d'envisager l'animation du centre-bourg, l'utilisation de ses équipements par les habitants du nouveau lotissement (ce qui n'est pas le cas des habitants implantés dans différents hameaux de la commune, complètement excentrés et vivant davantage en lien avec des communes comme Neulise ou Balbigny que la RD 1082 permet de rejoindre facilement) et la limitation des déplacements motorisés entre le nouveau pôle d'habitations et le pôle d'équipements et de services du centre-bourg.

## 2) La prise en compte des enjeux de préservation des paysages et du patrimoine naturel

Outre une localisation optimisée (au regard des contraintes préexistantes), la nature du projet de lotissement communal, c'est-à-dire les principes d'aménagement de la zone, qui ont été déterminés par la commune et retranscrits au PLU (à travers une orientation d'aménagement et de programmation dédiée et le règlement de la zone AUc), permettent également de répondre aux enjeux environnementaux, et plus particulièrement aux enjeux de préservation du paysage et du patrimoine naturel.

Parmi ces enjeux, il y a notamment :

- La préservation des biotopes ;
- La limitation des transformations sur le relief existant ;
- La prise en compte du paysage environnant.

### a/ Un projet qui préserve les biotopes

**Les principes d'aménagement de la zone tiennent compte de la nécessité de préserver les biotopes**, à savoir les milieux naturels d'accueil de la vie floristique et faunistique locale.

La commune de St Marcel de Félines, implantée sur un plateau bocager, dispose de différents biotopes : les prairies bocagères (composée de strates herbacées et de haies), les espaces boisés ou de forêts (chênaies, conifères, ripisylves...), les zones humides (cours d'eau, mares et étangs...). La parcelle ZD n°9, qui accueillera le projet de lotissement communal, rassemble ces différents éléments : prairie inexploitée (composée pour l'essentiel de graminées), elle comporte une mare qui

s'implante au point le plus bas de la zone, en limite Nord, ainsi qu'un espace boisé (feuillus) au Nord Est (voir l'analyse du site, p. 19).

Ces différents milieux naturels constituent autant de biotopes différents, d'habitats pour les espèces végétales ou animales locales : par exemple, des plantes hygrophiles ou batraciens à proximité de la mare.

**En visant à limiter la consommation d'espace, le projet de lotissement intègre du même coup la possibilité de préserver ces lieux de vie naturelle.**

**Ainsi, le projet, qui prévoit de n'urbaniser que 65 % de la parcelle (espaces publics compris), intègre un vaste espace public paysager sur sa frange Nord-Ouest : la « ceinture verte ». Retranscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°3 du PLU, ce vaste espace paysager remplit une double fonction :**

- D'une part, il assure le lien fonctionnel entre le centre-bourg et le nouveau lotissement, à travers un cheminement modes doux clairement défini et aménagé, qui se prolonge du Sud Ouest de la zone jusqu'au Nord Est et au-delà, en direction du centre-bourg. Ce lien est renforcé par la présence d'une zone humide au Sud Ouest du bourg et au Nord de la zone, dans la boucle formée par la RD n°5 au niveau du carrefour avec la rue des Lavandières. A terme, les orientations d'aménagements du PLU prévoient que ces deux espaces naturels, situés à proximité immédiate du bourg, soient reliés pour n'en former qu'un, la route départementale pouvant, à long terme, être déviée en périphérie Ouest de la zone humide (voir l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU présentant l'insertion du futur projet de lotissement dans le fonctionnement du centre bourg, p.54).
- D'autre part, **l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU impose que l'aménagement de cette « ceinture verte » soit minimaliste : le principe de « prairie champêtre » est retenu.** De fait, les cheminements piétons pourront n'être matérialisés qu'au moyen d'un chemin tondu au sein de l'espace de prairie, laissé à l'état sauvage. Seuls quelques arbres à tige et du mobilier urbain seront implantés pour créer un effet « parc ». **De la sorte, le parc paysager tel qu'il est prévu dans le projet de lotissement communal favorisera le maintien des espèces végétales et animales existantes sur le site.**

Outre le maintien d'une « prairie champêtre » ceinturant le lotissement, **le projet prévoit la conservation de l'espace boisé situé au Nord-Est de la zone**, avec le simple aménagement d'un cheminement piéton en prolongement de celui créé dans la prairie, pour relier le lotissement au centre-bourg.

