



Commune de VIRICELLES

Département de la Loire (42)



Révision générale de la Carte Communale

Septembre 2023

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION Justification

Arrêté par DCM du

.....

Approuvé par DCM du

.....

Bureau d'études OXYRIA
1331 Route Royale 42470 FOURNEAUX
04 77 62 48 57
Oxyria.fourneaux@oxyria.fr

SOMMAIRE

1. Objectifs de la révision de la carte communale

- 1.1 Le contexte de la révision de la carte communale
- 1.2 Le projet et les raisons de la révision de la carte communale
- 1.3 Le parti d'aménagement retenu

2. Prise en compte des règles supra communales

- 2.1 Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme
- 2.2 Compatibilité avec le SCoT des Monts du Lyonnais

3. Description du zonage

- 3.1 Zonage communal avant révision
- 3.2 Zonage communal après révision
- 3.3 Justification des modifications apportées au zonage communal
- 3.4 Synthèse des modifications apportées

1. OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 Le contexte de la révision de la carte communale

Viricelles a élaboré sa carte communale dans le but de répondre aux objectifs suivants :

- Choisir et encadrer le développement urbain de la commune ;
- Rendre lisible une offre foncière disponible à la construction ;
- Favoriser l'accueil de quelques constructions nouvelles et ainsi poursuivre enrayer le déclin démographique enregistré depuis quelques années ;
- Assurer la préservation des espaces ruraux agricoles et naturels et du patrimoine communal.

Ces objectifs sont mis en œuvre dans le respect des dispositions législatives issues des lois :

- Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- Urbanisme et Habitat ;
- Engagement National pour l'Environnement.

La carte communale de Viricelles se veut également en faveur des lois Grenelle dont les enjeux sont :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres ;
- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace.

La commune de Viricelles souhaite désormais réviser sa carte communale afin de se conformer aux prescriptions du SCOT des Monts du Lyonnais.

1.2 Le projet et les raisons de la révision de la carte communale

Le projet vise le reclassement de 4 parcelles :

- Le passage de C (Constructible) à CL (Constructible Loisir) de la parcelle 000 A 575. Cela implique également la création d'un nouveau type de zone : CL, qui n'existe pas préalablement ;
- Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1036 ;
- Le passage de NC (Non Constructible) à C (Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1035 ;
- Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) de la parcelle 000 A 91.

Ces modifications ont été faites dans le but de se conformer aux prescriptions du SCOT des Monts du Lyonnais mais également afin d'ajuster le zonage à la réalité du terrain qui a évolué depuis l'élaboration de la carte communale.

1.3 Le parti d'aménagement retenu

Sur la base du diagnostic territorial qui a mis en exergue les potentiels et faiblesses du territoire communal, et préalablement à la définition du zonage un parti d'aménagement a été retenu par les élus. Celui-ci vise à concilier développement urbain et préservation de l'environnement et du patrimoine.

Préserver l'environnement :

- Protéger les milieux naturels, en notamment l'ensemble de la frontière Nord de la commune correspondant à la zone classée en Natura 2000 « Site à chiroptères des Monts du Matin » ainsi que l'ensemble du réseau hydrologique ;
- Protéger le patrimoine architectural et culturel dont les bâtiments anciens comme l'Eglise notamment ;

- Préserver les espaces et exploitations agricoles et assurer le maintien de l'équilibre socio-économique de la commune qui repose sur l'exploitation de terres cultivables et le bon fonctionnement des installations d'élevage (règle de réciprocité : article L.111-3 du code rural). Ainsi, la surface de terres agricoles restera identique avant et après révision de la carte communale ;
- Préserver les caractéristiques paysagères de la commune et maîtriser les évolutions du paysage en prenant garde au développement du mitage. Ainsi, la commune veille à privilégier son développement non pas en extension du bourg mais au sein des dents creuses présentes sur le territoire.

Favoriser le renouvellement de la population :

- Offrir une capacité d'accueil diversifiée et cohérente avec les besoins de la commune afin de favoriser le renouvellement de la population ;
- Organiser un développement harmonieux et durable de la commune : limiter la dispersion de l'habitat et favoriser un regroupement autour du centre bourg ;
- Limiter autant que possible l'urbanisation le long des voies qui d'une part peut présenter un caractère dangereux et d'autre part peut entraîner à plus ou moins long terme des investissements (coûts des réseaux) onéreux.

2. PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRA COMMUNALES

2.1 Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Il s'agit notamment des articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Art. L. 101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Art. L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, [...]

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La compatibilité de la carte communale de VIRICELLES avec ces différentes prescriptions réside dans :

- La définition raisonnée et rationnelle d'un secteur voué au développement résidentiel et aux activités de services et équipements liés. Ceci dans l'optique d'enrayer le déclin démographique observé ces dernières années et de permettre une mixité des fonctions urbaines ;
- Le maintien en zone inconstructible ou de construction très limitée (bâtiments agricoles, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes...) de la grande majorité de la commune, qui vise à divers objectifs, dont la préservation des espaces agricoles, des sites et milieux naturels (site Natura 2000 notamment) des paysages, des cours d'eau et des boisements, des continuités écologiques et de la prévention des risques naturels et technologiques.

