

**COMMUNE
DE
VALFLEURY
(LOIRE)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Projet d'aménagement et de développement durable

PROJET APPROUVE le 25 février 2014

PREAMBULE

Le PADD est un document simple élaboré à partir du diagnostic paysager, environnemental, urbain et socio-économique de la commune. Ce diagnostic met en évidence les atouts, les faiblesses et les contraintes du territoire, il identifie les enjeux pour un développement harmonieux et équilibré de la commune.

La commune a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant l'organisation générale du territoire communal. Ces orientations générales définissent une politique d'ensemble qui apportent des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Dans l'esprit de développement durable, le développement envisagé doit répondre aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré dans le cadre des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- Principe **d'équilibre** entre le développement urbain et le développement rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la protection des espaces naturels, et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- Principe de **diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre entre emploi et habitat d'une part, et une diversité de l'offre concernant les logements d'autre part ;
- Principe du **respect de l'environnement** à travers la préservation de l'environnement, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la réduction des nuisances.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré dans le respect d'objectif du développement durable (lois d'Engagement National pour l'Environnement) permettant d'assurer l'équilibre entre :

- a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural.
- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune a évolué selon un certain équilibre en préservant l'agriculture, les paysages et une qualité du cadre de vie. Les enjeux pour l'avenir de Valfleury reposent sur le maintien de cet équilibre qui peut être la base du projet communal. Les orientations iront dans le sens d'un développement cohérent et équilibré et dans le sens d'un développement durable.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

1- PRESERVER L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE ECONOMIQUE ET COMME IDENTITE DE VALFLEURY

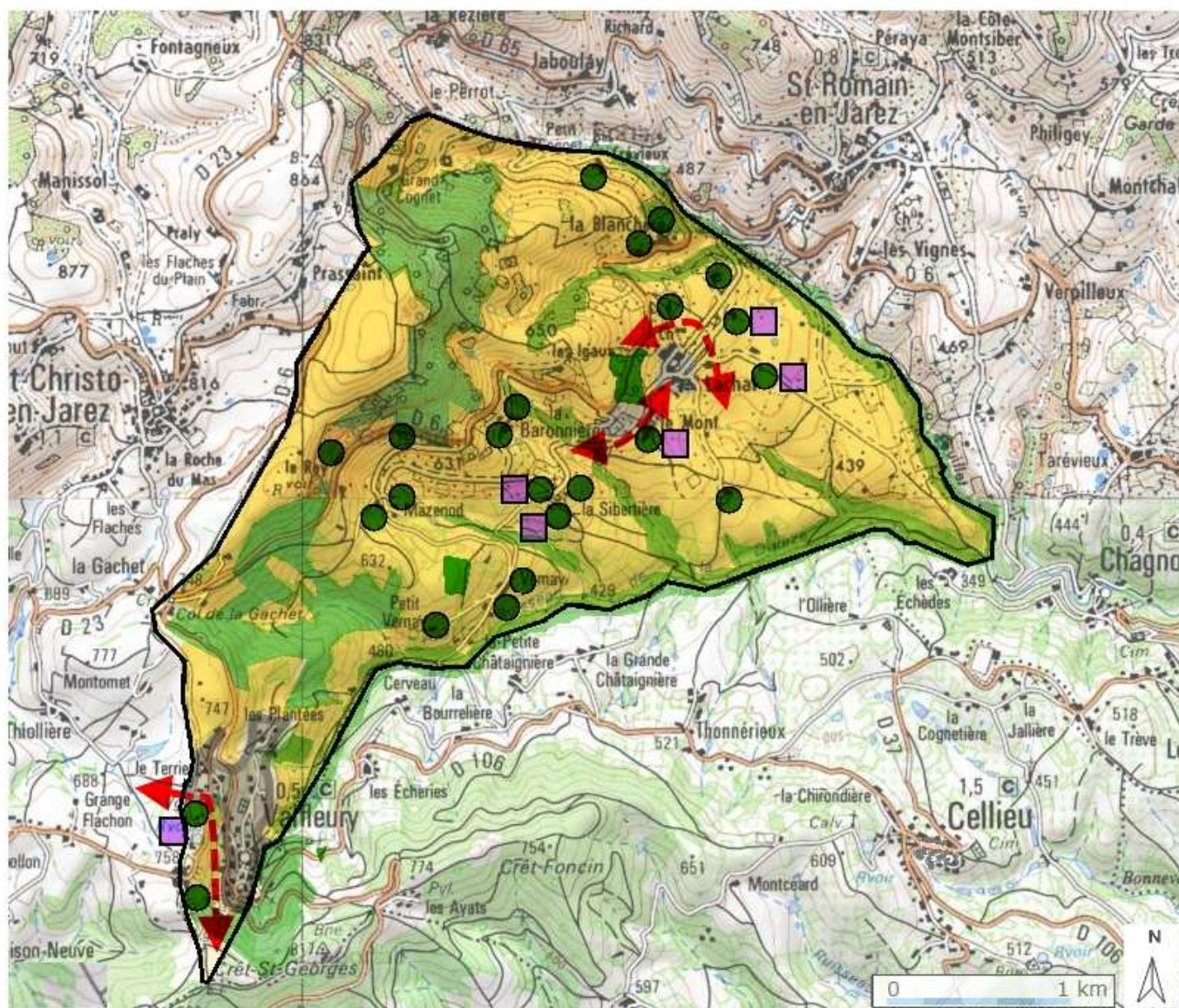
les enseignements du diagnostic :

