

**COMMUNE  
DE  
BURDIGNES**  
(LOIRE)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2- Projet d'Aménagement et de Développement  
Durable (P.A.D.D.)**

Projet approuvé le 6 mai 2010

Bureau d'études F.Vigne et C.Vigne Lesko architectes d.p.l.g.

## PREAMBULE

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de la commune qui identifient les besoins et les enjeux, 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 a été 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.

# CONTEXTE COMMUNAL

## Les atouts

### Démographie et habitat

- une dynamique de croissance démographique semble s'esquisser depuis 1999,
- il existe un potentiel de réhabilitation de logements vacants sur l'ensemble du territoire.

### Déplacements et liaisons

- le bourg est situé à l'intersection de 2 routes départementales importantes et d'une voie communale qui relie la commune aux 2 bassins d'emplois et de services de Bourg Argental et d'Annonay.

### Activité économique et touristique

- une forte activité agricole avec 25 exploitations dont une dizaine pratique la vente directe, représentant une quarantaine d'actifs dont de nombreux jeunes, et plusieurs entreprises dans le bas de la commune,
- la proximité de la ville de Bourg Argental à 6 km et d'Annonay pôle commercial et bassin d'emplois permettent aux habitants de Burdignes de bénéficier des équipements, services et commerces,
- une activité touristique existante grâce à l'auberge, à la maison dans la nature au sein de la zone Nordique, au site de parapente et au ball-trap, une bonne capacité d'hébergement en gîtes, camping et chambres d'hôtes et de nombreux sentiers pédestres ; ce potentiel peut encore être développé.

### Equipements

- l'école est primordiale pour la commune, son maintien au bourg a un rôle essentiel dans le développement communal,
- la salle des fêtes favorise les loisirs et le fonctionnement des associations.

### Environnement et paysage

- une qualité paysagère du site, avec plusieurs entités paysagères fortement marquées, renforcée par le dynamisme de l'agriculture,
- un paysage moteur du développement touristique,
- un équipement d'assainissement à phytoépuration,
- l'enfouissement des lignes dans le bourg.

### Qualité de vie

- une bonne qualité de vie, grâce à la tranquillité et la beauté des paysages,
- une vie associative riche et conviviale.

### **Patrimoine et structure urbaine**

- un bourg dense et homogène assurant son rôle dynamique de pôle attractif,
- une grande qualité architecturale rurale du bâti en pierre au bourg et dans certains hameaux.

## **Les faiblesses**

### **Démographie et habitat**

- une courbe démographique trop longtemps en baisse,
- une tendance au vieillissement de la population,
- un parc de logements locatifs insuffisant pour maintenir et accueillir les jeunes ménages avec enfants, seul potentiel de repeuplement et de renouvellement de la population,
- une répartition de la population très dispersée sur l'ensemble du territoire avec une partie de la population des hameaux éloignée du bourg et attirée par les villes voisines, Annonay et Bourg-Argental.

### **Déplacements et liaisons**

- une augmentation des déplacements journaliers de la population active de la commune vers les autres communes,
- des liaisons routières quelquefois difficiles à l'intérieur du territoire,
- une insuffisance des transports en commun.

### **Activité économique et touristique**

- il y a peu d'offre d'emplois sur la commune,
- le commerce de proximité est peu développé.

### **Equipements**

- insuffisance ou inexistence du réseau public d'eau potable sur certains espaces bâtis de la commune,