Le projet de communal, objet de la présente révision, est également parfaitement compatible avec ces différentes prescriptions puisqu'il s'agit exclusivement de réaliser des ajustements mineurs de zonage afin de se conformer à la réalité du terrain.

2.2 Compatibilité avec le SCoT des Monts du Lyonnais

La carte communale de VIRICELLES est en adéquation avec le Schéma de Cohérence Territorial des Monts du Lyonnais qui indique notamment :

« Dans le cadre de la réglementation en vigueur, les communes devront lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme :

- *Veiller à être compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Loire en Rhône-Alpes ;*
- *Veiller à protéger les zones d'alimentation de captages d'eau potable. Chaque commune mettra en place des zones de protection forte à proximité de ses captages (zonage N ou A inconstructible avec réglementations des usages) ;*
- *Devront réaliser ou mettre à jour leurs zonages et schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable. Les conclusions de ces derniers devront être intégrées au projet de développement et être corrélées avec le choix des emplacements des futures zones d'urbanisation. »*

Le SCoT des Monts du Lyonnais intègre les documents de rang supérieur (SRCE Rhône-Alpes, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Loire en Rhône-Alpes) en édictant les prescriptions suivantes :

- *En zone non urbaine, les documents locaux d'urbanisme préservent des emprises non constructibles le long des cours d'eau ;*
- *En zone urbaine, les documents locaux d'urbanisme recherchent la possibilité de création d'emprises non constructibles le long des cours d'eau dans le cadre de projets urbains afin d'assurer une continuité des milieux écologiques et une valorisation de ceux-ci.*

En conclusion la carte communale de VIRICELLES doit être compatible avec le :

- SDAGE Loire-Bretagne ;
- SAGE Loire en Rhône-Alpes.

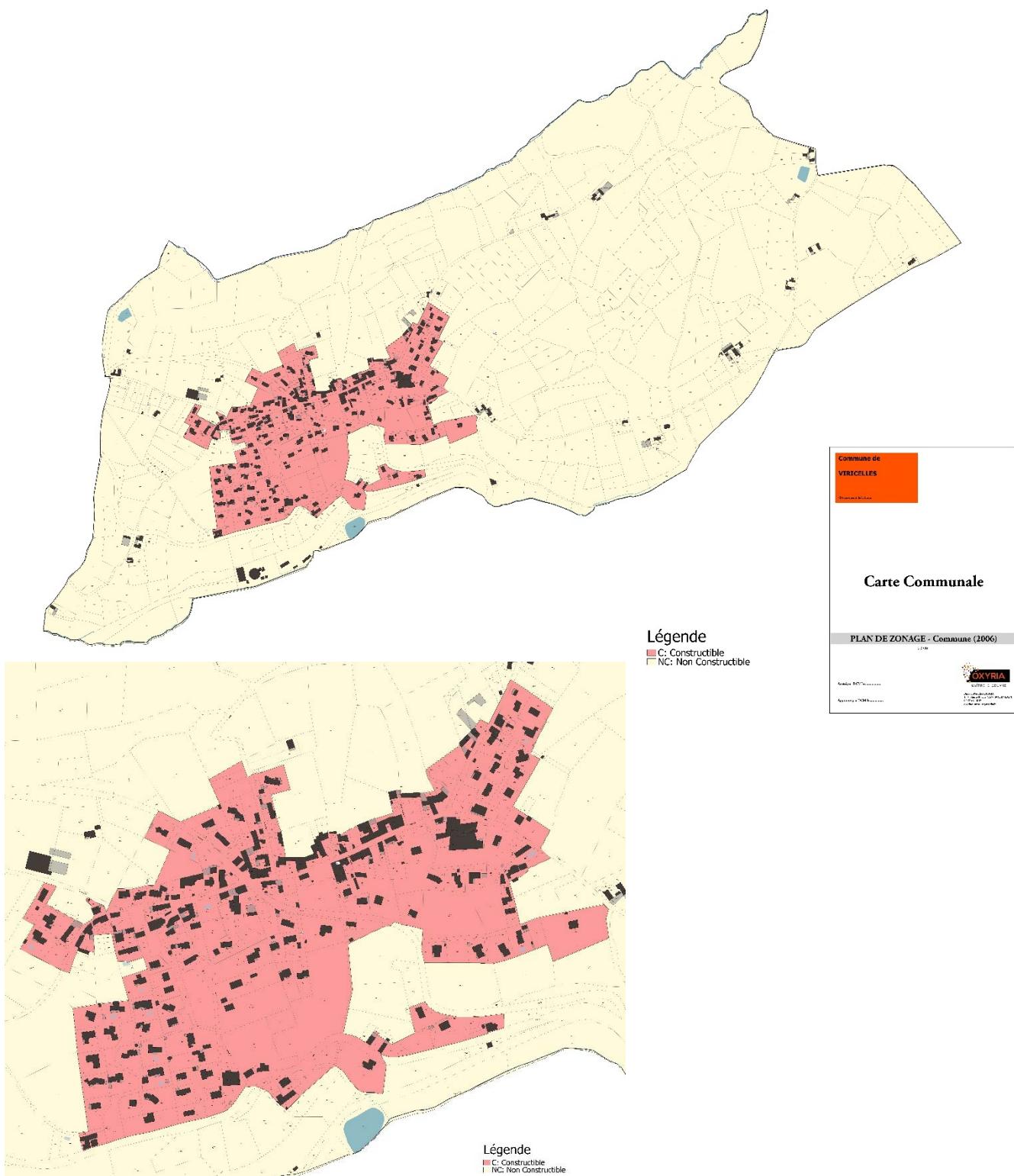
Et prendre en compte le SRCE Auvergne approuvé le 30 juin 2015 ainsi que les PCET (Plans Climat Energie Territoriale) de la région Auvergne (art. L.131-5 du CU).