L'activité agricole laisse une empreinte forte sur les trois quarts du territoire communal. C'est la principale activité économique avec 24 exploitations réparties sur l'ensemble du territoire, dont 23 en activité principale. Sa particularité est la diversité avec la pratique de l'arboriculture l'élevage et la production laitière. Même si elle occupe une place stratégique dans l'économie locale elle concerne également les domaines de l'environnement, des paysages, du patrimoine naturel culturel, et du tourisme.

Préserver l'agriculture c'est préserver l'équilibre économique de la commune mais aussi son patrimoine paysager. Il s'agit de créer un contexte favorable au développement de l'agriculture en tant qu'activité économique et protéger l'espace et le foncier agricole comme partie intégrante du paysage.

Il faut donc :

- Préserver les grandes entités paysagères agricoles.
- Assurer aux exploitations agricoles l'espace nécessaire à l'évolution de leurs installations, en respectant les périmètres de protection de 100 mètres autour des bâtiments agricoles : ne pas renforcer l'habitat en rapprochement de ces exploitations.
- Conserver les terrains disponibles pour les constructions et les extensions des installations agricoles.
- Préserver les terres de bonne qualité agronomique,
- Eviter la mutation des terres agricoles vers l'urbanisation,
- Limiter la consommation d'espace au profit de l'urbanisation pour contribuer au potentiel développement des exploitations agricoles,
- Favoriser la diversification des exploitations agricoles.
- Tendrer à séparer les fonctions d'habitat des tiers et les fonctions agricoles pour éviter les conflits entre ces deux fonctions.
- Prévoir l'évolution et la transformation de certains bâtiments agricoles existants dans le cas d'une cessation d'activité : reprise ou changement de destination à envisager.



- Préserver et valoriser l'espace agricole**
- Préserver l'espace autour des exploitations agricoles pérennes pour assurer leur développement**
- Limiter et encadrer les extensions urbaines en limitant la consommation d'espace pour l'urbanisation au profit du maintien et du développement des exploitations**
- Prévoir l'évolution et le changement de destinations de certains bâtiments agricoles en cas de non reprise**

