

DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de

Les Villettes
H A U T E - L O I R E

AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

Commune des Marches du Velay / Rochebaron

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 – RESUME NON TECHNIQUE



Réf : 45 545

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2018

ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du

APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...

2. ...

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR

49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26

E-mail : urbanisme@realites-be.fr



REALITES
&
DESCOEUR

Table des matières

1 ● Préambule.....	4
2 ● Présentation de la commune	6
3 ● Les intentions municipales traduites par le PLU.....	7
4 ● Les projets communaux en faveur du maintien et de l'accueil des habitants.....	9
5 ● Les projets communaux en faveur de l'Economie.....	15
6 ● Les projets communaux en faveur de l'Agriculture.....	16
7 ● Les projets communaux en faveur des espaces naturels et des paysages	18
8 ● Bilan du projet	20

1 ● Préambule



Par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2018, la commune de Les VILLETES a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal **document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal**. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU. Un document permettant aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme précise le droit des sols pour l'intérêt général.

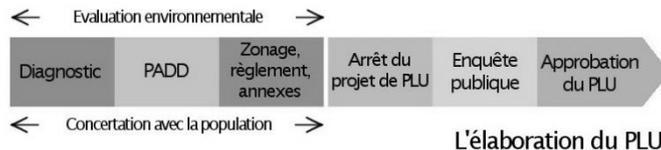
il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

il définit exactement ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas construire. Il comporte un règlement et des documents graphiques

il couvre l'intégralité du territoire communal

il comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Les étapes du PLU



Composition du dossier PLU

- 1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)
 - 1.1/ Synthèse du Diagnostic
 - 1.2 a/ Justifications du Projet
 - 1.2 b/ Justifications du Projet (*suite – Bilan, Evaluation environnementale*)
 - 1.3/ Résumé non technique
 - 1.4 a/ Annexes (*diagnostic– version complète*)
 - 1.4 b/ Annexes (*état initial de l'environnement – version complète*)
- 2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
- 4/ REGLEMENT
 - 4.1/ Règlement d'urbanisme (*écrit*)
 - 4.2/ Zonage Commune 1/5000e
 - 4.3/ Zonage Bourg et Crossac 1/2000e
 - 4.4/ Zonage Trevas, La Chanal, Cublaise 1/2000e
 - 4.5/ Zonage - Informations complémentaires (*dossier A3*)
 - 4.6/ Changement de destination (Loi ALUR)
 - 4.7/ Eléments recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU
 - 4.8/ Emplacements Réservés (ER)
- 5/ANNEXES
 - 5.1/ Annexes (*liste SUP, eau, assainissement, boisement, carrière, ...*)
 - 5.2/ Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (AO)
- 6/ Bilan de la Concertation

ce qu'il faut retenir

Le **Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic communal et un état initial de l'environnement** (pièces n°1.1 et 1.4 (a et b) du Rapport de Présentation), présentant les grandes caractéristiques environnementales, urbaines, humaines et économiques, du territoire communal. Il propose un état des lieux de l'environnement, en abordant successivement les différents thèmes de l'environnement (air, eau, sol, risques naturels, espaces naturels, paysages, ...). Pour chacun des thèmes, il dresse l'état de l'environnement, présente les pressions exercées sur l'environnement (éléments ou actions qui entraînent une dégradation de la qualité de l'environnement). Il permet ainsi de dégager les problématiques environnementales les plus importantes et/ou spécifiques du territoire. Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

Une **Synthèse** de ces éléments est présentée dans la pièce n°1.1 du Rapport de Présentation.

L'analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces relatives à ces différents points, a permis de définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le **PADD** (pièce n°2 du PLU) **se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU**. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire et expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet de ville pour l'avenir.

Les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

Les orientations de développement de la commune sont traduites dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique pour chaque zone urbaine, à urbaniser, agricole, et naturelle.

Le **Rapport de Présentation** (pièce n°1.2 a et b) **explique et justifie des choix définis pour le PLU, en terme de zonage et de règlement**. La commune de LES VILLETES est concernée par la présence de Natura 2000. Une évaluation des incidences est faite (tome 1.2b).

Un **Résumé Non Technique** (pièce n°1.3, le présent document) résume dans les grandes lignes l'élaboration du PLU.

Le **règlement** du PLU s'apprécie au travers de documents écrit (pièce n°4.1 Règlement) et de pièces graphiques (plans 4.2, 4.3, 4.4).

Le dossier **OAP** (pièce n°3) expose les orientations d'aménagement et de programmation à respecter pour urbaniser certains secteurs dans les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU.

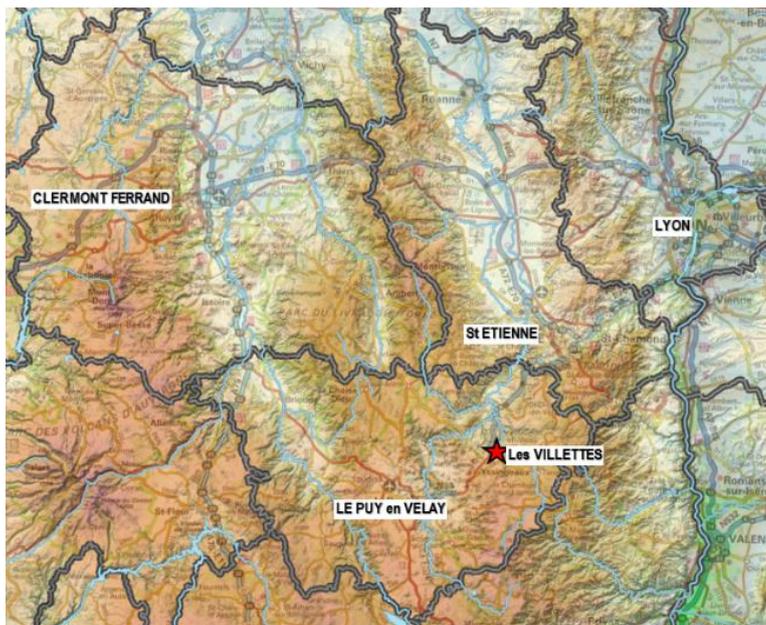
des directives s'imposent au PLU

Le document du PLU doit prendre en compte un certain nombre de grandes directives à différentes échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale).



... et : La Loi Montagne, Le PRGI Loire Bretagne, Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Lignon du Velay, Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Loire Amont, Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Auvergne Rhône Alpes en cours d'élaboration, Le Schéma Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Jeune Loire,

2 • Présentation de la commune



La commune de Les VILLETES est située à l'Est du Département de la Haute Loire, à environ :

- 40 km de Saint Etienne.
- 50 km du Puy en Velay, préfecture du département de la Haute Loire.
- 23 km de Yssingaux, sous-préfecture de la Haute Loire.

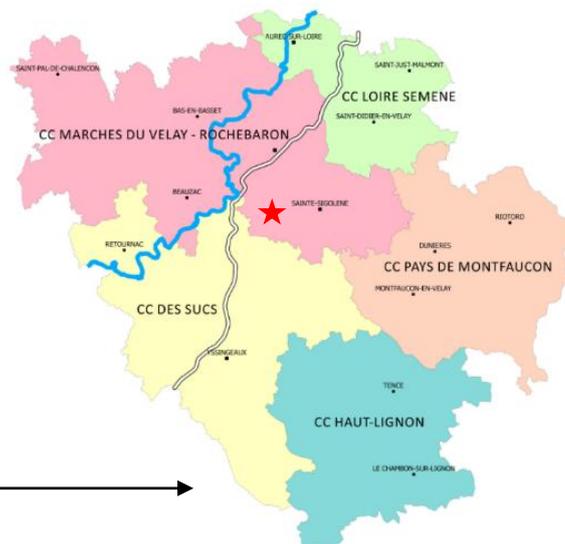
Cette commune rurale bénéficie d'une desserte depuis la route nationale 88 située à 5 km et de pôles économiques de proximité, ce que contribue à un développement marqué depuis plusieurs décennies.



La commune de Les VILLETES adhère à la Communauté de communes Marches du Velay / Rochebaron : Un territoire périurbain en plein essor, bénéficiant d'une dynamique touristique.

La CC Marches du Velay-Rochebaron constitue un vrai pôle d'attraction économique, touristique et démographique en la Jeune Loire.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays de la Jeune Loire affiche clairement son projet et ses ambitions : Accompagner la croissance démographique, en l'encadrant, pour renforcer les équilibres internes et assurer un développement harmonieux du territoire



Le Schéma Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Jeune Loire, approuvé le 4 décembre 2008, révisé en 2017.

La Jeune Loire est un territoire rural qui s'articule autour de bourgs centres, de bourg relais et de villages. Par ailleurs, la Jeune-Loire est un cœur de nature. En effet, 94.3% de la superficie du territoire est des terrains agricoles et naturels.

La commune de Les VILLETES s'inscrit dans l'espace « Village ».



La commune de Les VILLETES n'est concernée par aucun PLH (Programme Local de l'Habitat).

La commune possède un PLU, approuvé en 2006, modifié en 2010 et 2013, et révisé en 2013. La compatibilité avec le SCOT et les évolutions législatives et réglementaires conduisent à la révision présente du PLU.

3 • Les intentions municipales traduites par le PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de mener une réflexion sur le développement de son territoire et la cohérence de l'aménagement urbain. Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme.

La politique urbaine de la commune s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales élaborés sur des territoires incluant la commune.

Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic/état initial a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire. Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal. L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U. A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces règlementaires du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

LE PADD

1. Une commune accueillante

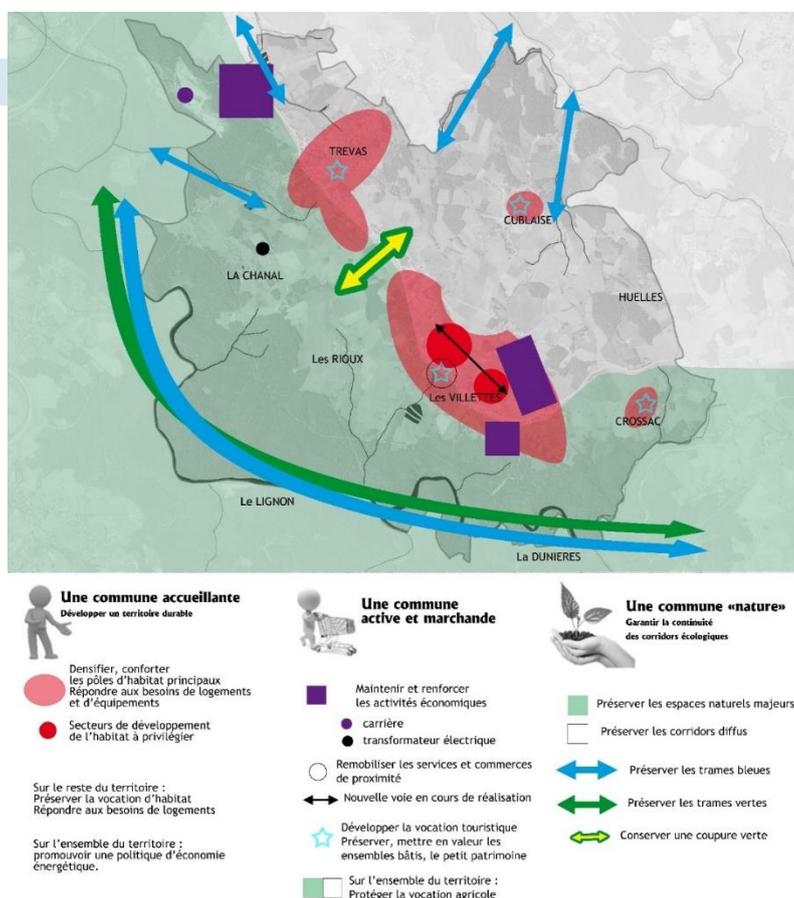
Densifier, conforter les pôles d'habitat principaux
Préserver la vocation habitat sur le reste du territoire.
Répondre aux besoins de Logements
Répondre aux besoins d'équipements
Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables.

2. Une commune active

Maintenir et Renforcer les activités économiques
Développer la vocation touristique
Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles

3. Une commune « nature »

Préserver les espaces naturels majeurs
Préserver les trames bleues
Préserver les trames vertes

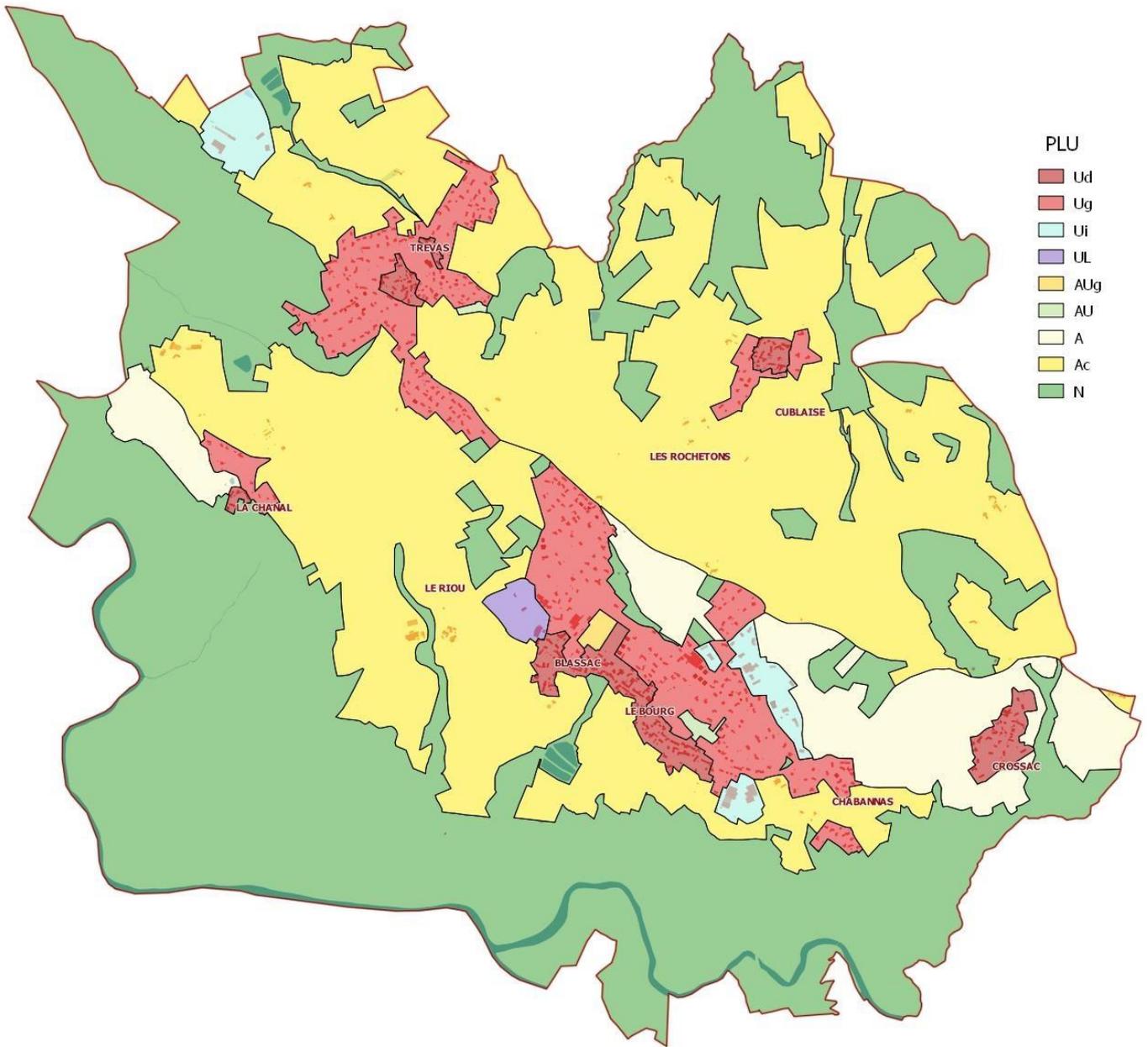


La commune souhaite s'appuyer sur l'évolution qu'elle connaît depuis plusieurs années, mais reste consciente que cette attractivité peut dans les années à venir, se stabiliser, et que le développement de son territoire doit être équilibré et harmonieux. La commune envisage donc de poursuivre sa vocation d'accueil tout en modérant quelque peu son développement et se fixe un objectif de 1850 habitants environ d'ici 10-11 ans, soit une croissance d'environ +2.6%/an.

Le projet communal correspond à la réalisation d'environ **157 nouveaux logements**, et la remise sur le marché de 6 logements vacants ; équivalent à une **consommation foncière comprise entre 15.7 ha** (sans coefficient de rétention) et **22 ha** (comprenant un coefficient de rétention de 1.4).

LE FUTUR PLU

Les zonages du PLU



4 ● Les projets communaux en faveur du maintien et de l'accueil des habitants

Le contexte

Territoire attractif, le Pays de la Jeune Loire connaît une **évolution démographique constante** depuis plusieurs années, portée en grande partie par un **solde migratoire positif**, traduisant l'attractivité du territoire pour les ménages stéphanois et ponots.

La commune de Les VILLETES fait partie des communes en progression.

Ambitions du SCOT pour 2035

- Organiser l'**accueil de 15 000 nouveaux habitants** permettant de porter la population du Pays à 100 000 habitants en 2035 afin que le développement soit équilibré sur l'ensemble du territoire
- Favoriser la **création d'environ 5 000 emplois** en prévoyant un développement intégré, qualitatif et cohérent avec l'armature du territoire, dans le but de conserver un territoire dynamique
- Renforcer la structuration du territoire afin de permettre aux **Villages de conserver une attractivité résidentielle** afin d'assurer la viabilité des équipements communaux et de préserver la vie des communes. La **commune de Les VILLETES** s'inscrit dans ce secteur.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE

Une **croissance constante de la population depuis 1975 qui s'accroît à partir de 1990.**

Les données Insee indiquent **1401 habitants** au 1er janvier 2015, en vigueur à compter du 1er janvier 2018.

L'**accroissement de la population est dû simultanément à l'augmentation des naissances et à l'installation de nouveaux habitants depuis 1975.** Cette

Insee, juin 2019	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	511	423	529	592	851	1 104	1 223	1 401

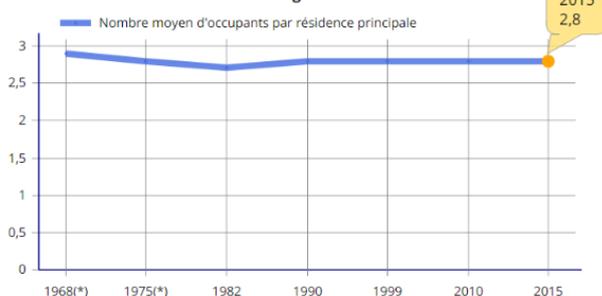
Insee, juin 2019	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,7	3,2	1,4	4,1	3,8	2,1	2,8

situation s'explique notamment par le fait que la commune s'inscrit dans un territoire économiquement fort et dynamique : La communauté de communes Marches du Velay – Rochebaron est le pôle économique dominant du bassin d'Yssingeaux, troisième pôle industriel de la région Auvergne et premier du département de la Haute-Loire.