3. DESCRIPTION DU ZONAGE

3.1 Zonage communal avant révision

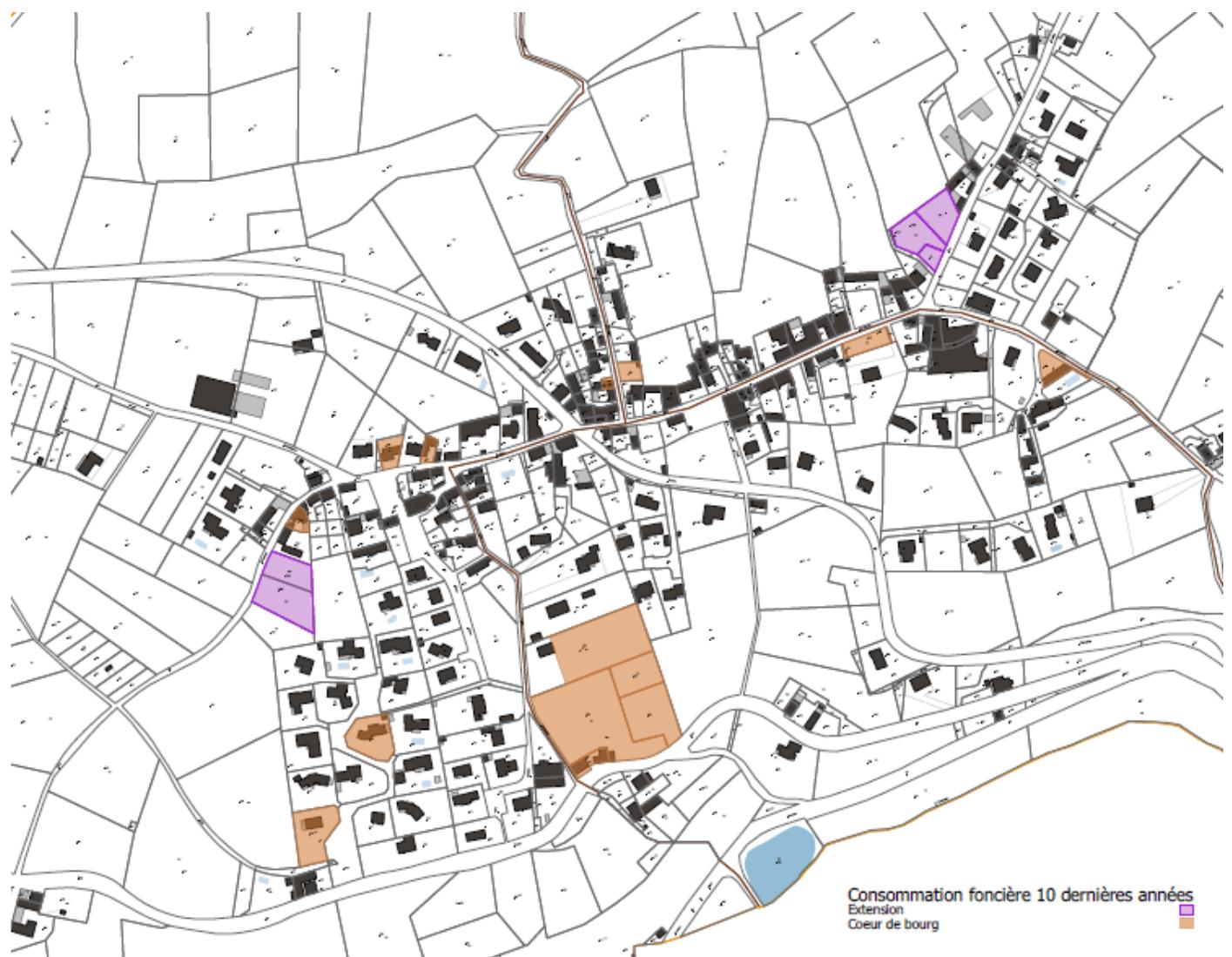
La carte communale divise le territoire communal selon deux types de zones conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme en fonction de la destination des sols :