PLU VALFLEURY- PADD- ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

-1- PRESERVER L'AGRICULTURE COMME COMPOSANTE ECONOMIQUE ET COMME IDENTITE DE VALFLEURY

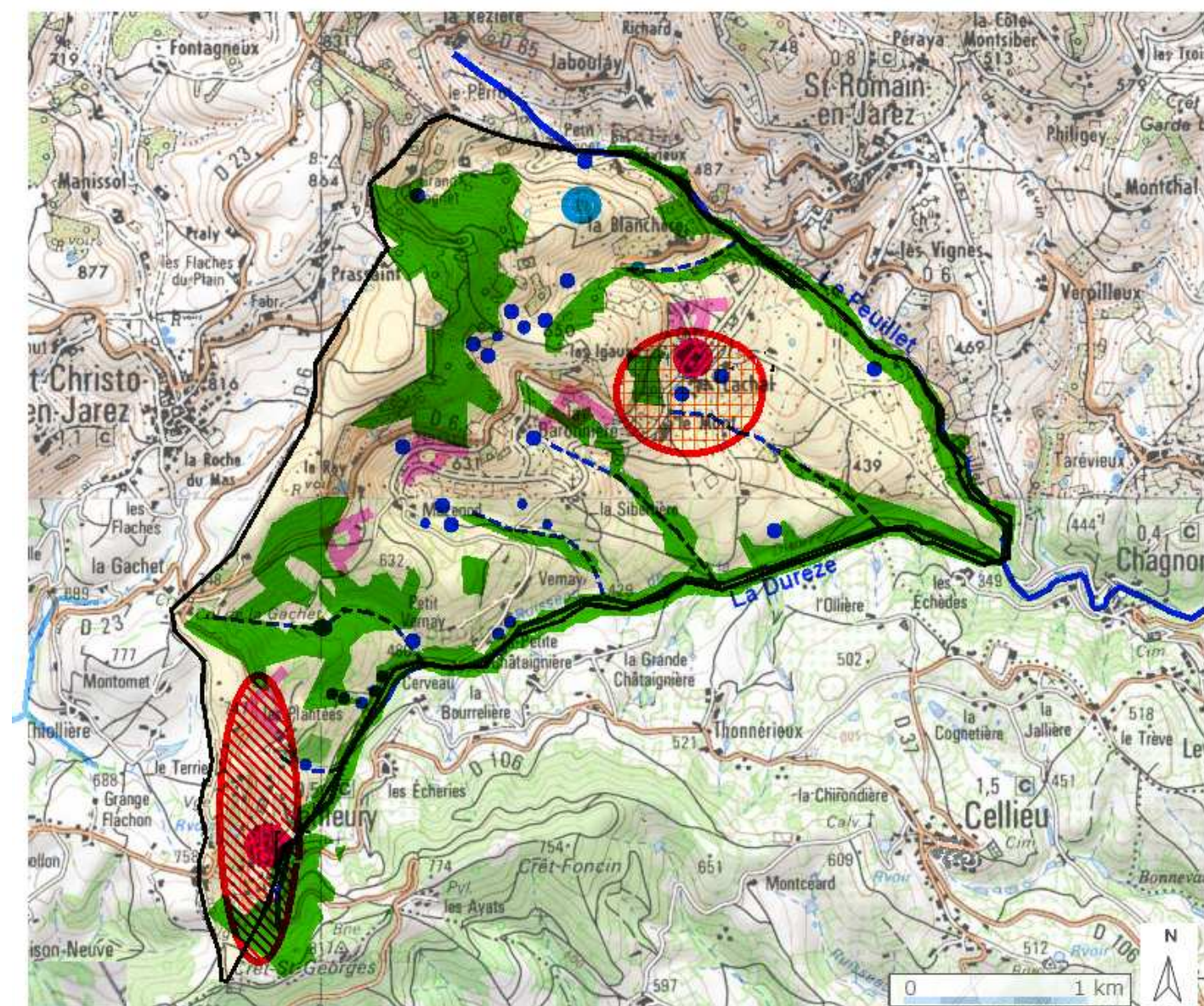
2- PRESERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE ET LES ESPACES NATURELS IDENTIFIES :

les enseignements du diagnostic :

Valfleury dispose d'atouts naturels environnementaux et paysagers de qualité : paysage agricole diversifié alternant prairies et vergers ponctués de retenues collinaires, quelques espaces boisés, ripisylves très marqués le long des cours d'eau irriguant l'espace agricole, et de grands panoramas.