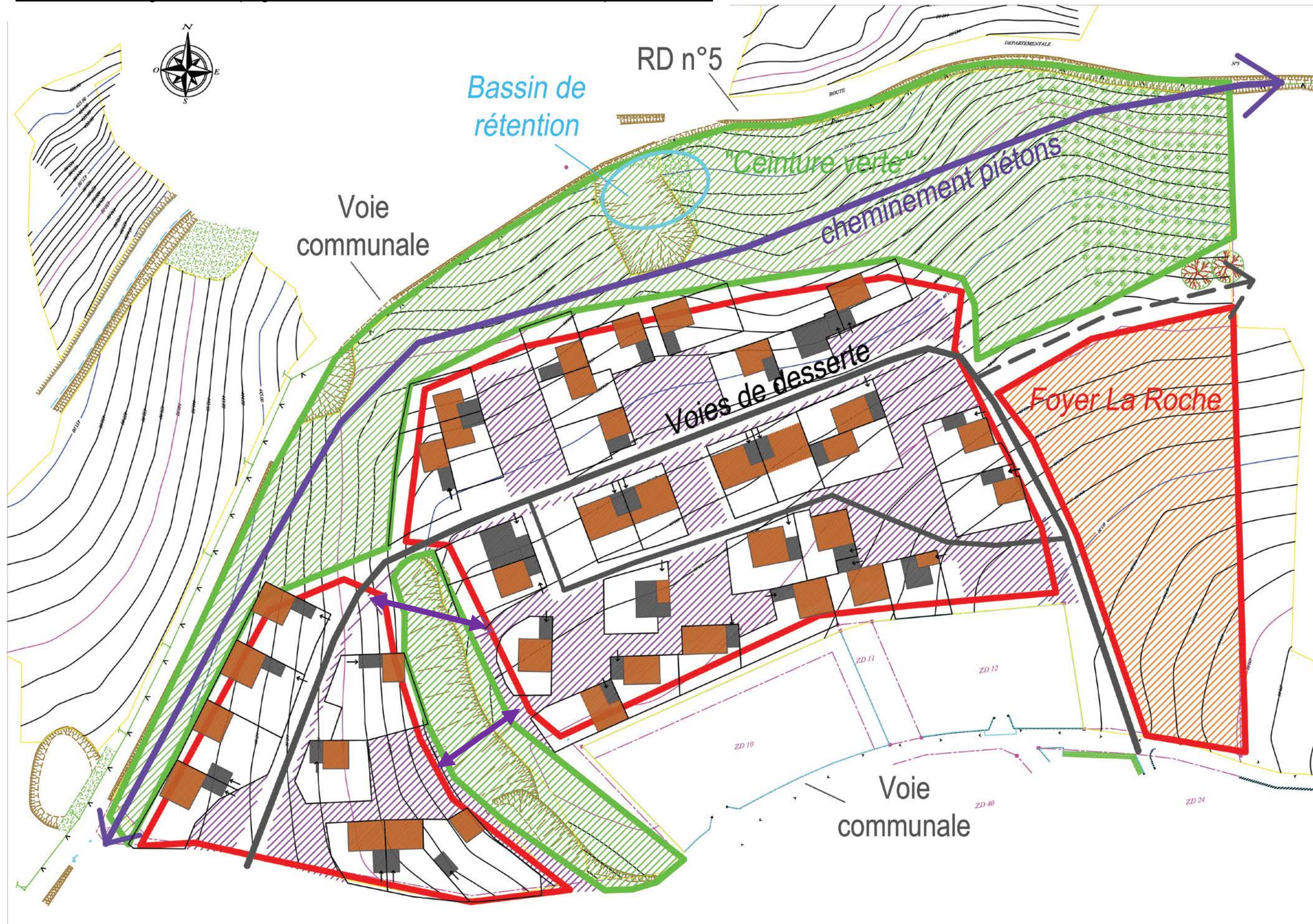
En parallèle, implanté au sein de la prairie, **le bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé à l'endroit actuel de la zone humide.** De fait, **les lignes d'écoulement des eaux de pluie ne seront pas modifiées**, et **l'emplacement actuel de la mare demeurera une zone humide.** Le bassin de rétention sera paysager.