- La zone C est la zone constructible où est autorisée l'implantation non seulement de constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes mais aussi de constructions d'un autre usage (équipements publics, activités artisanales...) sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitations ;
- La zone NC est la zone non constructible, à l'exception :
 - De l'adaptation, de la réfection, du changement de destination ou de l'extension des constructions existantes;
 - Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



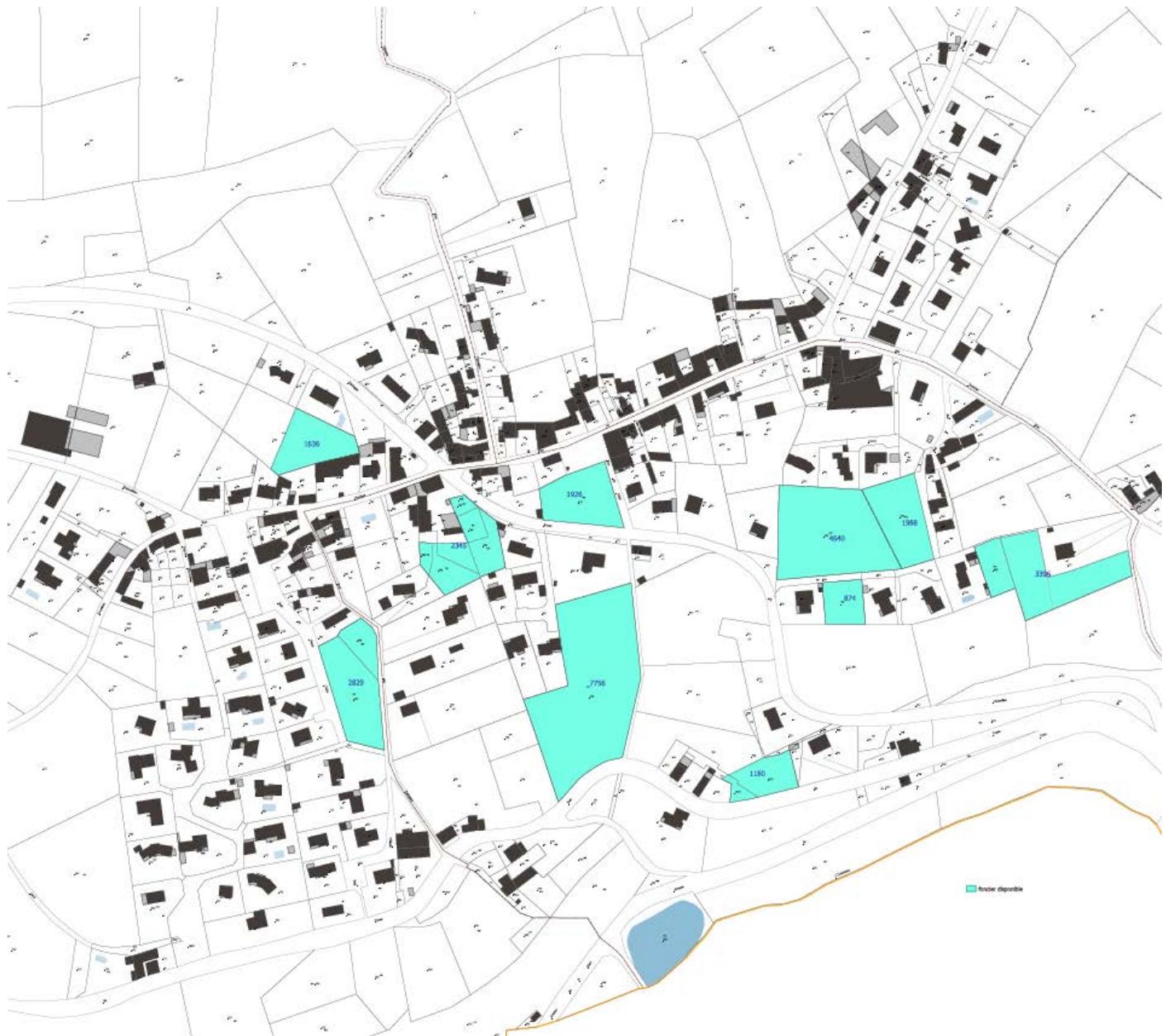
Consommation sur les 10 dernières années :

Au total, la commune de VIRICELLES a consommé 17 808 m² (1,78 ha) sur les 10 dernières années dont m² (1,78 ha) sur les 10 dernières années dont 14 040 m² (1,40 ha) en dents creuses et 3 768 m² (0,38 ha) en extension du bourg. Cela représente une consommation foncière de l'ordre de 1 780 m² par an, ce qui reste relativement faible. La commune de VIRICELLES ne fait donc pas de la surconsommation d'espace, elle est même relativement modérée en termes de construction.