Pour assurer la préservation des espaces naturels et des paysages il faut :

- Préserver et protéger les grands espaces naturels et agricoles par un classement approprié N ou A
- Préserver les grands panoramas identifiés en évitant les implantations, notamment sur les lignes de crêtes.
- Préserver les trames vertes et bleues : les boisements le long des cours d'eau riches en biodiversité, les retenues collinaires qui ont un rôle essentiel pour l'agriculture et limitent le ruissellement.
- Préserver les ressources naturelles et notamment la ressource en eau : prendre en compte les anciens périmètres de protection de la source de captage du Petit Cognet ancienne source d'alimentation en eau potable de la commune de St Romain en Jarez.
- Recentrer l'urbanisation sur les pôles existants dans le respect des enjeux agricoles et environnementaux.
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel : en intégrant une problématique de gestion des eaux usées et pluviales à tout projet urbain et en diminuant la consommation foncière grâce à une densité urbaine supérieure à celle pratiquée ces dernières décennies.
- Participer à la mise en valeur des ensembles bâtis de qualité en préservant les espaces naturels de proximité qui assurent la lisibilité des silhouettes bâties et du patrimoine remarquable ; notamment le bourg ancien et le château de Lâcha.
- Favoriser les constructions innovantes en matière de performances environnementales et énergétiques pour concilier les volontés de développement urbain et de préservation de l'environnement en intégrant quelques règles pour que ces dispositifs s'intègrent avec bon sens.



- Préserver la trame verte et bleue : les espaces boisés, les ripisylves des cours d'eau
- Préserver la qualité et la diversité du paysage agricole
- Préserver la ressource en eau : source de captage du Petit Cognet retenues collinaires
- Préserver les grands panoramas
- Conforter l'espace urbain autour du bourg comme lieu de développement privilégié
- Maitriser le développement des hameaux
- Mettre en valeur les ensembles bâtis de qualité

PLU VALFLEURY- PADD- ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT
2 - PRESERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE ET LES ESPACES NATURELS IDENTIFIES

3-PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES RISQUES DE NUISANCE

Les enseignements du diagnostic :

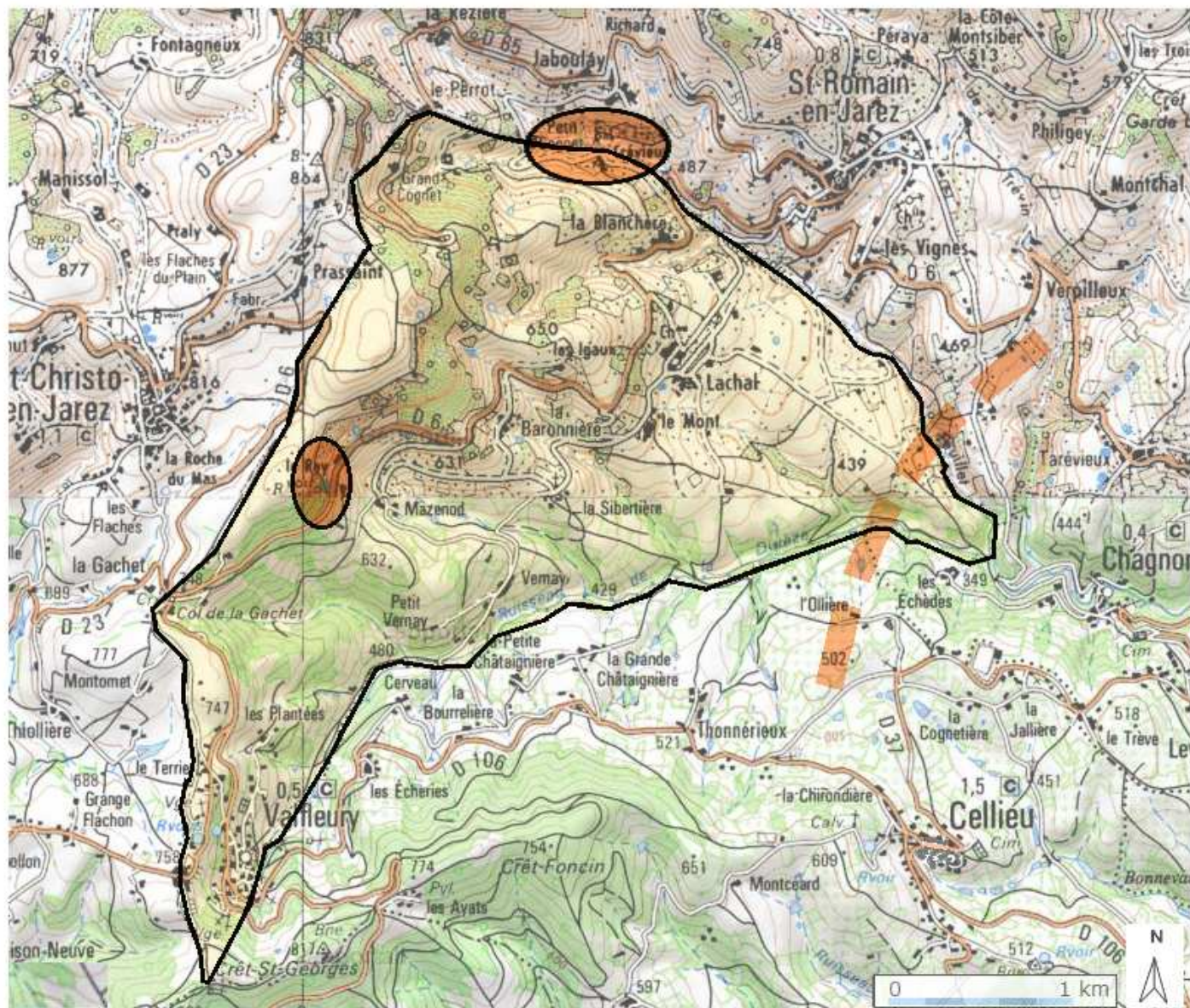
Quelques risques sont reconnus sur le territoire de Valfleury : les mouvements de terrain, coulée de boue , tempêtes et chutes de neige.