Par ailleurs, même si l'espace urbanisé de la parcelle représente 65 % de sa surface, il compte, dans le projet porté par la mairie, 16 830 m<sup>2</sup> d'espaces publics (voiries, parkings, espaces publics), sur un total de 37 160 m<sup>2</sup> urbanisés. Parmi ces 16 830 m<sup>2</sup> d'espaces publics, 6 290 m<sup>2</sup> se composent de bosquets arbustifs, pelouses ou jardins et vergers, soit plus de 37 % de l'ensemble des espaces publics (hors « ceinture verte » et espace boisé, non comptabilisés dans

les espaces urbanisés). Ainsi, l'espace urbanisé dans le projet recrée certains biotopes. Au final, l'ensemble des espaces de nature, susceptible d'accueillir les espèces présentes sur le site comprend les espaces non urbanisés et les espaces publics végétalisés de la partie urbanisée, ce qui représente 2,3 ha, soit environ 40 % de la surface totale de la parcelle ZD n°9.

Le projet de lotissement communal tel qu'il est conçu et tel qu'il sera mis en œuvre si ses principes sont validés par la Commission départementale de la Nature, des Sites et des Paysages, qui examine le présent dossier (puisque les principes ont été retranscrits dans le projet de PLU), **garantit donc non seulement la préservation de 35 % du biotope potentiellement offert par la parcelle ZD n°9 à l'heure actuelle, mais prévoit également que plus de 37 % de l'espace urbanisé soit dévolus aux espaces végétalisés, participant ainsi à la reconstitution de biotopes.** Ceci porte à plus de 40 % l'espace de la parcelle ZD n°9 dédié aux milieux naturels ou milieux naturels reconstitués.

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU : le lieu-dit de La Varenne (parcelle ZD n°9)



## Légende OA3b



### **Emprise des lots et espaces publics de proximité :**



- 40 lots minimum, avec une surface devant être comprise entre 300 et 700 m<sup>2</sup> (densité obligatoirement comprise entre 22 et 26 logements/ha).  
Implantation préconisée des bâtiments principaux et annexes.



- positionnement préconisé des accès aux lots



- emprise du foyer La Roche



- des espaces publics de proximité aux ambiances variées, complémentaires les uns des autres et propices à la détente : aires de jeux, mobilier urbain,...  
Espaces mixtes de circulation et d'usage de loisirs

- une emprise limitée des voiries, une desserte qui s'effectue par l'espace public



### **Espaces à vocation naturelle, faiblement aménagés : prairies fleuries, bosquets,...**

Lieu à vocation de promenade, lien avec le centre-bourg et les itinéraires de randonnées.  
Plantations obligatoirement locales et diversifiées.  
Préservation du relief naturel (talus et fortes pentes non régaliés, espace boisé conservé).



### **Principes de desserte de la zone**

Une voie principale traversant l'espace d'emprise des lots.

Une voie secondaire en surépaisseur.

Connexion obligatoire, voies en impasses à proscrire.

Les liaisons se feront au moyen de voies intégrées à l'espace public.



### **Principe de liaison future avec la zone située entre la parcelle et le bourg à prévoir en cas de développement de cette zone à long terme.**



**Cheminement doux** en lien direct avec le centre-bourg et les itinéraires de randonnées de la commune.  
Parcours jalonné de points de repos, pour créer un véritable effet "parc"