Disponibilités foncières :

Aujourd’hui, la commune de VIRICELLES dispose de 28 570 m² (2,85 ha) en zone constructible (C). Il s’agit uniquement de parcelles situées en dents creuses dont la construction permettrait de renforcer la centralité du bourg. La commune souhaite conserver son rythme de construction sur les prochaines années afin de maintenir une certaine croissance et ainsi conforter les équipements publics communaux.



Une analyse des différentes parcelles destinées à être urbanisées ont fait l’objet d’une visite de terrain par une environnementaliste le 6 Octobre 2022. Leurs principaux enjeux sont présentés ci-dessous :

Secteur 1 : Au Sud du bourg

Secteur étudié : Parcelles 370, 707, 380, 574 et 379



Analyse bibliographique : ZNIEFF II des Contreforts méridionaux des Monts du Lyonnais

Zonage proposé : zonage C (zone constructible)



Analyse de terrain : Parcelle 370 : prairie de fauche (photo de gauche)
Le reste : secteur non entretenu en friche dont partie Sud présentant un ancien verger non entretenu



Recommandations vis-à-vis de l'urbanisation :

Le secteur ne présente pas d'enjeu environnementaux vis-à-vis d'un projet d'urbanisation.

Secteur 2 : Place du village

Secteur étudié : Parcelle 575



Zonage proposé : zonage Cl (zone constructible de loisirs)



Recommandations vis-à-vis de l'urbanisation : La commune souhaite installer un « city stade » à ce niveau. Le secteur étant déjà aménagé, il ne présente pas de réel enjeu environnemental vis-à-vis de l'urbanisation, hormis les frênes remarquables en bordure Sud du terrain de pétanque **qu'il faudrait préserver** (potentiels gîtes à chauves-souris et favorables aux oiseaux arboricoles).

Analyse bibliographique : ZNIEFF II des Contreforts méridionaux des Monts du Lyonnais

Analyse de terrain :

Actuellement, la parcelle est occupée par un terrain de pétanque sur la partie Est (photo de gauche) et une aire de jeu pour enfants à l'Ouest (photo de droite).

Le terrain de pétanque est bordé par des jeunes tilleuls (photo de gauche) et des frênes anciens (photo de droite) présentant des cavités.



Secteur 3 : A l'Est du village

Secteur étudié : Parcelles 573, 335 et 882



Zonage proposé : zonage C (zone constructible)



Recommandations vis-à-vis de l'urbanisation :

A urbaniser en priorité par rapport aux autres secteurs.

Analyse bibliographique : ZNIEFF II des Contreforts méridionaux des Monts du Lyonnais

Analyse de terrain : Dent creuse au milieu d'un quartier résidentiel

Parcelle 573 : Prairie non entretenue (à gauche)

Parcelle 335 : terrain d'une habitation

Parcelle 882 : Espace vert / jardin potager (à droite)



Secteur 4 : Chez Néel

Secteur étudié : Parcelles 577 et 992



Analyse bibliographique : ZNIEFF II des Contreforts méridionaux des Monts du Lyonnais

Zonage proposé : zonage C (zone constructible)