Le risque sismique est de niveau 2 « aléa faible »

Le territoire de la commune est en partie affecté par l'impact de l'A45.

La prise en compte de ces risques et nuisances est intégrée au projet communal dans le but de ne pas aggraver ou générer des situations de danger pour les habitants.

L'objectif est de ne pas conforter des secteurs géographiques exposés à ces risques ou nuisances.



Prendre en compte
les risques glissement
de terrain et coulées
de boue



Prendre en compte
l'impact sonore de l'A45

PLU VALFLEURY- PADD- ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

3- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES RISQUES DE NUISANCES

4 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET EQUILIBRE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE

les enseignements du diagnostic :

La commune souhaite poursuivre un développement démographique modéré pour assurer une évolution raisonnable permettant le maintien des jeunes sur son territoire et l'accueil de nouveaux habitants.

Cette croissance démographique modérée favorisera le renouvellement de la population donc le maintien des équipements publics et des services tout en préservant la qualité du cadre de vie, et les ressources naturelles.

Jusqu'à présent les équilibres sont encore perceptibles, cependant la poursuite d'un développement doit être maîtrisée afin de ne pas perturber ces équilibres fragiles.

Le développement urbain s'est réalisé autour de deux pôles : le bourg –Les Plantées-Le terrier et Lachal-le Mont.

Les contraintes topographiques sont très fortes dans l'enceinte du bourg et les espaces disponibles restent d'accès difficile.

Les trois premières orientations visant à préserver l'activité agricole, préserver les paysages et les milieux naturels et la prise en compte des risques et nuisances contribuent également à assurer la qualité du cadre de vie sur la commune de Valfleury. Cette quatrième orientation précise donc les trois premières et concerne plus particulièrement l'évolution des espaces bâtis autour du bourg, et des hameaux.