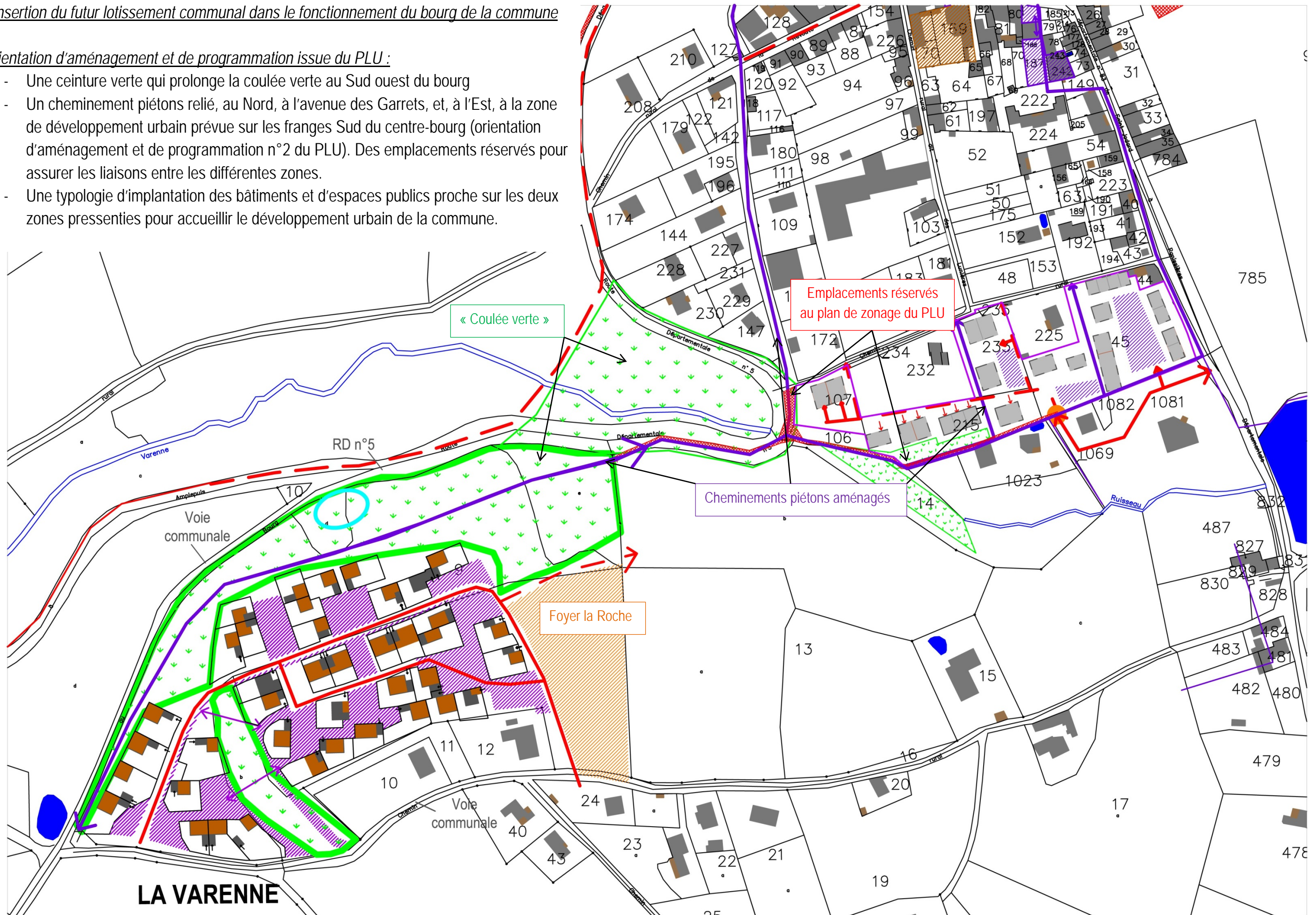


Localisation du bassin de rétention d'eaux pluviales sur l'actuelle zone humide du terrain, au point le plus bas

L'insertion du futur lotissement communal dans le fonctionnement du bourg de la commune

Orientation d'aménagement et de programmation issue du PLU :

- Une ceinture verte qui prolonge la coulée verte au Sud ouest du bourg
- Un cheminement piétons relié, au Nord, à l'avenue des Garrets, et, à l'Est, à la zone de développement urbain prévue sur les franges Sud du centre-bourg (orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU). Des emplacements réservés pour assurer les liaisons entre les différentes zones.
- Une typologie d'implantation des bâtiments et d'espaces publics proche sur les deux zones pressenties pour accueillir le développement urbain de la commune.