Analyse de terrain : Habitation entourée d'une prairie de fauche



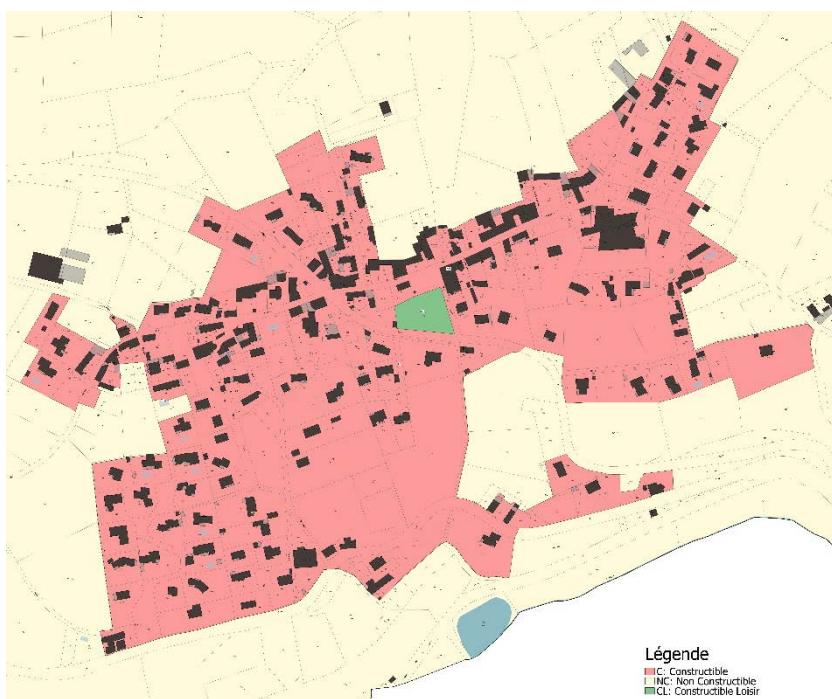
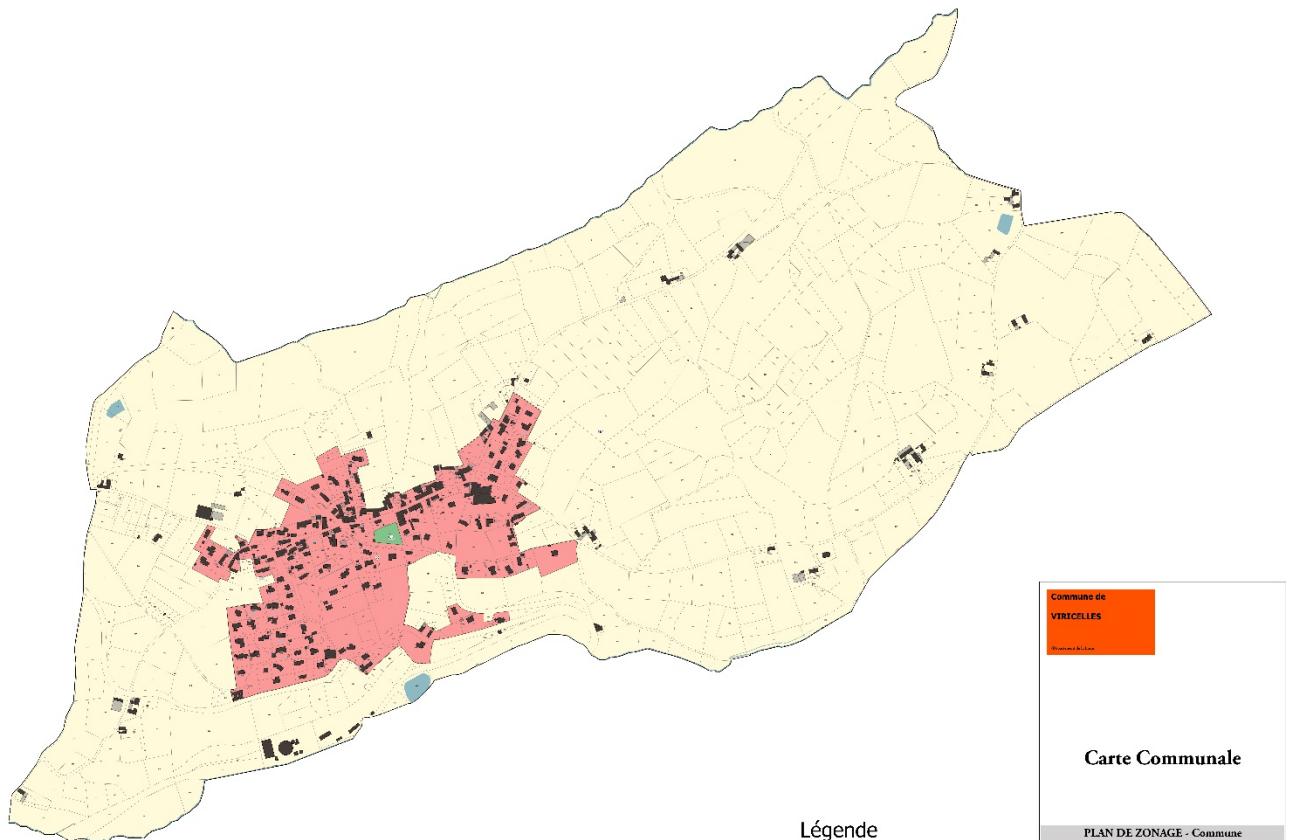
Recommandations vis-à-vis de l'urbanisation :

Le secteur ne présente pas d'enjeu environnemental vis-à-vis d'un projet d'urbanisation.

3.2 Zonage communal après révision

En complément des zones C (Constructibles) et NC (Non Constructibles) déjà présentes dans l'ancien zonage, la commune a fait le choix de créer une nouvelle zone :

- La zone CL est la zone constructible de loisir où est autorisée l'implantation de nouvelles constructions dans la mesure où ces dernières seraient en lien avec une activité de loisir.



3.3 Justification des modifications apportées au zonage communal

Les modifications réalisées sont mineures, elles ne changent aucunement le projet communal d'ensemble. Ces modifications permettent uniquement d'adapter le zonage à la réalité du terrain qui n'est plus la même qu'au moment de l'élaboration de la carte communale en 2006.