Le recensement INSEE identifie en 2015 : **2.8 pers/ménage**. Contrairement aux tendances nationales, la commune de Les

VILLETES apparait épargnée du phénomène de desserrement des ménages. Bien au contraire, on note une **stabilité sur plusieurs décennies**.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages

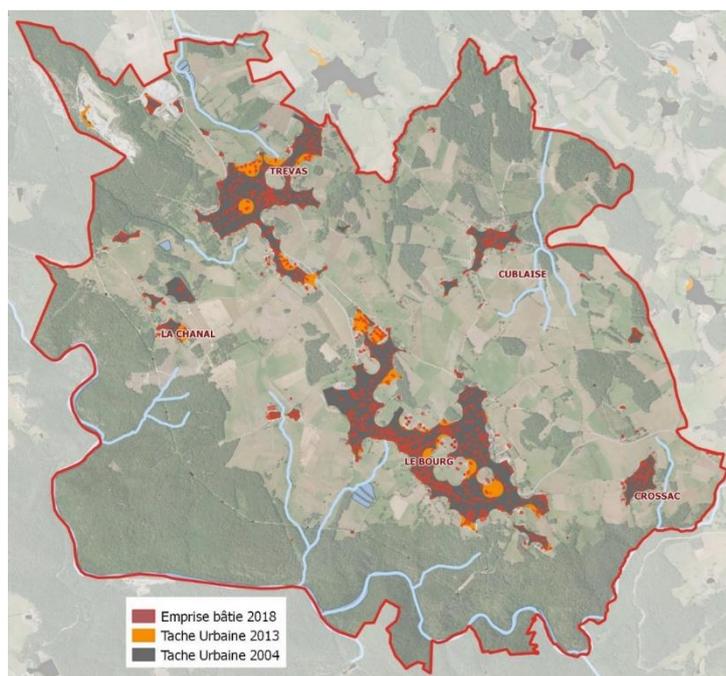


L'HABITAT

Le nombre de construction connaît une croissance forte depuis 1968, en rapport avec la croissance démographique.

La part des maisons est largement prédominante, elle représente plus de 96 % des logements.

- Les RP sont généralement et majoritairement, de grande taille : près de 52 % des RP possèdent 5 pièces ou plus.
- Une carence de petits logements est à noter.
- Les logements vacants représentent 7.3% des logements en 2015.



URBANISATION

Les secteurs d'urbanisation récente sont bien identifiables de part leur paysage et leur morphologie, où dominant un habitat pavillonnaire diffus s'étirant en tâche d'huile en périphérie des noyaux traditionnels. Ils apparaissent le plus souvent en discontinuité et rupture avec les noyaux anciens traditionnels.

Le 21^e siècle est marqué par le fort développement des villages. Le Bourg des VILLETES et TREVAS constituent les pôles principaux de développement, suivi de près du hameau de La Chanal. Les villages de Cublaise et Crossac sont stables et conservent encore aujourd'hui une silhouette bâtie ancienne, plutôt préservée.

La consommation foncière des 10 dernières années est de 12.37 ha pour 102 logements ; soit 10 logements/an et une consommation moyenne de 1213 m²/logement. Le SCOT de la Jeune Loire recommande une densité plus élevée (1000m²/logement).

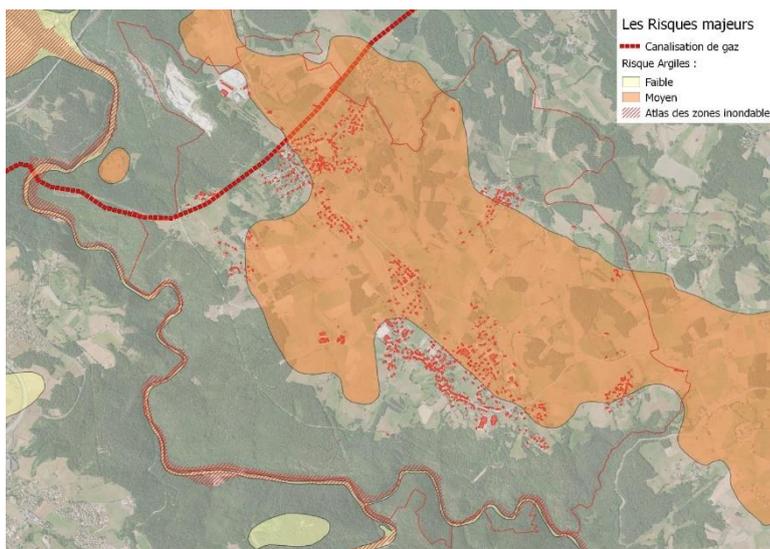
Les potentialités foncières disponibles au PLU actuel sont estimées à 30 ha.

LES RISQUES

La commune de Les Villetes a fait l'objet de plusieurs déclarations de catastrophes naturelles, mais reste peu concernée par des risques majeurs.

Les risques présents sur Les Villetes

- Séisme Zone de sismicité : 2
- Argiles : aléa moyen sur le plateau, aléa faible en fond de vallée.
- Feu de forêt
- Inondation : crues décennales et centennales du cours d'eau « Le Lignon » (Atlas des Zones Inondables de la Haute Loire, DIREN, 2005).
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
- Rupture de barrage : barrages de la Chapelette et de Lavalette formant en deux grands ensembles : Haut Lignon (amont du barrage de Lavalette) et Lignon aval incluant le bassin versant de la Dunières.
- Transport de marchandises dangereuses : La commune de Les VILLETES est concernée par le passage d'une canalisation de matières dangereuses (Gaz), traversant le territoire en partie nord.
- La commune de Les VILLETES est concernée par la présence de 3 installations industrielles.
- Radon : catégorie 3.
- La commune de Les VILLETES est concernée par le passage d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE).



Les ambitions communales au PADD

Plusieurs scénarii de développement ont été esquissés dans le Diagnostic du PLU, ont permis à la commune d'appréhender différents développements à venir et de positionner ses ambitions. La volonté communale est de maintenir ses populations en place et d'en accueillir de nouvelles, de manière raisonnable, notamment en s'appuyant sur la croissance qu'elle connaît depuis les dernières années.

La commune souhaite s'appuyer sur l'évolution qu'elle connaît depuis plusieurs années, mais reste consciente que cette attractivité peut dans les années à venir, se stabiliser, et que le développement de son territoire doit être équilibré et harmonieux.

La commune envisage donc de poursuivre sa vocation d'accueil tout en modérant quelque peu son développement et se fixe un objectif de 1850 habitants environ d'ici 10-11 ans, soit une croissance d'environ +2.6%/an.

Le projet communal correspond à la réalisation d'environ **157 nouveaux logements**, et la remise sur le marché de 6 logements vacants ; équivalent à une **consommation foncière comprise entre 15.7 ha** (sans coefficient de rétention) et **22 ha** (comprenant un coefficient de rétention de 1.4).

Les zones d'accueil

Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes du bourg et des principaux villages.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone urbaine (U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Le PLU définit une zone Ud de centre ancien sur :

- les noyaux anciens du Bourg et de Blassac,
- les noyaux anciens de Trevas,
- le village de Crossac,
- le noyau ancien de Cublaise,
- le noyau ancien de La Chanal.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Les extensions périphériques autour des noyaux anciens ont été classées en zone Ug : Le Bourg, Trevas, Cublaise, La Chanal.

Les zones Ug ont cherché, d'une manière générale, à se limiter le plus possible à l'existant, tout en prenant en considération les opérations en cours (Permis de Construire, Permis d'Aménager).

Ce principe de resserrement des zones urbaines traduit la volonté de réduire la consommation des espaces et de stopper l'urbanisation linéaire (notamment garantir une coupure verte entre Le Bourg et Trevas, et, le Bourg et Chabannas) ; ainsi, déclasser certains secteurs (Crossac sur lequel un zonage Ud unique est proposé). L'objectif est de remplir les enveloppes urbaines actuelles avant de s'étendre à nouveau en extension et de consommer de nouveaux espaces.