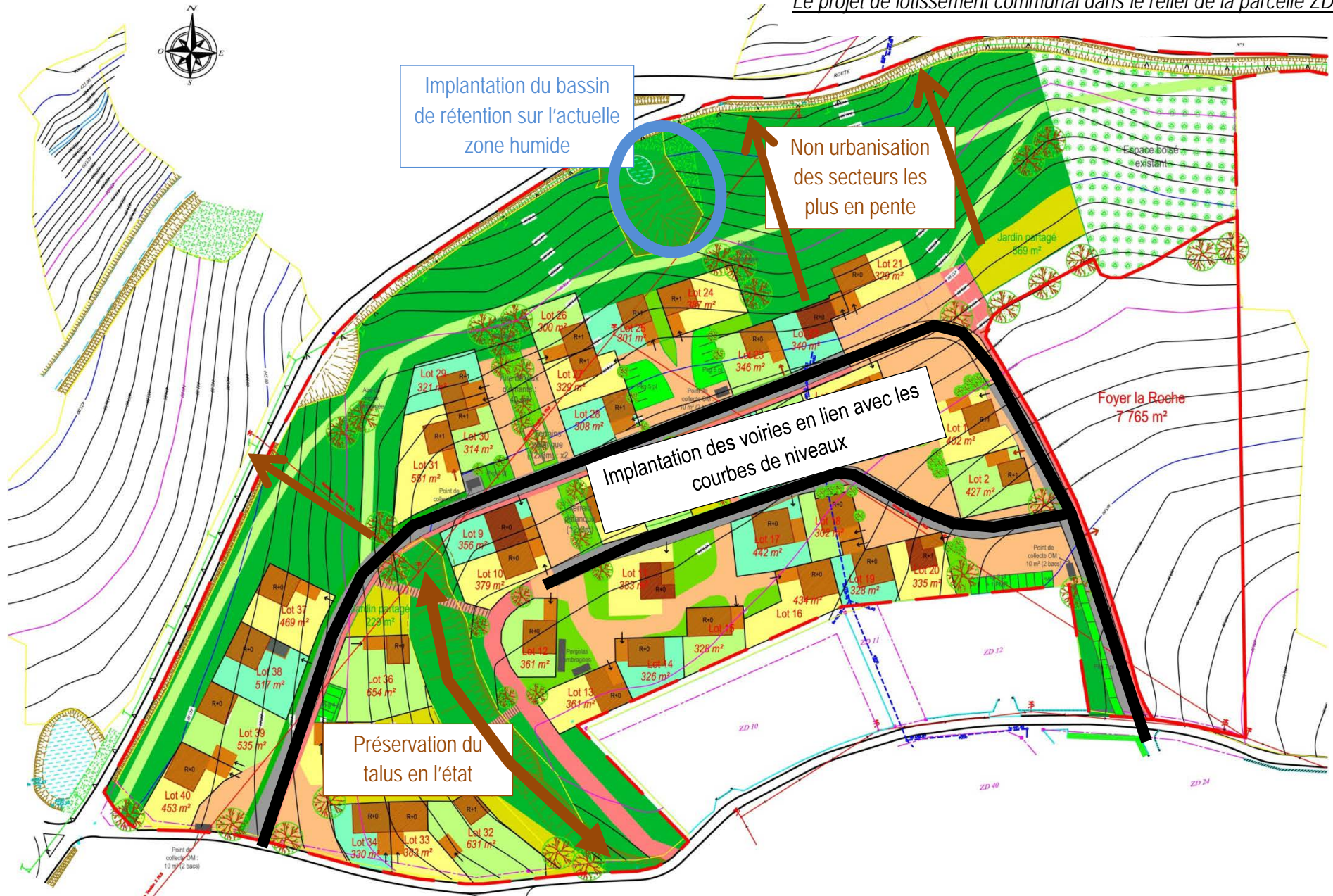
*b/ La prise en compte du relief par la limitation des mouvements de terrains nécessaires à la réalisation du projet*

La préservation du patrimoine naturel et la prise en compte des risques naturels passe, dans le projet de lotissement porté par la commune, par la limitation des mouvements de terrains. Ceux-ci sont en effet responsables de divers dysfonctionnements sur le plan écologique :

- Ils détériorent le paysage
- Ils modifient l'écoulement naturel des eaux de surface, en particulier des eaux pluviales, pouvant engendrer des risques de ruissellements trop importants, souvent à l'origine d'inondations ou de dégradations
- Ils détériorent l'habitat naturel des espèces végétales et animales
- Ils peuvent être à l'origine du risque de glissements de terrain.