Ainsi, le projet vise le reclassement de 4 parcelles :

- Le passage de C (Constructible) à CL (Constructible Loisir) de la parcelle 000 A 575. Cela implique également la création d'un nouveau type de zone : CL, qui n'existe pas préalablement ;
- Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1036 ;
- Le passage de NC (Non Constructible) à C (Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1035 ;
- Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) de la parcelle 000 A 91.

Le passage de C (Constructible) à CL (Constructible Loisir) de la parcelle 000 A 575. Cela implique également la création d'un nouveau type de zone : CL, qui n'existe pas préalablement :

La commune de VIRICELLES dispose d'un espace de loisir sur la parcelle 000 A 575, en plein cœur de bourg, le long de la RD103. Cet espace se compose d'un espace dédié à la pratique de la pétanque ainsi que d'une zone enherbée avec différents mobilier d'assise, jeux pour enfants et arbres d'ombrage.



Il s'agit d'un espace apprécié par les habitants de VIRICELLES que la commune souhaite conserver et préserver d'où la création d'un zonage spécifique.

Cela permet également de réduire la zone constructible dédiée aux nouvelles habitations, permettant ainsi de se conformer aux nouvelles réglementations en vigueur et notamment la loi Climat et Résilience.

Zonage avant révision



Zonage après révision



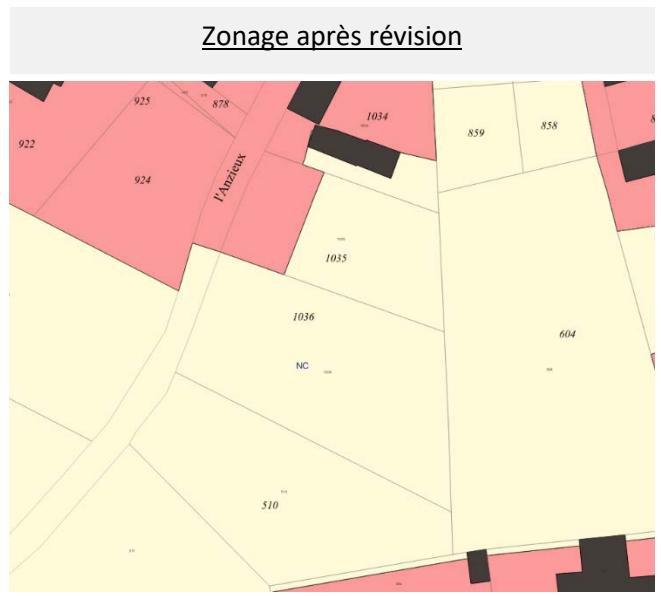
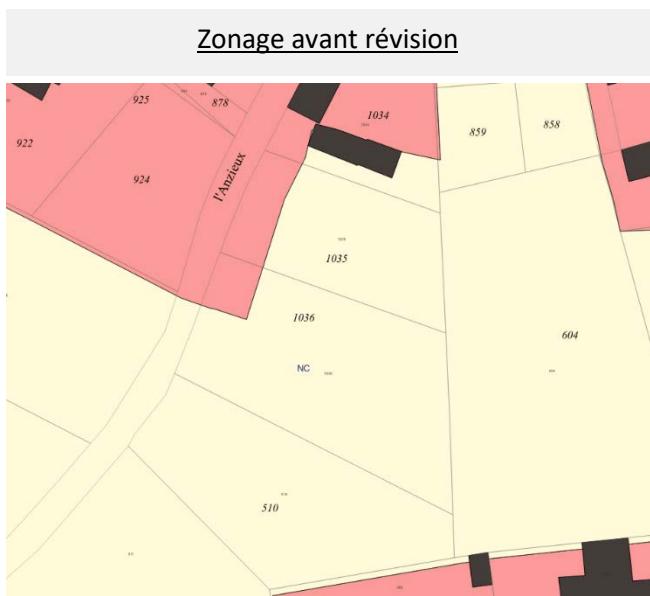
Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1036 :

Le passage de NC (Non Constructible) à C (Constructible) d'une partie de la parcelle 000 A 1035 :

Les parcelles 000 A 1035 et 000 A 1036 appartiennent à un seul et unique propriétaire. A l'origine, une bande de terrain située le long de la voirie communale avait été repérée comme constructible. Cette partie correspondait à la présence d'un hangar en très mauvais état et dangereux à conserver.



Une démolition a donc été programmée sur ce bâtiment, laissant donc libre l'espace pour une nouvelle construction. Cependant, l'étroitesse de la largeur disponible ne permet pas en l'état, la construction d'une nouvelle habitation. C'est pourquoi la commune souhaite rétrocéder la partie constructible de la parcelle 000 A 1036 sur la parcelle 000 A 1035 afin d'obtenir une parcelle constructible exploitable. Il n'y a donc aucun ajout de zone constructible (C), puisqu'il s'agit uniquement d'un échange de zone C et NC sur les 2 parcelles.