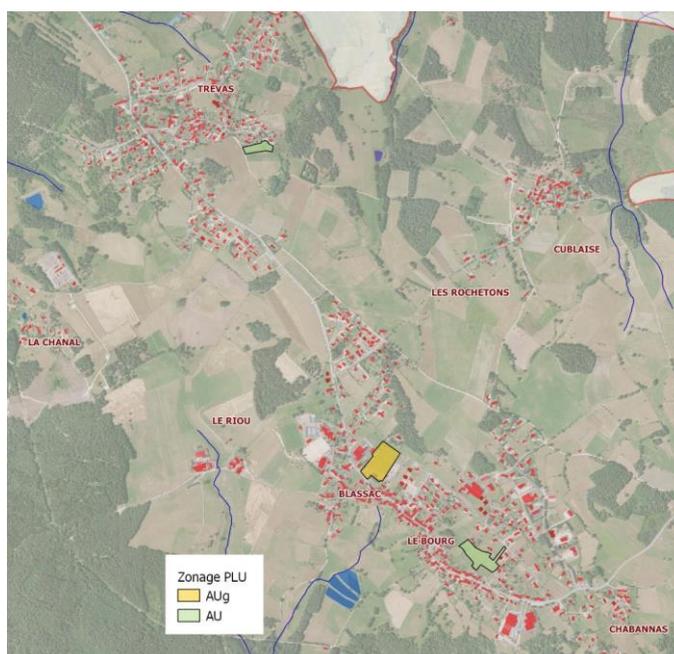
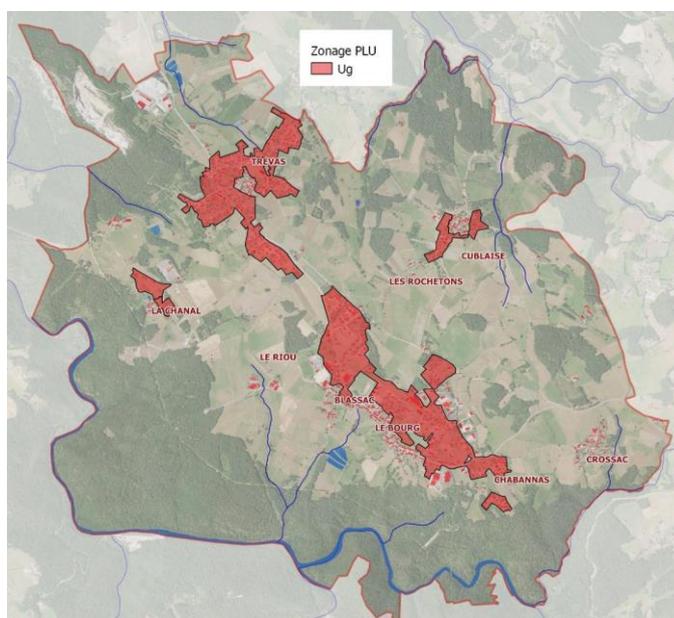
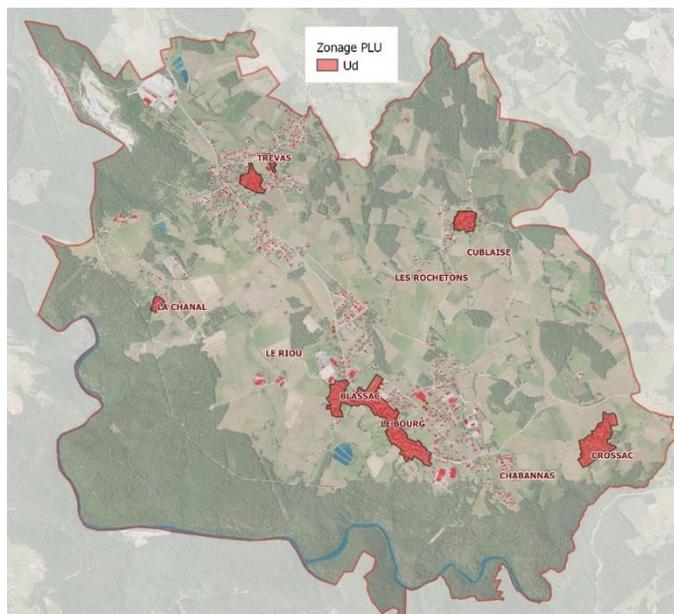
L'analyse des potentialités disponibles dans les zones Ug a permis d'identifier la présence de grandes parcelles (d'une superficie supérieure à 3000m² par unité foncière). Dans le cadre des grands principes énoncés par les plans/programmes (et le SCOT), le PLU propose des OAP sur ces espaces afin de garantir une meilleur équilibre entre l'économie de terrain et la densité d'accueil.

Les secteurs OAP du bourg sont en lien avec la création d'une nouvelle rue dans le centre bourg, laquelle a permis notamment de désenclaver des terrains situés entre le bourg ancien et les quartiers périphériques. Les secteurs OAP du bourg se situent sur des pentes douces, au-dessus (en amont) du bourg ancien. Cette position « en balcon », induit des vues ouvertes en direction du sud-ouest, et offre des panoramas larges par-dessus la vallée du Lignon, sur les paysages lointains.

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU conserve le principe de réserves foncières nécessaires pour le développement à venir du territoire, mais opère des modifications en terme de nombre de zones et leurs surfaces, au regard de plusieurs éléments :

- La volonté de maîtriser le développement urbain (ambitions affichées au PADD),
- La volonté de compatibilité avec les directives supra communales : SCOT Jeune Loire, directives nationales visant la réduction et le ralentissement de la consommation des espaces.
- Des disponibilités foncières encore libres dans l'enveloppe urbaine.

Les zones d'urbanisation future, proposées au futur PLU, se concentrent principalement sur le Bourg de Les Villetes (qui constitue le pôle d'accueil principal) du territoire et sur le bourg de

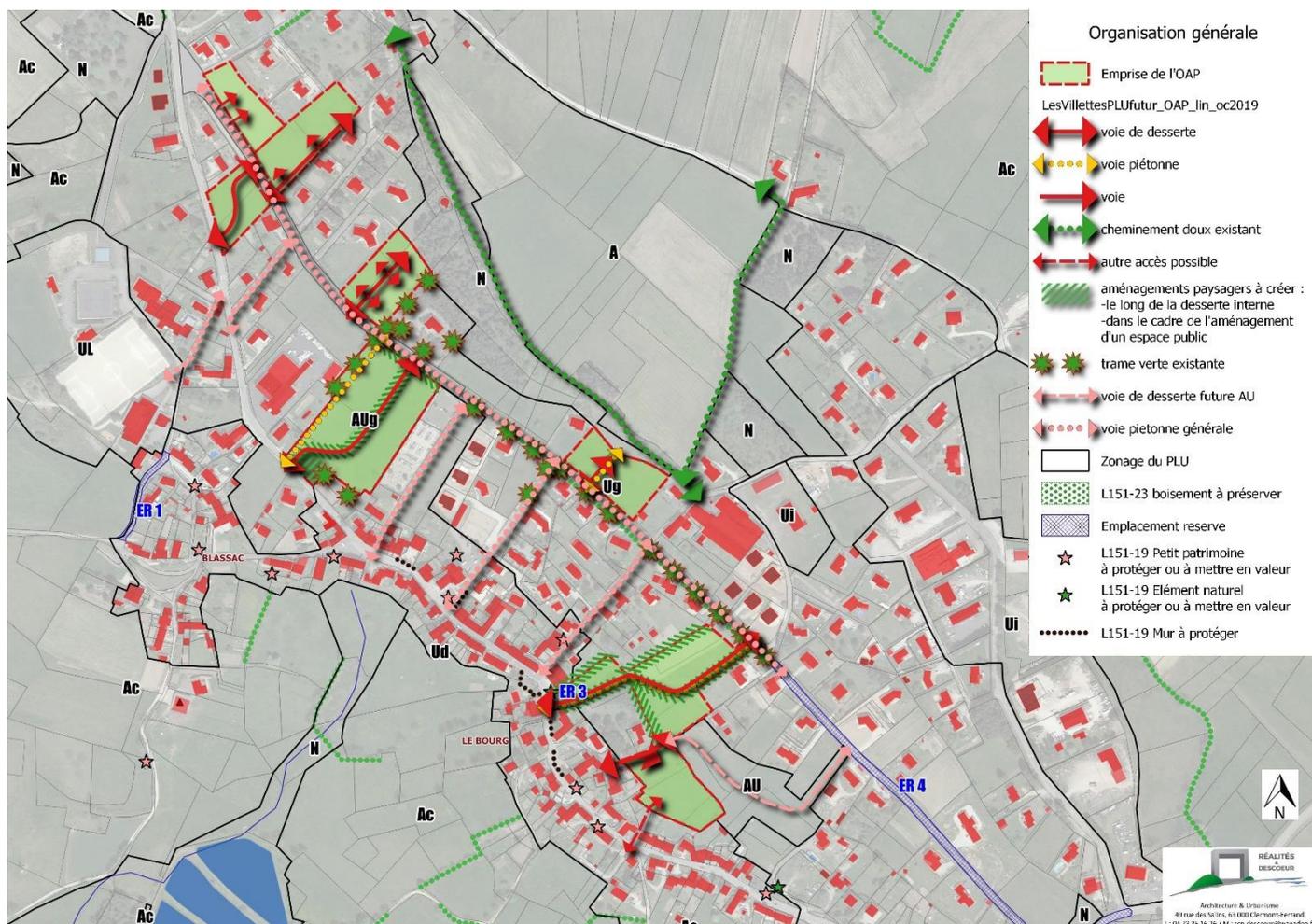


Trévas (second pôle d'habitat majeur du territoire). Elles se situent en continuité immédiate du tissu existant (Ug). L'urbanisation à venir des zones sur le Bourg de Les Villettes, vise à conforter, épaissir la trame urbaine.

Le PLU propose 2 types de zones d'urbanisation future :

- La zone AUg dite opérationnelle, urbanisable à court/moyen terme, sous condition de respecter des OAP. Site proposé : Le Bourg de Les Villettes.
- La zone AU, à appréhender à long terme, comme réserve foncière. Son ouverture nécessite une modification du PLU. Ce principe permet de temporiser l'urbanisation, ralentir la consommation des espaces, favoriser le remplissage des zones urbaines en premier lieu. Sites proposés : Les Villettes et Trévas.

Schéma d'organisation générale des secteurs OAP sur le Bourg de Les VILLETES



L'habitat éparpillé sur le reste du territoire n'en est pas moins omis. L'ambition est de valoriser ces éléments existants en favorisant leur réhabilitation. Il apparaît nécessaire de ne pas condamner ces espaces ; et de laisser vivre les constructions existantes, pour préserver la vocation d'habitat car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car l'objectif n'est pas de miter le territoire. C'est pourquoi, les zones agricoles (A) et naturelles (N) autorise l'extension de l'existant et la construction d'annexes sous certaines conditions, mais autorise également la réhabilitation des constructions existantes, et identifie quelques bâtiments pouvant changer de destination dans l'avenir sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente (une étoile ★ signale cette construction au plan de zonage du PLU).