Plusieurs dispositions ont été mises en place par la commune pour limiter l'impact du projet sur le relief :

- **Les espaces non urbanisés, laissés à l'état naturel, sont localisés sur les secteurs les plus pentus de la parcelle.** Le choix d'implanter la continuité paysagère et naturelle voulue dans le projet sur la frange Nord-Ouest de la zone n'est pas anodin : l'analyse de site a montré que les pentes s'accroissent à mesure que l'on s'approche de la limite Nord du terrain. Le fait de préserver ces secteurs dans leur état initial limite de fait les mouvements de terrains
- **Le talus, qui sépare la parcelle en deux versants** (le plateau en pente douce qui descend ensuite en direction du Nord, et le versant en pente vers l'Ouest), **n'est pas modifié** : il sera végétalisé, pour recréer un biotope et favoriser l'intégration visuelle des constructions de la partie haute de la parcelle, et accueillera deux escaliers non maçonnés permettant d'assurer un lien entre les différents secteurs du lotissement (« ceinture verte » et versant Ouest en contrebas du talus ; cœur du lotissement sur le « plateau »)
- L'accès aux lots doit se faire par les voies de desserte ou les espaces publics de proximité aménagés, l'implantation des bâtiments à usage de stationnement devant, pour chaque lot, être positionnée au plus près de ces accès. Les cahiers des charges de cessions des lots déclineront, pour chacun d'entre eux, cette orientation générale qui figure, d'une part, dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, et, d'autre part, au règlement de la zone AUc du PLU
- **Les constructions doivent, selon le règlement du PLU, s'adapter au terrain naturel, et non le contraire.** L'instruction des autorisations de construire appréciera la prise en compte, dans les projets de constructions, de cette disposition.



### *c/ Un traitement paysager qualitatif*

Le troisième aspect de la préservation du patrimoine naturel concerne la prise en compte du paysage. Le paysage constitue en effet une richesse, un élément intéressant du cadre de vie qu'il convient de préserver.

C'est d'ailleurs dans cette optique que la commune de St Marcel de Félines a souhaité s'engager dans une logique de projet d'aménagement global plutôt que de multiplier les autorisations de construire exclusivement privées, sans portage par la collectivité et sans mise en cohérence au service de l'intérêt général qui passe notamment ici, en l'occurrence, par la lutte contre l'étalement urbain, le mitage de l'espace et la préservation du paysage.

En assurant la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement, la commune se donne les moyens de le maîtriser. Dans l'optique de ne pas dénaturer le paysage entourant le centre-bourg et son château, que le diagnostic du PLU a identifié comme un élément fort de l'identité locale, une richesse notamment touristique, la commune a engagé une réflexion en amont sur l'organisation du futur lotissement et les conditions de sa mise en œuvre pour que les objectifs de qualité paysagère soient atteints.

Pour l'aménagement de la zone, qui relève de la maîtrise d'ouvrage communale, un principe fort a été posé : limiter l'impact du lotissement dans le grand paysage, en veillant à ce que la « ceinture verte » assure une transition douce entre le plateau de la Varenne, urbanisé, et le vallon du Berneton, laissé à l'état naturel. La concentration des constructions en partie haute de la parcelle ZD n°9 obéit à un principe de limitation de la consommation de l'espace via une densification importante, mais aussi au souhait de créer un contrepoint visuel au plateau urbanisé du bourg. La commune se caractérisera ainsi par le dialogue entre deux plateaux urbanisés.