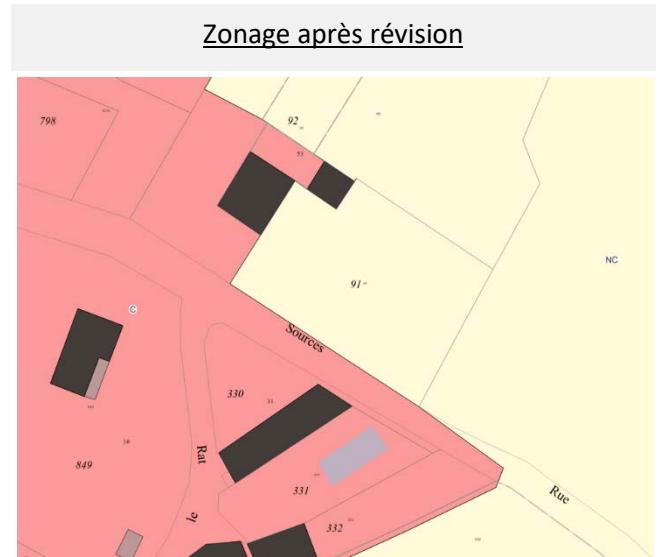
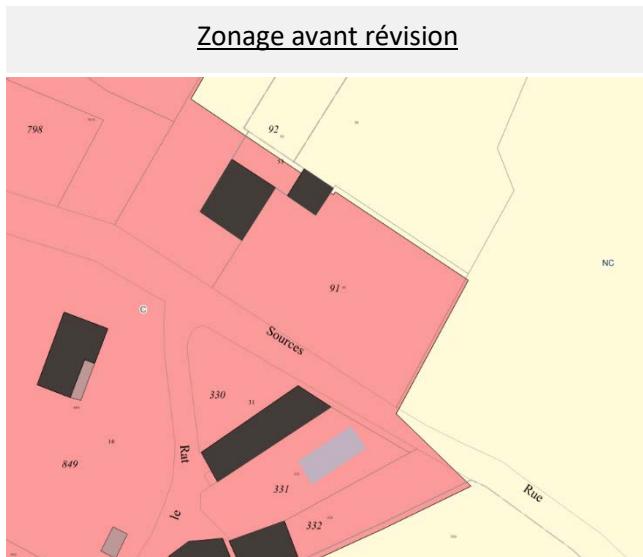


Le passage de C (Constructible) à NC (Non Constructible) de la parcelle 000 A 91 :

La parcelle 000 A 91 a aujourd’hui usage de jardin d’habitation. Il s’agit d’une parcelle en extension qui est plutôt éloignée du centre bourg.



Cette parcelle est actuellement classée en zone constructible (C). La commune a fait le choix de la reclasser en zone non constructible (NC) afin de limiter le phénomène d’étalement urbain. En effet, il s’agit d’une parcelle située en extension et non d’une dent creuse. De plus, la parcelle présente un intérêt écologique de par la présence d’une haie à enjeu fort en bordure de la parcelle (haie multi-strates, avec une bonne diversité spécifique dont des vieux arbres à cavités, en bordure de talus).



3.4 Synthèse des modifications apportées

En 2006, sur les 191,84 ha que représente la commune de VIRICELLES, 21,69 ha étaient classés en constructible et 170,14 ha en non constructible. Cela représente 11,30 % du territoire communal ouvert à l'urbanisation.

En 2023, sur les 191,84 ha que représente la commune de VIRICELLES, 21,36 ha sont classés en constructible, ce qui représente 11,13 % du territoire communal. A cela s'ajoute 0,19 ha en constructible de loisir. Il reste donc 170,28 ha de zone non constructible.

CARTE COMMUNALE 2006		
ZONES	SURFACES (m ²)	SURFACES (ha)
C (Constructible)	216947	21,69
NC (Non constructible)	1701421	170,14
CL (Constructible Loisir)	0	0,00
TOTAL	1918368	191,84

CARTE COMMUNALE 2023		
ZONES	SURFACES (m ²)	SURFACES (ha)
C (Constructible)	213620	21,36
NC (Non constructible)	1702821	170,28
CL (Constructible Loisir)	1927	0,19
TOTAL	1918368	191,84

ECARTS
-0,33
0,14
0,19

La révision de la carte communale de VIRICELLES aura donc permis de :

- Réduire les zones constructibles destinées à l'urbanisation de 0,33 ha ;
- Créer une zone constructible de 0,19 ha destinée uniquement aux activités de loisirs, réduisant donc d'autant la partie destinée aux habitations ;
- Augmenter la surface non constructible communale de 0,14 ha, permettant ainsi de protéger la biodiversité et d'empêcher les constructions en continuité du bourg.

De manière générale, la révision de la carte communale de VIRICELLES est en faveur de l'environnement puisqu'elle réduit la surface destinée aux futures habitations pour le rendre aux espaces naturelles, permettant ainsi de se conformer aux valeurs de la Loi Climat et Résilience.