LES CAPACITES D'ACCUEIL

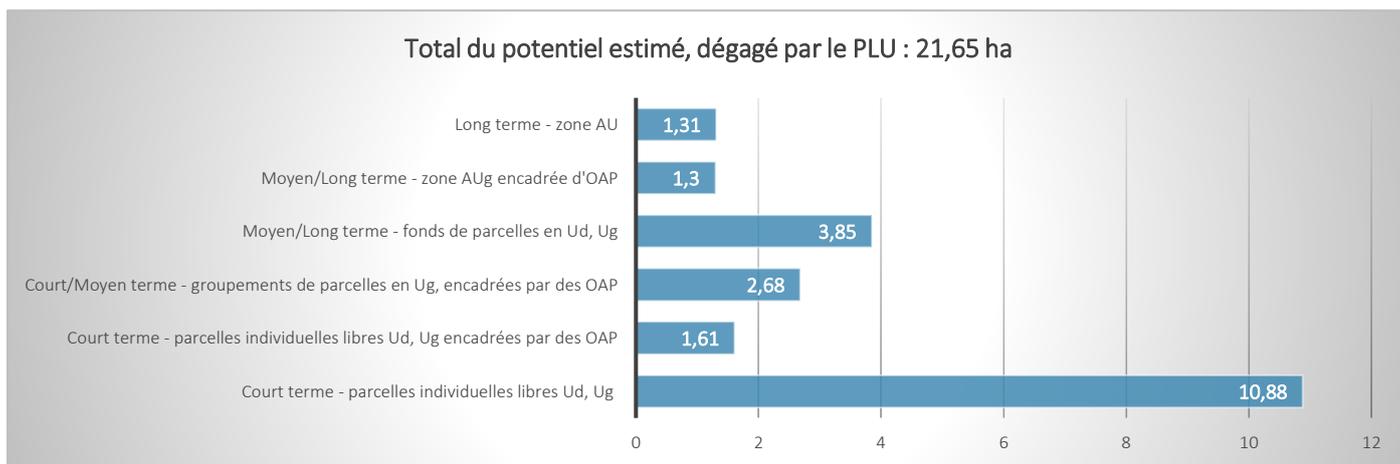
Les potentialités constructibles, dégagées par le PLU, sont estimées à 21.65 ha. Cette estimation est réalisée pour les zones à vocation d'habitat, urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg, AU).

Il est à noter que sur ces 21.65 ha,

- 19.03 ha en zones urbaines (Ud, Ug).
 - Environ 10.88 ha de disponibilités foncières dites immédiates correspondant à des parcelles individuelles libres, des divisions de parcelles, réparties dans l'ensemble des zones urbaines.

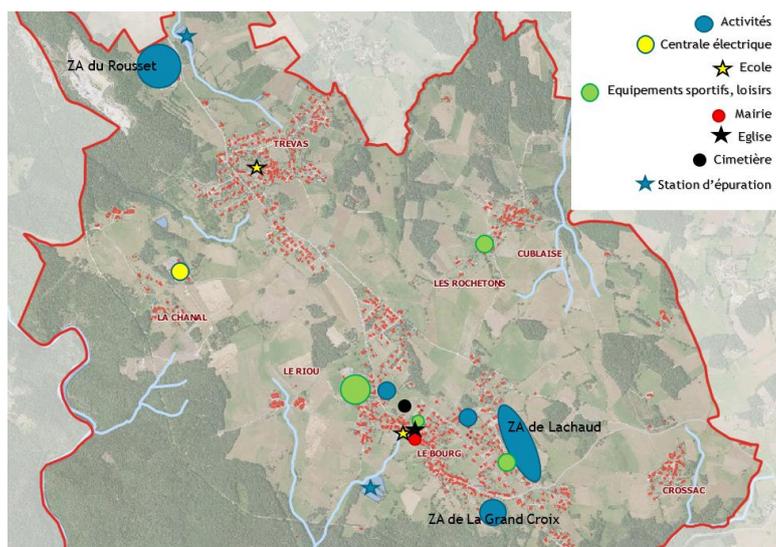
- Environ 1.61 ha de disponibilités foncières sont encadrées par des OAP, visant à maîtriser le mieux possible les surfaces constructibles. Ces surfaces mobilisant de grandes parcelles uniques (un seul propriétaire) sont à considérer comme des potentiels disponibles à court terme.
- Environ 2.68 ha de disponibilités foncières sont encadrées par des OAP, visant à maîtriser le mieux possible les surfaces constructibles. L'ouverture de ces secteurs est conditionnée par l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés et le respect des OAP proposées. Ces potentiels peuvent être disponibles à court, moyen ou long terme.
- Près de 3.85 ha sont constitués de fonds de parcelles. Ces espaces constituent théoriquement des potentiels mais leur urbanisation est essentiellement liée à la volonté du propriétaire de libérer son fond de terrain pour accueillir une nouvelle construction. Les habitants actuels sont très attachés à leur foncier et la libération de ces espaces potentiels contraints à une forte rétention foncière. Ces surfaces sont ainsi plus difficilement mobilisables que les parcelles individuelles libres.
- 1.30 ha concernent la zone d'urbanisation future (AUG). L'ouverture de ce type de zone est conditionnée par l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés et le respect des OAP proposées. Ces potentiels peuvent être disponibles à court, moyen terme.
- 1.31 ha concernent la zone AU. Cette zone nécessitant une modification du PLU pour s'ouvrir à l'urbanisation, est à envisager à long terme, comme réserve foncière.

Ainsi, environ 12 ha constituent des potentiels fonciers immédiats.



Les projets du PLU en faveur du cadre de vie

A l'époque de l'élaboration du PLU actuel, le diagnostic indiquait la présence de plusieurs commerces de première nécessité dans le Bourg et les hameaux de Trevas et de Blassac. Aujourd'hui, le nombre d'équipements commerciaux est moindre : 1 café dans le bourg et 1 café/pizzeria au hameau de Trevas.



Afin de répondre aux besoins d'une population croissante, il apparaît intéressant de favoriser la remobilisation des commerces et services. Les besoins immédiats sont les suivants :

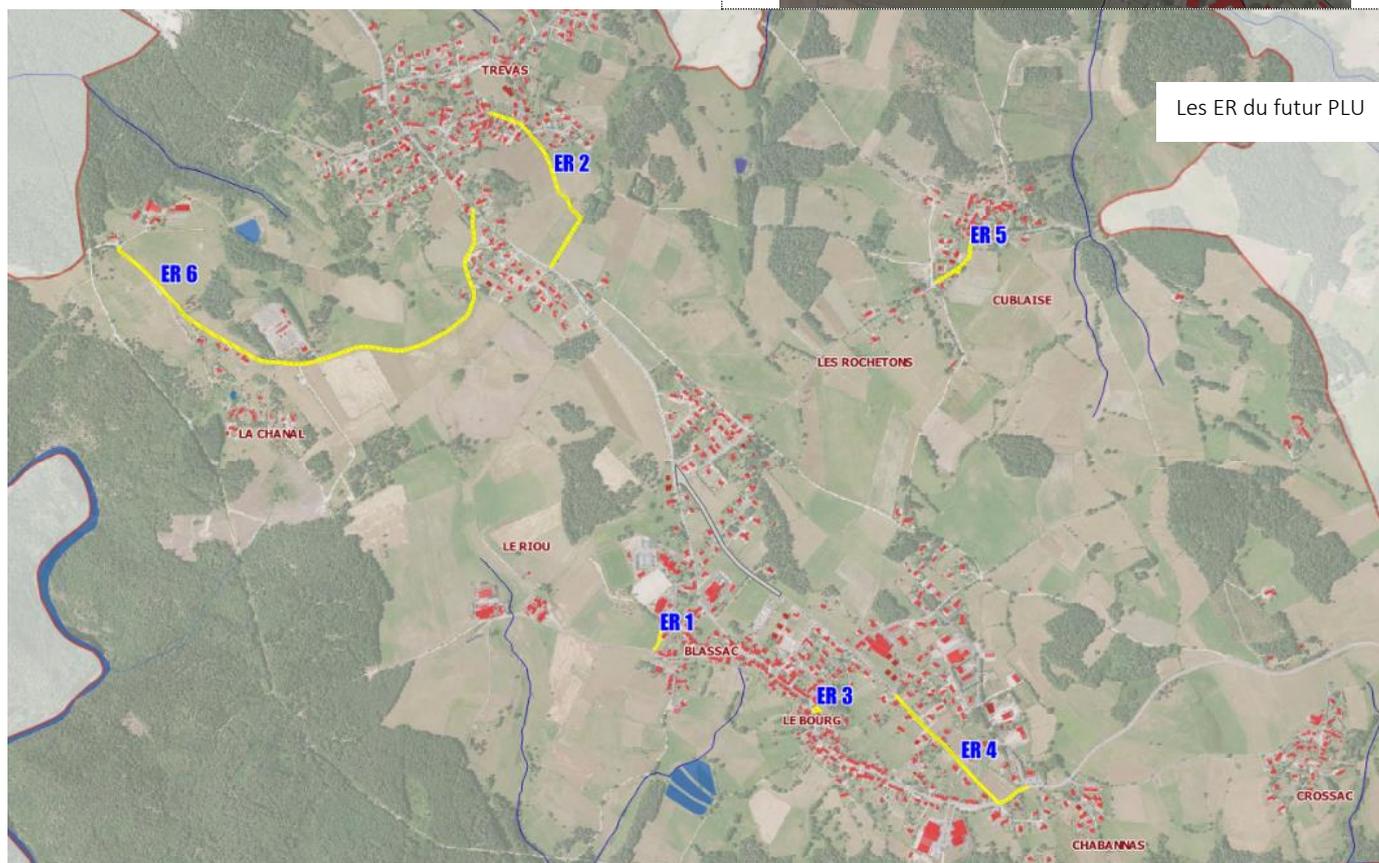
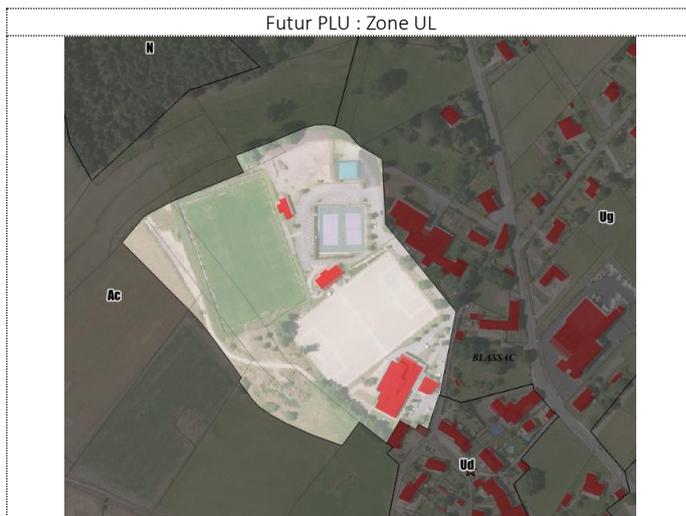
- Reprise de la boulangerie. La Commune est en attente d'un repreneur. L'ouverture d'une boulangerie/épicerie est vraiment souhaitée par la population.
- Un restaurant supplémentaire serait souhaitable sur la commune. La difficulté pour s'installer semble venir de l'augmentation du prix de l'immobilier pour se loger.
- Un PC est actuellement en cours d'instruction pour une maison médicale regroupant un kiné (en activité sur la commune dans un appartement en location) et une orthophoniste.
- Le garage M'AUTO s'agrandit d'un local de 600m² pour accueillir 3 activités artisanales à venir. La fin du projet est prévue courant 2019.