La morphologie du lotissement s'appuie par ailleurs sur un principe fort : les espaces publics du lotissement ne doivent pas être des espaces exclusivement fonctionnels. Ils doivent être des espaces de vie, permettant non seulement la circulation et la desserte de la zone, mais aussi la détente, les activités de loisirs et les échanges entre habitants et visiteurs du secteur. Le projet porté par la commune prévoit donc une véritable trame d'espaces publics, qui structurent l'implantation des lots, et non l'inverse, afin d'éviter de n'aboutir qu'à des espaces publics résiduels et peu appropriables par les habitants. De fait, outre la ceinture verte, un vaste espace naturel qui fait entrer le réseau d'espaces naturels de la commune dans la zone, des espaces de plus petite taille, des espaces publics de proximité, viennent compléter l'offre globale sur la zone. Si ces espaces permettent d'assurer une certaine animation du quartier (ils mettent à disposition des jardins partagés, des aires de jeux d'enfants, de jeux de boules, des aires de détente...), ils contribuent aussi, sur le plan paysager, à créer une diversité des ambiances et à introduire de la végétation au cœur de l'espace urbanisé. Rappelant les espaces de sociabilité villageois, entre cours des grands corps de ferme ou place de village, ces petits espaces de proximité seront en outre constitués de matériaux et essences végétales choisis en lien avec le patrimoine local. Les projets de constructions des lots commercialisés devront s'inscrire dans cette même palette de choix, avec un avis de l'architecte des bâtiments de France émis sur l'ensemble de la zone (le périmètre de protection du château, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques, a été étendu à dessein).

Le projet de la commune porte ainsi une véritable identité, à contre-courant des lotissements standardisés qui ont pu être produits dans les années 1980-1990, en reprenant des éléments du

patrimoine félinois, et en s'éloignant des structures classiques de lotissements avec voies en impasses, parcelles en enfilades, et aires de retournement.

### 3) La prise en compte des risques naturels

La prise en compte des risques naturels repose sur la limitation des mouvements de terrain, évoquée dans le cadre de la préservation du patrimoine naturel (voir p. 55).

Toutefois, le projet intègre aussi la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols, pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales, qui peut engendrer un risque d'inondations ou de pollution des nappes phréatiques (par dissolution de substances polluantes présentes sur les sols imperméabilisés dans les eaux qui ruissellent avant de s'infiltrer dans le milieu naturel).

La « ceinture verte » formée par la prairie champêtre et l'espace boisé, sur l'ensemble du pourtour Nord de la parcelle ZD n°9, contribue à cet objectif. Sur cette zone de 1,7 hectare, les eaux pluviales peuvent s'infiltrer dans le sol resté à l'état naturel et alimenter directement les nappes, sans risque de pollution par ruissellement ou d'inondation.

Les espaces paysagers au cœur de l'espace urbanisé (talus aménagé en bosquet, jardins partagés et vergers, espaces de pelouses), qui représentent 0,6 ha viennent compléter les surfaces non imperméabilisées sur la zone.

Accentuant l'effort de maintien d'espaces perméables, la commune a souhaité maximiser les surfaces de circulation ou dédiées au stationnement aménagées dans cette configuration. Pour les parkings, le choix est fait d'un revêtement en dalles enherbées (type « éco-green »), tandis que l'ensemble des cheminements piétons sont en sable stabilisé mécaniquement sans liant. La partie Nord de la voie de desserte principale de la zone est en outre bordée d'une noue de 1,50 mètres de largeur.

Au final, sur les espaces publics, seuls les voies de desserte de la zone et certains espaces publics assurant l'accès aux lots et à vocation plus « urbaine » sont envisagés avec un revêtement imperméable de type enrobé, bicouche ou sable stabilisé avec liant, pour préserver leur qualité esthétique au fil du temps. Ces espaces représentent 0,8 ha, soit environ 23 % de la surface totale des espaces publics que la zone.

Au-delà de la volonté de limiter l'imperméabilisation des espaces publics, la commune intègre aussi un objectif de réduction du phénomène sur les lots dédiés aux constructions. Elle a ainsi intégré au règlement de la zone AUc du PLU une limitation de l'emprise au sol autorisée sur les différents lots. Cette limitation sera déclinée pour chacun des lots dans les cahiers des charges de cession des terrains.

## C/ La gestion intégrée dans le projet des réseaux et éventuelles nuisances sur le site

La prise en compte du patrimoine naturel passe aussi par une gestion des réseaux et éventuelles nuisances appropriée.