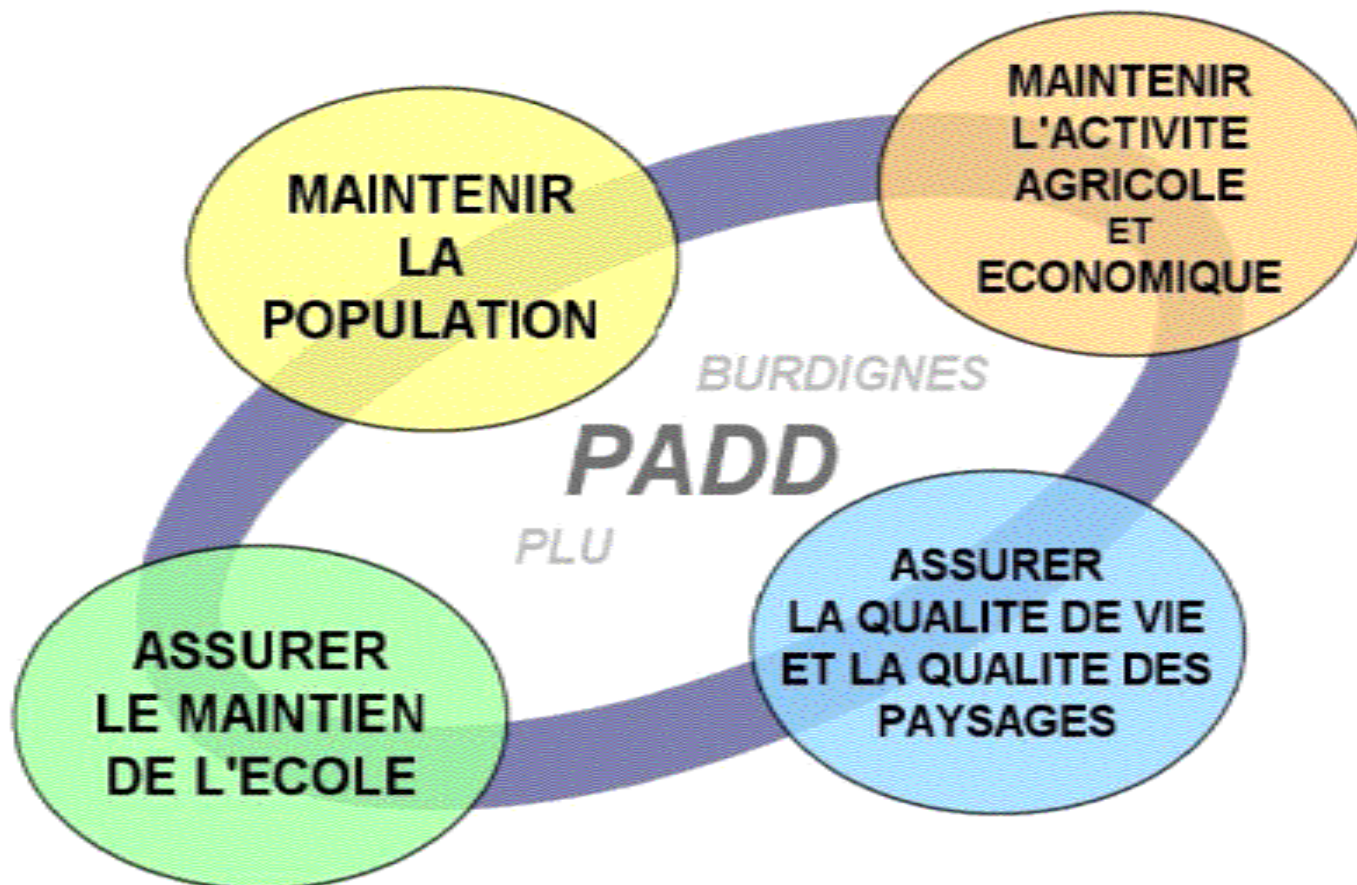
### **Environnement et paysage**

- quelques risques d'inondation, incendie feux de forêt.

### **Patrimoine et structure urbaine**

- beaucoup de bâtiments vacants au bourg mais surtout dans les hameaux qui ne sont pas raccordés au réseau public d'eau potable,
- beaucoup de résidences secondaires qui restent fermées une grande partie de l'année et qui ne font pas vivre la commune.

## B –LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE



### **1- PRESERVER ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE:**

L'activité agricole est l'activité économique essentielle de la commune, mais c'est également elle qui entretient le territoire communal et qui assure la qualité de vie.

Le maintien et le développement de l'agriculture sont un enjeu fondamental pour l'avenir de la commune, et pour préserver les équilibres existants.

### **2-MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL et ASSURER UNE EVOLUTION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE**

La commune envisage une petite progression démographique sans bouleverser les équilibres existants.

Certains hameaux sont en voie de dépeuplement et de nombreux bâtiments restent vacants dans les hameaux et dans le bourg. La commune souhaite favoriser la réhabilitation , utiliser le potentiel bâti existant mais aussi ouvrir de nouveaux espaces pour les constructions nouvelles afin de favoriser la diversification de l'habitat (individuel, locatif petit collectif ), et accueillir une nouvelle population.

### **3-ASSURER LE MAINTIEN DE L'ECOLE :**

Le maintien de l'école au village est une préoccupation importante de la commune. Celui-ci ne pourra se faire que si le renouvellement de la population est possible c'est à dire par l'accueil et le maintien des jeunes couples sur le territoire de la commune, en leur offrant des logements locatifs acceptables financièrement et par l'offre de nouveaux terrains constructibles situés dans les secteurs de la commune qui participent à la vie du village.

#### **4-ASSURER LA QUALITE DE VIE ET LA QUALITE DES PAYSAGES**

La commune bénéficie de nombreux atouts liés à la qualité et la diversité de ses paysages. Leur préservation et leur mise en valeur sont un enjeu majeur pour l'avenir de la commune. L'équilibre existant doit être préservé.

#### **5- PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES ARTISANALES ET TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE:**

Les autres activités, artisanales et touristiques, assurent un potentiel d'emploi non négligeable, la commune souhaite favoriser leur maintien voir leur développement, dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances pour les autres fonctions résidentielles ou agricoles.