Les zones urbaines Ud et Ug comprennent des services, équipements, activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de l'habitat.

Néanmoins, des zones spécifiques sont proposées sur des sites précis révélant une vocation dominante :

La zone UL est une zone destinée à accueillir des équipements publics et des activités de loisirs et de sports. Celle-ci se situe au niveau du Bourg de Les Villettes. Le PLU propose de conserver à l'identique (zonage, appellation) la zone UL du PLU actuel, laquelle cible un site d'importance regroupant les services et équipements liés aux sports et loisirs.

Des emplacements réservés (ER) sont identifiés. Tous visent à améliorer le cadre de vie des habitants : amélioration de la circulation, de fluidité des déplacements et de la sécurité des usagers.



5 ● Les projets communaux en faveur de l'Economie

Le contexte

- A l'échelle du PETR de la Jeune Loire : L'industrie reste le principal employeur du Pays avec 30 % des emplois offerts (source : CCI Auvergne).
- La communauté de communes **Marches du Velay – Rochebaron** est le **pôle économique dominant du bassin d'Yssingeaux**, troisième pôle industriel de la région Auvergne et premier du département de la Haute-Loire. Ce dynamisme est représenté par plus de 220 hectares de zones d'activités. **Afin de répondre à la demande, un programme de création ou d'extension de nouvelles zones est en cours.**

Situation communale :

- L'Insee dénombre près de 60 entreprises/établissements présentes sur la commune de Les VILLETES, essentiellement des TPE (sans salariés). Le secteur d'activités prédominant est celui du commerce, transports, services divers.
- Certains « gros » employeurs existent sur la commune et concernent les secteurs d'activités de la construction et de l'industrie. L'entreprise MOULIN existe depuis 50 ans et emploie 80 salariés.
- 3 zones à vocation artisanale et une zone industrielle :
 - La ZA de Lachaud
 - La ZA de La Grand Croix
 - La ZA du Rousset.

L'attrait touristique principal de la commune de Les VILLETES est dû à la proximité des Gorges de la Dunières et du Lignon. Il s'agit d'un tourisme de proximité (Lyon et Saint Etienne). Les équipements sont peu nombreux mais les communes voisines permettent de compléter l'offre.

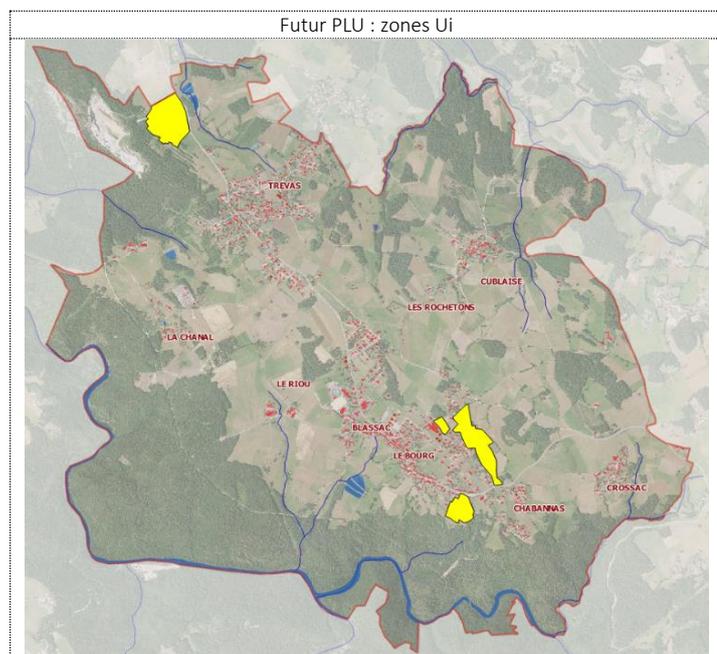
Les ambitions communales au PADD

Les orientations du PADD :

- Maintenir et Renforcer les activités économiques.
- Développer la vocation touristique.

Traduction au PLU

Les zones urbaines Ud et Ug comprennent des services, équipements, activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de l'habitat.



Néanmoins, des zones spécifiques sont proposées sur des sites précis révélant une vocation dominante : La zone Ui est une zone destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. Le futur PLU conserve ce principe de zone Ui et identifie les sites existants.

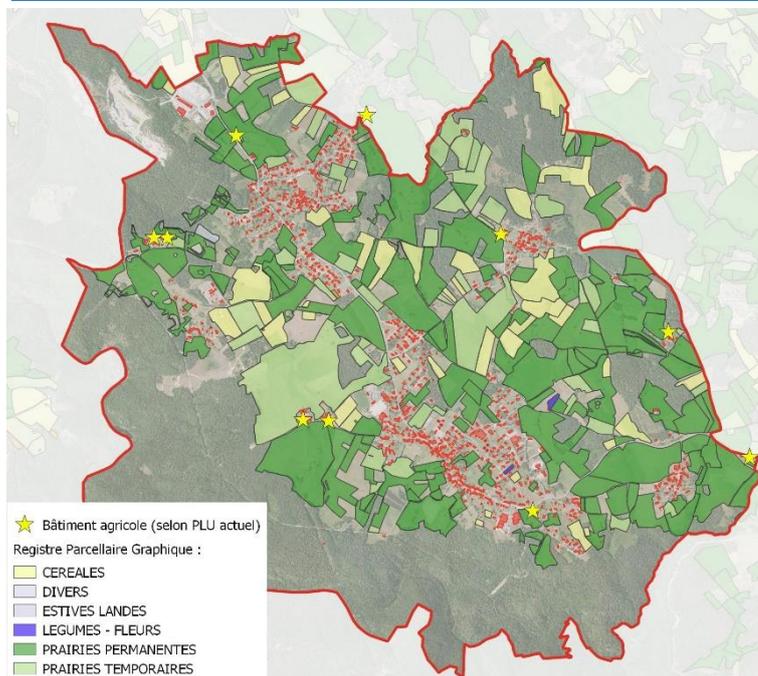
- La zone d'activités du ROUSSET
- Le bourg de Les VILLETES : La zone industrielle de Lachaud ; La zone artisanale « La grande Croix » ; Une petite zone rue du Meriser, constitué de 2 établissements.

L'ambition de conforter et développer la vocation touristique et de loisirs se traduit par :

- la mise en place de larges zones agricoles et naturelles (dans lesquelles la constructibilité est très limitée et encadrée) pour préserver les espaces naturels et paysagers.
- le changement de destination possible sur des bâtiments existants identifiés dans les zones A et N.
- Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Plusieurs types d'éléments (petite patrimoine, arbre remarquable) ont été identifiés pour être protégés et ainsi participer à mettre en valeur le territoire.

6 • Les projets communaux en faveur de l'Agriculture

Le contexte



AGRICULTURE

La commune de Les VILLETES s'inscrit dans la **petite région agricole (PRA) des Monts du Forez**.

La SAU moyenne par exploitation est de 35.9 ha en 2010. La SAU en 2010 est de 359 ha, contre 367 ha en 2000.

Selon les données communales 2015, le territoire compte 7 sièges d'exploitation.

Le plateau possède une vocation agricole forte et concentre la majorité des exploitations agricoles. Le secteur est caractérisé par :

- Une forte production de lait de vache et de fromages.
- La production de viande bovine.
- Les productions végétales sont constituées de cultures, pour l'essentiel, autoconsommées pour l'alimentation animale.
- L'essentiel des terres agricoles est en prairies (permanentes et temporaires).