- ***La gestion des eaux pluviales***

Afin de réduire le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire sur la zone, le projet vise la limitation de l'imperméabilisation du sol. Il prévoit en outre un système de noues, favorable à l'infiltration et plus respectueux du terrain, car nécessitant moins de mouvements de terrains.

Surtout, la gestion des eaux pluviales est mixte :

- Les espaces publics imperméabilisés seront gérés par le réseau d'eaux pluviales public, aménagé par la commune sur la zone. Ce réseau comportera des portions constituées de noues paysagères.
- Les eaux pluviales des lots privés devront être gérées directement sur chaque lot, par un dispositif de rétention individuel, que la commune installera directement. Cette prise en charge par la commune, répercutée ensuite dans la commercialisation des lots, permettra de calibrer les dispositifs de rétention de telle façon qu'ils soient suffisant pour assurer la gestion des eaux de pluie selon la réglementation en vigueur (en conformité avec le SDAGE Loire-Bretagne). Ceci permet aussi de s'assurer que les dispositifs de rétention individuels soient effectivement mis en place et qu'aucun manquement ne vienne surcharger le réseau public.

- ***L'enfouissement des réseaux secs :***

Pour optimiser l'insertion paysagère du projet et limiter les nuisances visuelles pour les futurs habitants de la zone, les deux lignes à haute tension qui traversent la parcelle seront enfouies, à l'instar de l'ensemble des nouveaux tronçons de réseaux créés lors de l'aménagement de la zone.

Sur ce point, le projet permet un gain par rapport à la situation initiale, étant donné que le coût d'enfouissement des lignes haute tension n'aurait pu être assumé sans possibilité d'équilibrage des investissements à travers la commercialisation des droits à construire.

## ANNEXES

### Annexe 1 :

Projet de zonage du PLU de la commune de St Marcel de Félines  
(projet de PLU non encore approuvé)

### Annexe 2 :

Etude d'analyse de la valeur agronomique des parcelles cadastrées  
ZD 7 et 9 (SEDE Environnement)

**ANNEXE**

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES  
PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS) DU 21 AOUT 2012 RENDU EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE L145-3  
DU CODE DE L'URBANISME (LOI MONTAGNE)**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA LOIRE

Saint-Étienne, le 21 AOUT 2012

Direction  
Départementale  
des Territoires  
de la Loire

Service Aménagement et Planification

Cellule Planification Locale

La préfète de la Loire

à

Monsieur le maire de  
Saint-Marcel-de-Félines

Objet : Extension de l'urbanisation en zone de montagne  
Projet de lotissement communal

Réf. : la transmission par le cabinet OXYRIA du 10 mai 2012

Par courrier cité en référence, le cabinet OXYRIA a déposé pour votre compte un dossier relatif au projet de création d'un lotissement communal sur un tènement de 5,7 ha situé en discontinuité du bourg, pour demander une dérogation aux dispositions de la loi Montagne, en application de l'article L 145-3 III qui dispose que l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existantes » et que « lorsque... le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels, l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet (...) de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme (...) délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ».

Réunie en séance plénière le 27 juin 2012, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, a émis un avis favorable à ce projet.

Toutefois, cet avis est assorti des prescriptions suivantes qui devront être incluses dans le dossier de projet de votre futur plan local d'urbanisme :

- afin d'assurer une parfaite réalisation de ce projet par rapport aux engagements pris par la commune à ce stade de la procédure, il y aura lieu de décliner le plus précisément possible ces éléments dans le projet de PLU. Les grands principes d'aménagement (organisation de l'espace en général, des voies et des espaces communs, principes d'implantation et aspect architectural des futures constructions, aménagement paysager des espaces communs et des espaces privatifs, etc...) devront faire l'objet d'une orientation d'aménagement particulièrement travaillée d'un point de vue quantitatif et d'un règlement garantissant un résultat final en phase avec les objectifs de la commune.

En application de l'article précité, et sous réserve de la prise en compte des prescriptions formulées ci-dessus, votre projet de lotissement communal peut être délimité dans votre futur PLU.

Je vous rappelle que le présent avis doit être joint au dossier de l'enquête publique du document d'urbanisme.

Pour la Préfète  
et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
Patrick FERIN