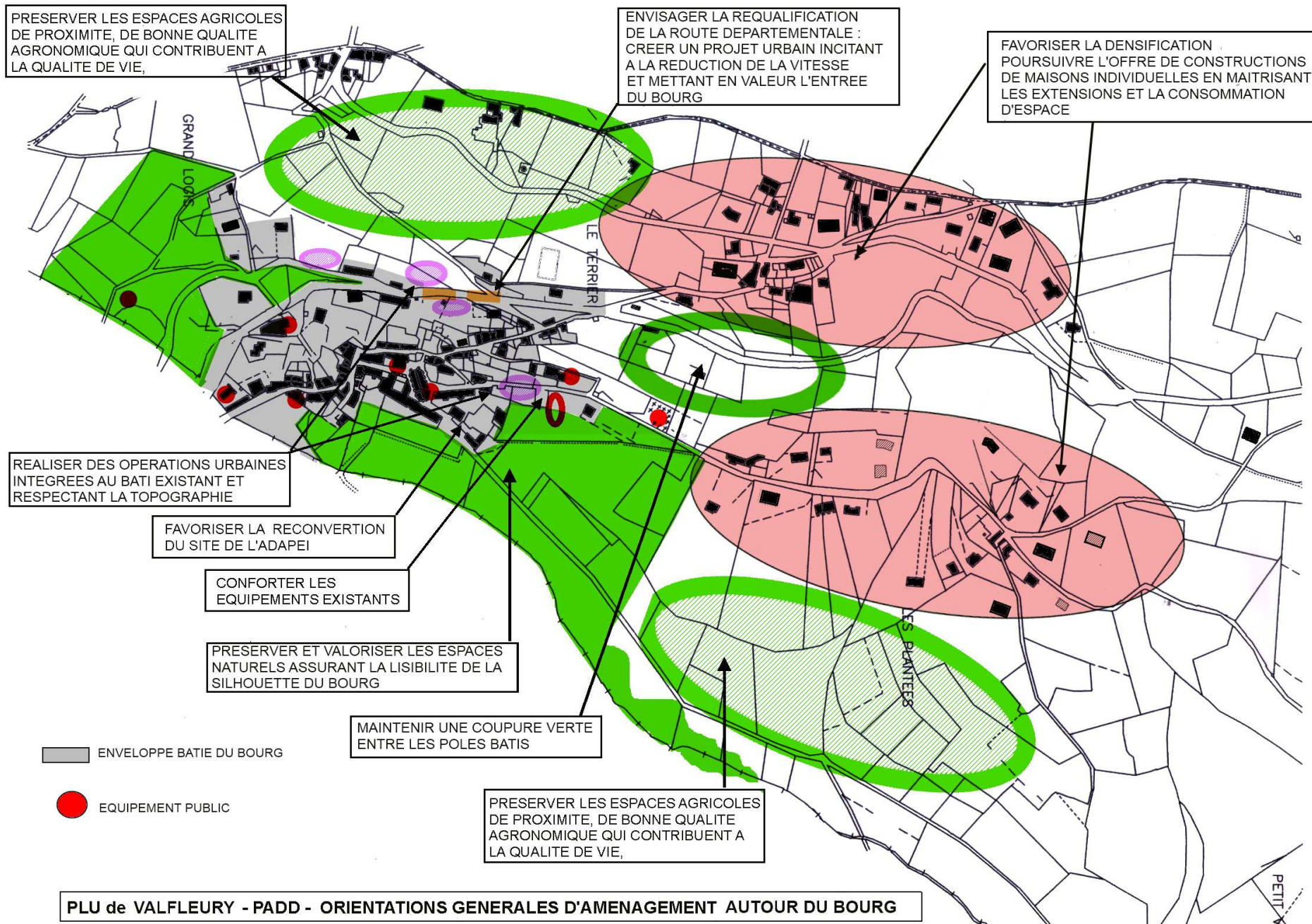
4-1 Conforter l'espace urbain autour du bourg comme lieu de développement privilégié

L'objectif prioritaire en terme de développement urbain est d'affirmer la centralité du bourg et de ses quartiers périphériques qui demeurent attractifs en raison de leur bonne connexion aux axes routiers importants, et de la présence des équipements publics.

Il s'agit d'étoffer le bourg tout en préservant son identité , sur les secteurs non bâtis et aux marges de celui-ci.