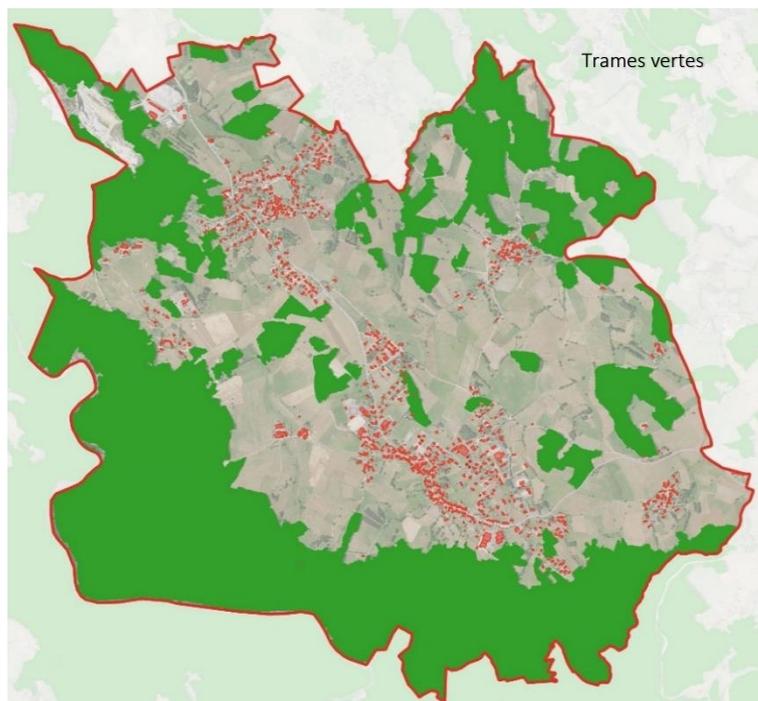
LES BOISEMENTS

La végétation est peu diversifiée du fait de la relative homogénéité des altitudes. Le couvert végétal est constitué par des bois parsemés de feuillus où dominent les résineux.

Les zones les mieux exposées sont couvertes de landes sèches à callune et genêt purgatif, des frênes et des bouleaux.

La commune de Les VILLETES possède une réglementation de boisements.

Les forêts sectionnelles de LACHANAL, TREVAS, BLASSAC, CROSSAC et la forêt communale de Les VILLETES relèvent du régime forestier.



Les ambitions communales au PADD

Un des axes forts du PADD est de préserver et accompagner la dynamique agricole.

Traduction au PLU

Des zones agricoles sont définies et couvrent largement le territoire.

- la zone Ac, destinée spécifiquement aux exploitants agricoles et au développement de leurs activités. L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole.

- la zone A dont l'objectif est de protéger les espaces valorisés par l'activité agricole, participant également à la qualité et l'attractivité des paysages du territoire.

Ce choix de découpage entre zones inconstructibles et constructibles permet à la fois de cadrer davantage la consommation foncière, et de mieux prendre en compte le contexte environnant, en particulier sur les aspects suivants :

- la proximité de zones résidentielles et les nuisances pouvant être générées ;
- la limitation du mitage du grand paysage ;
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques, les reliefs, etc.

Au-delà de cette catégorisation d'espaces agricoles, le futur PLU conserve les mêmes principes et les zonages proposés sont comparables. La définition plus fine des zones agricoles s'est appuyée sur plusieurs éléments :

7 • Les projets communaux en faveur des espaces naturels et des paysages

Le contexte

Le territoire communal présente un fort dénivelé topographique offrant un paysage de plateau, s'affaissant en direction du sud-ouest, et aux limites sud-ouest très escarpées.

3 entités paysagères :

- La vallée de la Loire : Cette entité couvre la pointe nord-ouest de la commune de Les VILLETES, mais reste peu ressentie. Le secteur concerné est réduit et se constitue de boisements et de la carrière (laquelle est très visible dans le paysage).

- Le plateau granitique couvre la plus grande partie de la commune de Les VILLETES.

Le Plateau granitique se caractérise par un paysage non complètement plan, mais constitué de larges ondulations, marquées par une alternance de milieux fermés boisés et d'espaces agraires, ouverts, sensibles aux nouvelles constructions. Sa surface tabulaire fléchit en direction du sud et de l'ouest (gorges du Lignon et de la Dunières).

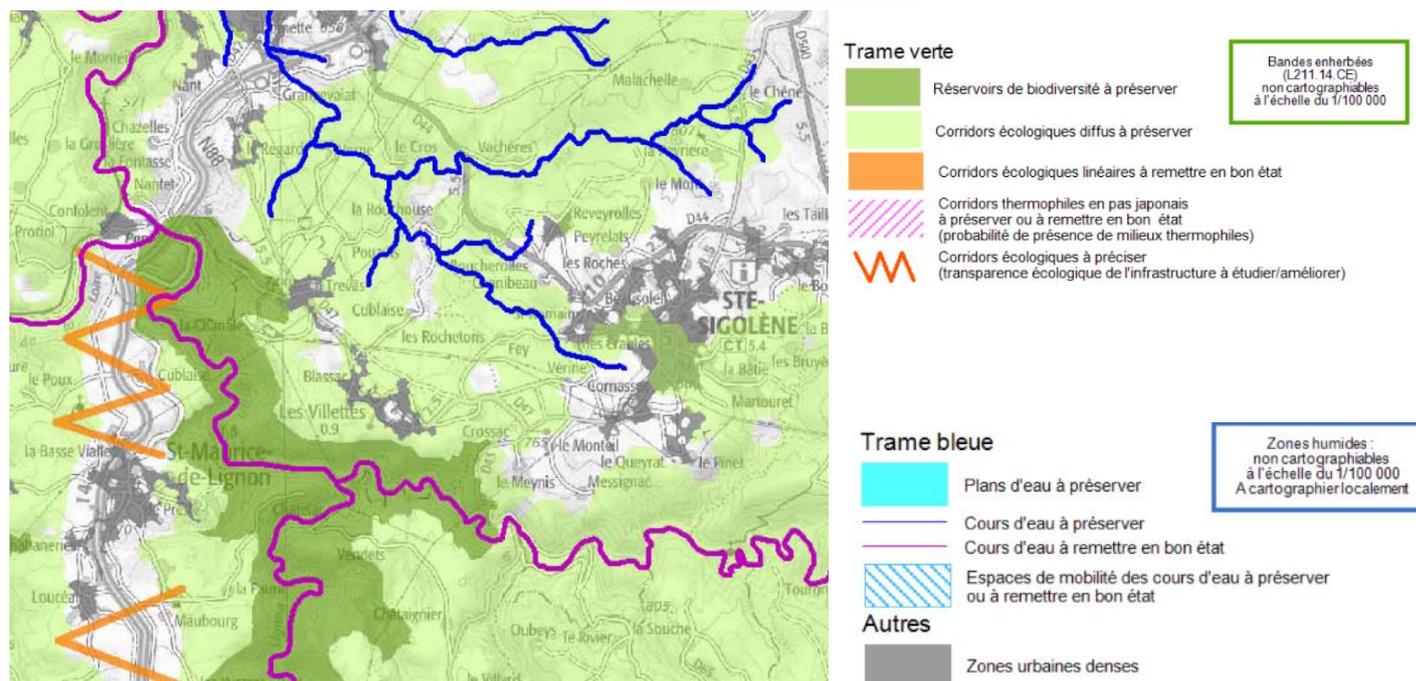
- Les gorges du Lignon et de la Dunières : Le Lignon et la Dunières ont, au niveau de Les VILLETES, fortement entaillé le socle créant ainsi des gorges profondes, étroites et sinueuses. Les pentes sont recouvertes de boisements.

La commune de Les VILLETES est concernée par 1 ZNIEFF de type 1 (« Gorges du Lignon ») et 1 ZNIEFF de type 2 (« Haute Vallée de la Loire »), couvrant les vallées du Lignon et de la Dunières ; le site Natura 2000 ZPS « Gorges de la Loire ».

La commune de Les VILLETES est concernée par des trames bleues et vertes du SRCE :

- Un réservoir de biodiversité couvrant les gorges du Lignon et la Dunières.
- Des corridors écologiques diffus sur la quasi-totalité du territoire. C'est l'association d'espaces agricoles, naturels et le maillage des structures végétales qui caractérise ces corridors diffus.
- La Dunières et le Lignon sont des cours d'eau à remettre en bon état.
- Les autres cours d'eau présents sur la commune sont à préserver.

Extrait du SRCE sur la commune de Les VILLETES



Les ambitions communales au PADD

- Préserver les espaces naturels majeurs
- Préserver les trames bleues
- Préserver les trames vertes

Traduction au PLU

Les grands espaces naturels et paysagers de la commune sont concernés par un zonage naturel (N) visant ainsi la protection et la mise en valeur des paysages, du réseau hydrographique et des principaux massifs boisés. Ce principe vise à limiter au maximum tout mitage des paysages.

Les zones N du futur PLU couvrent les espaces naturels et paysagers, majeurs, sur le territoire : ZNIEFF, Natura 2000, Réservoir du SRCE.

D'autre part, un maillage de petites zones N ponctue le reste du territoire. Elles ciblent les poches boisées disséminées dans les espaces agraires.

Les trames bleues sont identifiées sur toute leur continuité.