## **C - LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

### **1- AFFIRMER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA COMMUNE**

**Préserver l'agriculture c'est préserver l'équilibre économique de la commune mais aussi son patrimoine paysager. Il faut donc :**

- assurer aux exploitations agricoles l'espace nécessaire à l'évolution de leur installation, en respectant les périmètres de protection autour des installations agricoles.
- Préserver les terres de bonne qualité agronomique.
- éviter la mutation des terres agricoles et limiter la consommation d'espace pour l'urbanisation pour contribuer au potentiel développement de ces exploitations : projet de création d'une ZAP pour éviter les dérapages de développement urbain proches des secteurs d'extension du bâti.
- tendre à séparer les fonctions d'habitat et les fonctions agricoles pour éviter les conflits entre ces deux fonctions.

## **2- ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS UN SOUCI QUALITATIF**

Il s'agit de poursuivre le développement démographique récent pour assurer une évolution raisonnable permettant l'intégration des nouveaux habitants et le maintien des équipements tout en préservant la qualité du cadre de vie, les ressources naturelles et promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux à haute qualité environnementale.

### **2-1 S'appuyer sur la centralité du bourg : renforcer son attractivité, assurer sa multi-fonctionnalité**

- proposer de nouveaux logements en veillant à diversifier l'offre,
- utiliser le potentiel bâti existant et vacant pour créer des logements locatifs.
- proposer de nouveaux terrains constructibles et réaliser de petites opérations urbaines intégrées au bâti existant, en assurant une offre diversifiée en matière d'habitat, en intégrant le besoin d'un local technique à vocation communale et associative.
- limiter ces extensions pour ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles du bourg.
- améliorer l'espace public du bourg : mise en valeur de la place du village et gestion du stationnement.
- préserver et valoriser les qualités architecturales et paysagères du bourg : conserver ses points de vues sur les 2 vallées, ses espaces naturels qui contribuent à la mise en valeur de son patrimoine bâti.

### **2-2 Revitaliser et valoriser le patrimoine bâti des hameaux :**

**Dans l'objectif de conserver les équilibres existants une hiérarchisation des sites potentiels de développement de l'habitat est établie :**

- privilégier les extensions urbaines des secteurs qui participent à la vie du village.
- privilégier les secteurs d'extensions urbaines dans les sites bâtis équipés en eau potable et en assainissement collectif ou facilement raccordables : le bourg, Mirose, pour protéger l'environnement des pollutions liées aux effluents,

- renforcer ou créer les équipements (alimentation en eau potable et assainissement) pour inciter au repeuplement des hameaux.
- encourager la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants vacants dans les hameaux en voie de dépeuplement avant de créer de nouveaux espaces constructibles, afin de préserver les équilibres bâtis de ces hameaux.
- privilégier le développement agricole dans les hameaux où les exploitations agricoles ont leur siège : laisser à l'agriculture les terrains de bonne qualité agronomique ; l'activité agricole étant souvent garante du maintien de la population dans les hameaux.
- Sélectionner un certain nombre de bâtiments ayant « valeur de patrimoine » ; bâtiments les plus caractéristiques de l'histoire locale, architecturale, artisanale, agricole et industrielle, mais aussi les petits éléments bâtis tels que puits, lavoirs, croix, murets, ponts et tunnels.

### **3- PRESERVER LES ESPACES NATURELS IDENTIFIES :**

- préserver et protéger les grands espaces naturels et forestiers par un classement approprié
- participer à la mise en valeur des ensembles bâtis de qualité (bourg et hameaux) en préservant les espaces naturels ou agricoles de proximité.

### **4- CONFORTER L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE :**

- prendre en compte les équipements touristiques existants et adapter un zonage spécial permettant leur développement
- développer et entretenir les chemins de découverte piétons ou cyclistes à travers le territoire communal.

### **5- FAVORISER LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES**

- créer un zonage adapté chaque fois que cela est possible en réponse aux porteurs de projet pour permettre l'implantation voir le développement d'une activité.

# PLU DE BURDIGNES

## PADD

Conforter l'attrait touristique du territoire communal.

Protéger et valoriser les grands espaces forestiers et naturels.

Privilégier les extensions du bâti pour participer à la vie du bourg. Construire dans un souci de qualité environnementale.

Valoriser les activités artisanales.

Affirmer l'activité agricole : Préserver les bonnes terres et éviter leur mutation.

**LE BOURG :**  
Renforcer son attractivité et sa multi-fonctionnalité. Préserver et renforcer sa silhouette bâtie. Conserver les équipements collectifs.

Affirmer l'activité agricole : assurer l'évolution des installations.

Préserver le patrimoine architectural de la commune.

Conserver la qualité des paysages. Préserver les paysages ouverts au sud et au nord du bourg.