- Encourager la densification, en incitant au remplissage des « vides » dans l'enceinte du tissu bâti existant, malgré des contraintes topographiques et d'accès très fortes.
- Préserver les terres agricoles de bonne qualité agronomique qui contribuent au cadre de vie agréable de Valfleury, en maîtrisant l'étalement urbain.
- Limiter les extensions dans un souci d'économie d'espace .
- Réaliser des opérations urbaines maîtrisées reliées au bâti existant.
- Adapter le bâti à la topographie contraignante.
- Choisir des secteurs d'extension en favorisant les déplacements piétons vers le centre du bourg et les équipements : école, arrêts de bus, espaces publics de stationnement.
- Favoriser une offre diversifiée de logements pour assurer la mixité sociale et générationnelle :
 - des logements locatifs et sociaux pour les plus jeunes,
 - des logements en accession abordables pour les jeunes ménages,
 - des logements adaptés au maintien des personnes âgées.
 - des logements en accession de type pavillonnaire pour répondre à la demande.
- Favoriser les programmes de logements innovants en matière de performances environnementales et énergétiques.
- Intégrer l'évolution des déplacements par une réflexion de requalification de la voirie départementale axe de desserte et de transit important qui traverse le bourg : réaliser un projet urbain permettant de mettre en valeur l'entrée du bourg, d'assurer la sécurité en incitant à la réduction de la vitesse.

- préserver et valoriser les qualités architecturales et paysagères du bourg ancien : conserver les espaces naturels qui contribuent à la lisibilité de la silhouette du bourg.
- Conforter les équipements existants par l'apport d'une nouvelle population, jeunes ménages avec enfants ou futurs parents.
- Prévoir l'évolution et l'extension de ces équipements pour les besoins futurs.
- Encourager la réhabilitation et la reconversion des bâtiments de l'ADAPEI qui vont se libérer en 2014, afin de recevoir une activité économique compatible avec l'habitat.



4-2 Maitriser le développement des hameaux

- Envisager en priorité le comblement des espaces encore vides au sein du périmètre bâti existant avant d'étendre les enveloppes bâties.
- Hiérarchiser le développement des hameaux en fonction des localisations des sièges d'exploitation agricole, du type d'agriculture pratiquée, de l'avenir de ces exploitations, du niveau d'équipements (réseaux, accès...) et des contraintes topographiques.
- Ne pas étendre le bâti en direction des exploitations agricoles.
- Envisager une consommation foncière plus raisonnée en recherchant à préserver les structures originelles des hameaux.
- Favoriser le développement des hameaux qui participent à la vie du bourg.
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et le changement de destination de certains bâtiments agricoles inadaptés à l'agriculture d'aujourd'hui.

5- MAINTENIR ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE

les enseignements du diagnostic

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche qui participe à la qualité de vie des résidents. La commune pourrait mettre à profit ses atouts pour renforcer l'attractivité du territoire. Son potentiel touristique mériterait d'être développé. La fréquentation des sentiers balisés sur l'ensemble du territoire et la pérennité des pèlerinages sur les sites religieux témoignent de cet intérêt. Il n'existe qu'un seul gîte d'hébergement de cinq lits.

La préservation des milieux naturels du paysage et du patrimoine religieux peut contribuer au développement de l'activité touristique.

Il convient pour le maintien de la vie sociale de permettre le développement du tissu économique local moteur essentiel des relations sociales en permettant l'implantation, dans les bâtiments existants, de commerces, de services, ou d'artisanat de proximité compatibles avec l'habitat. Le PLU doit pouvoir assurer la mixité des fonctions au sein des tissus bâtis existants.

La mutation des bâtiments agricoles inadaptés à l'agriculture d'aujourd'hui doivent pouvoir trouver une nouvelle fonction.

La disparition de l'ADAPEI en 2014 devrait laisser des bâtiments vacants qu'il faudra reconverter. La commune souhaite profiter de cette situation pour favoriser la création d'un projet économique voir touristique sur la commune et répondre au manque d'hébergement touristique sur le territoire. Le développement touristique peut également devenir un moteur du développement commercial de la commune.