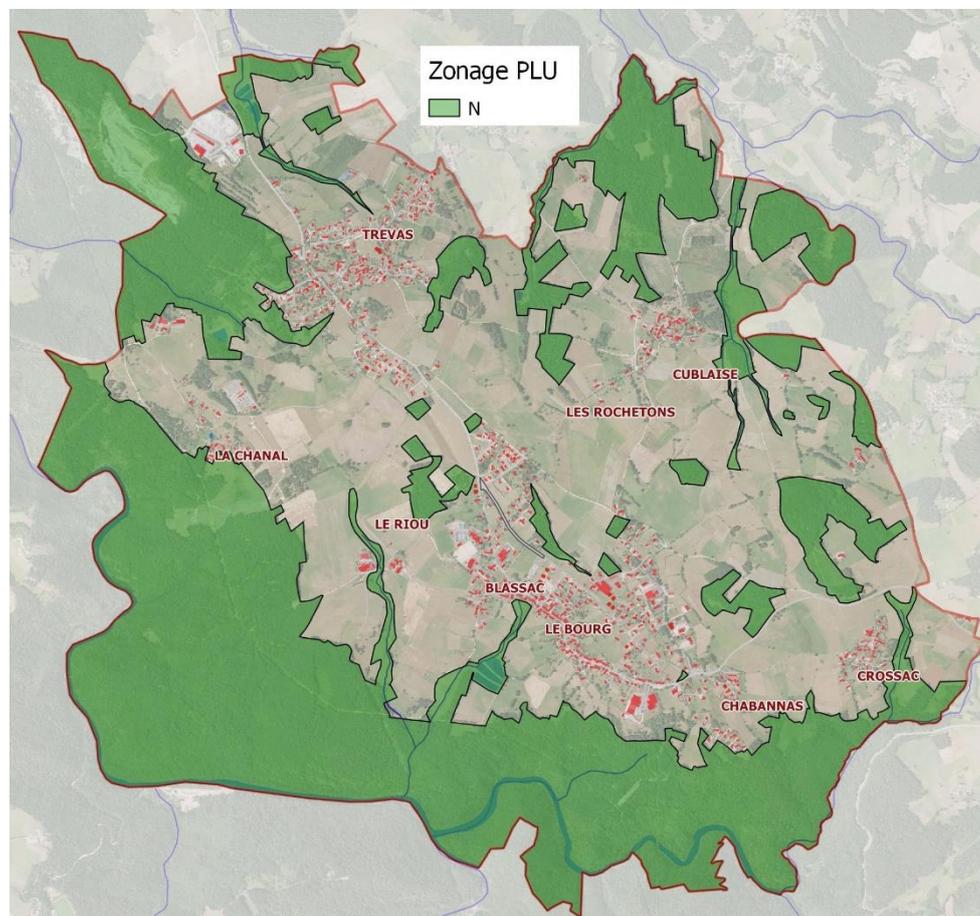
L'ensemble de ce zonage N vient conforter le zonage agricole (A) réservé à la mise en valeur des paysages agraires et au développement de l'activité agricole sur le territoire. Le PLU propose 3 zones A autour des pôles habités du Bourg, de Crossac, et de la Chanal. Les motivations de la préservation de ces environnements paysagers sont multiples :

- conserver la silhouette des groupements bâtis (en particulier pour Crossac qui bénéficie d'une silhouette encore préservée et traditionnelle),
- conserver intacte les vues sur les groupements bâtis (et inversement notamment pour le cas de la Chanal),
- éviter toutes nuisances ou pollutions : visuelles (espaces très ouverts offrant des vues larges sur les reliefs environnants), cadre de vie (éviter l'installation d'exploitation agricole à proximité des zones habitées),
- mettre en valeur les paysages de qualité, lesquels participent à l'attractivité du territoire.

La réduction des zones urbanisables et l'identification de certains éléments naturels à préserver (au moyen de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) devraient participer grandement à préserver, enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire, et mettre en valeur les paysages.

- Les ripisylves existantes identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

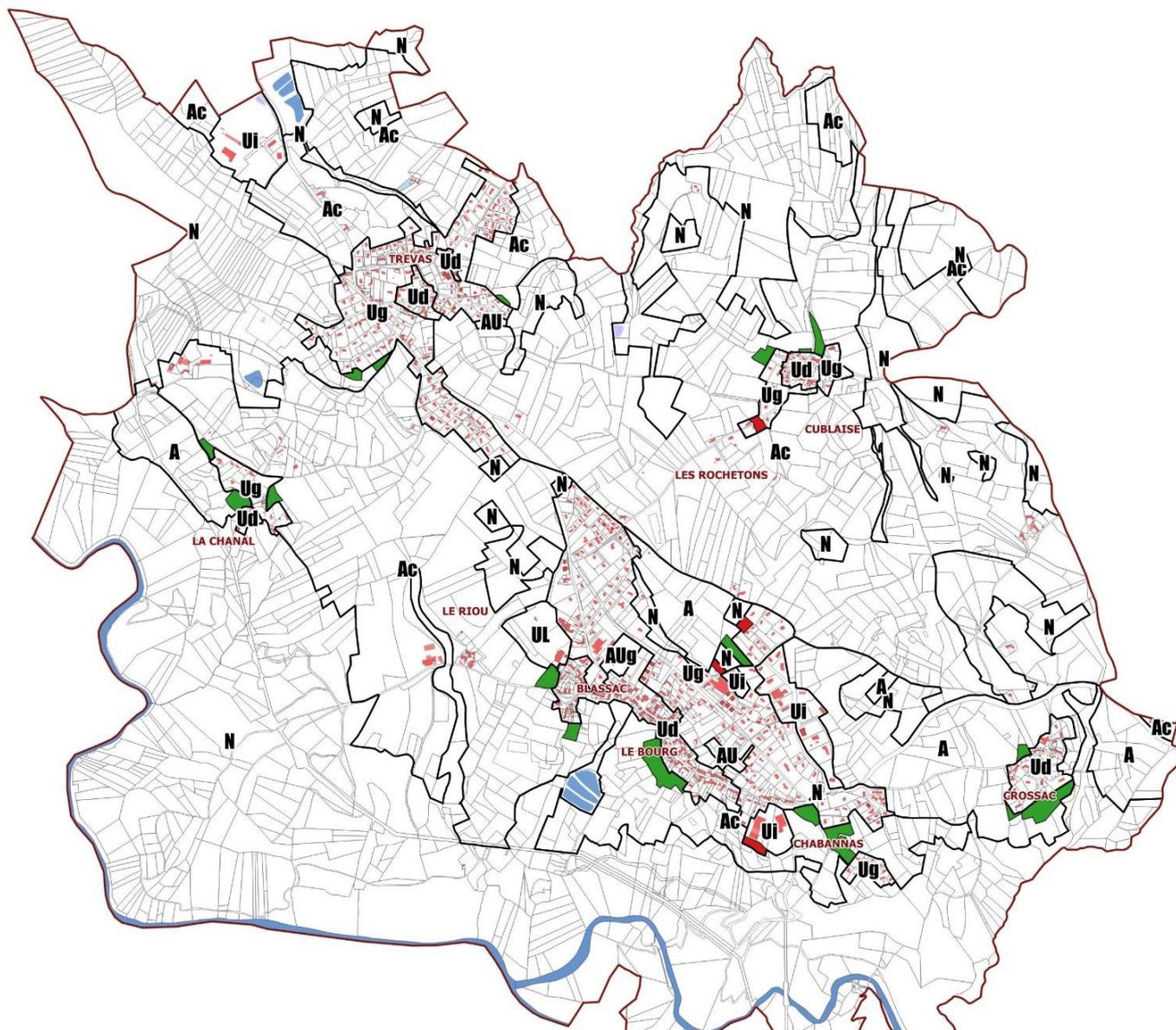
- Les haies bocagères, alignements d'arbres et boisements existants, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



8 • Bilan du projet

Comparaison des documents d'urbanisme

Le zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du futur PLU montre une évolution positive en matière de consommation foncière par rapport au PLU actuel. Les surfaces urbanisées et potentiellement urbanisables ont été réduites à la marge de l'enveloppe urbaine afin de concentrer les possibilités de développement dans les enveloppes actuelles, permettant de répondre aux objectifs de densification urbaine et diversification du parc de logements de la commune. Le zonage du futur PLU a aussi été travaillé dans le but d'initier des continuités écologiques et des coupures vertes.



Comparaison

■ Surfaces urbanisables au PLU actuel déclassées au futur PLU (rendues aux zones agricoles ou naturelles)

■ Surfaces agricoles ou naturelles au PLU actuel devenues urbanisables au futur PLU

Une comparaison des 2 documents d'urbanisme (PLU actuel et futur PLU) permet de mettre en évidence les différences d'évolution.

Les modifications de zonages entre les 2 PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés. La carte ci-dessus récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage entre les 2 PLU.

- Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables (ou d'urbanisation future) du PLU actuel que le futur PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles.
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures à l'urbanisation du futur PLU. Il s'agit de secteurs inconstructibles au PLU actuel que le futur PLU propose de reclasser en zone urbaines.

Bilan des surfaces

Surface du PLU actuel <i>Selon fichier SIG, en ha.</i>			Surface du futur PLU (stade Arrêt) <i>Selon fichier SIG, en ha.</i>		
Zones Urbaines = 128.34 ha	UA	21.78	Zones Urbaines = 123.56 ha	Ud	19.97
	UB	86.02		Ug	83.85
	UI	16.56		Ui	15.76
	UL	3.97		UL	3.98
Zones d'urbanisation future = 5.17 ha	1AU	0.61	Zones d'urbanisation future = 2.61 ha	AUg	1.30
	2AU	2.35		AU	1.31
	AU	2.20			
Zones Agricoles = 511.48 ha	A	511.48	Zones Agricoles = 512.29 ha	A	70.45
				Ac	441.84
Zones Naturelles = 501.39 ha	N	501.39	Zones Naturelles = 516.42 ha	N	516.42

