

## **COMMUNE DE BURDIGNES (LOIRE)**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **Modification Simplifiée N°1**

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **PREAMBULE**

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées d'agglomération et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

A Burdignes, la Collectivité a fait le choix de donner des orientations d'aménagement pour deux secteurs raccordables au réseau public d'assainissement : une zone d'extension au nord-ouest du bourg et un nouveau hameau à l'ouest du village, dans le secteur de Mirose.

Les orientations particulières qui accompagnent le PLU pour donner un caractère opérationnel aux options définies lors de son élaboration ont une valeur juridique, elles sont opposables aux tiers. Les projets de travaux, les opérations de construction ou d'aménagement autorisées dans ces secteurs, devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Par conséquent, les principes d'organisation et d'équipements prévus aux schémas devront être respectés « dans l'esprit ».

## ORIENTATIONS PARTICULIERES : LE BOURG

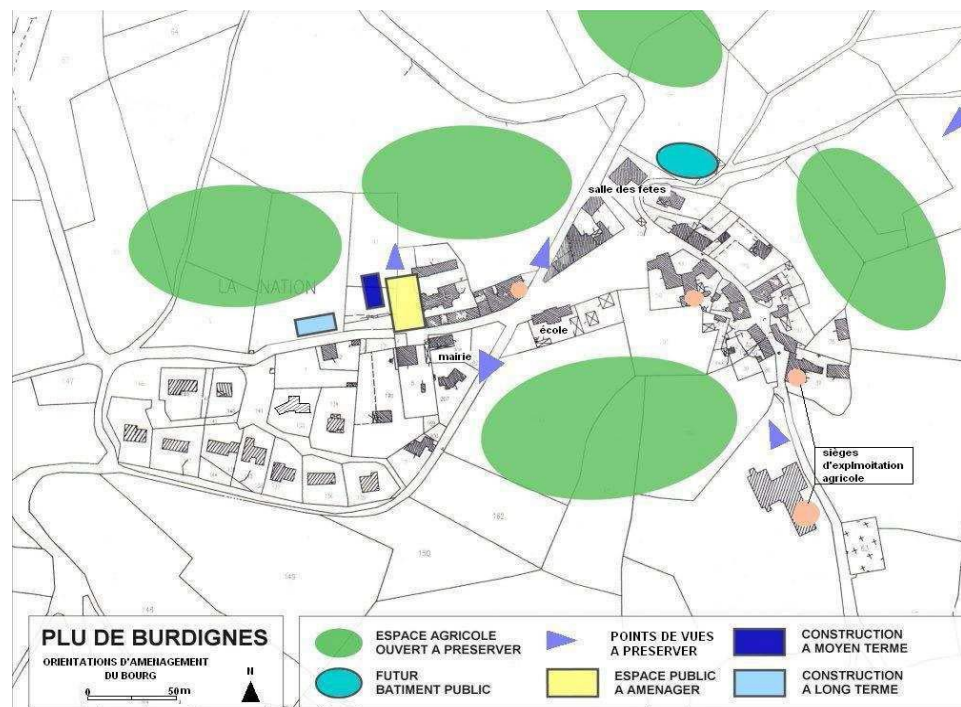
L'analyse environnementale et paysagère du Bourg a permis de définir des orientations d'aménagement sur le secteur du Bourg :

De vastes prairies encadrent le Bourg : ces terres jugées de bonne qualité agronomique sont intégrées à la ZAP. De plus elles contribuent à la mise en valeur du patrimoine bâti du village. Elles feront l'objet d'un classement Aa « dit de protection » interdisant toute construction même agricole, de façon à préserver au maximum les vues sur le village.

Plusieurs sièges d'exploitations agricoles sont présents à l'est et au centre du village : on doit garantir leur pérennité.

La situation géographique du village offre des points de vue étendus sur les deux vallées : points de vue qui doivent être conservés.

L'urbanisation issue du précédent POS grande consommatrice d'espace se greffe difficilement au tissu bâti ancien du village : la commune ne souhaite pas créer de nouvelles extensions de ce type.



Les possibilités d'extension urbaine du village sont donc très limitées par les contraintes environnementales liées à l'agriculture et à la qualité des paysages à préserver. Les seuls terrains disponibles seront donc destinés au renforcement des équipements collectifs ou associatifs au nord-est (proche de la salle des fêtes) et à la création de quelques logements près de l'église.

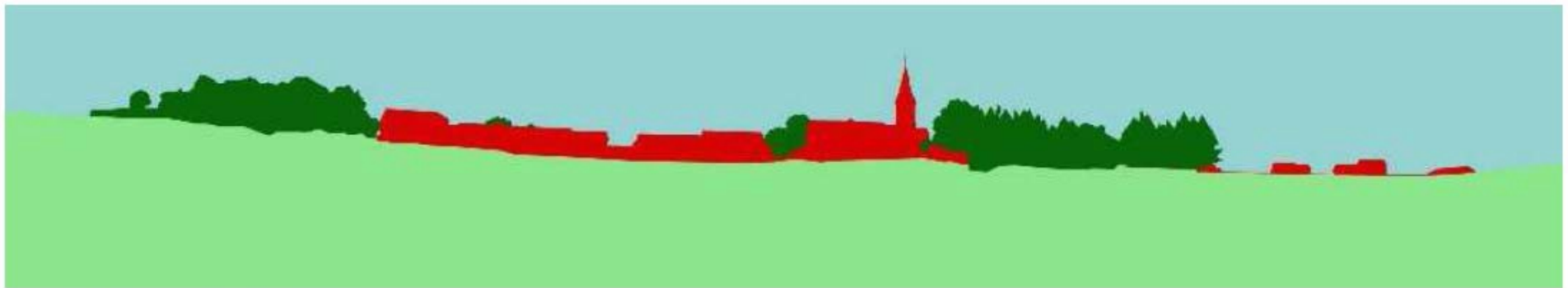


Vue nord du village



vue sud est du village

Plusieurs documents graphiques d'analyse de la silhouette du bourg ont été établis, pour faciliter la lecture de cette silhouette : vue nord du Bourg et vue sud du Bourg. A partir de ces silhouettes sont envisagées des silhouettes avec de nouvelles constructions.



vue nord du bourg : situation actuelle



vue nord du bourg : situation future



vue sud du bourg : situation actuelle



vue sud du bourg : situation future

D'autre part des simulations graphiques d'évolution de la silhouette, en intégrant de nouveaux bâtiments sur les parcelles potentiellement constructibles (secteurs jugés les moins stratégiques pour l'agriculture et les plus stratégiques pour le développement du bourg), sont présentées avec des bâtiments reprenant les mêmes caractéristiques architecturales et urbaines que les bâtiments existants :

- même type d'implantation en bordure de voie ou d'espace public et collectif
- continuité du bâti
- même gabarit : hauteur des bâtiments R+1 côté rue et R+2 côté vallée
- sens de faîtage principal parallèle aux voies ou dans le même sens que le bâti existant environnant
- volumétrie simple (en forme de L)

Le plus important est d'accentuer et de poursuivre la silhouette du Bourg avec cette impression de rempart constitué par les façades au nord du Bourg.

Le nouveau bâti doit donc poursuivre les alignements existants avec obligation d'implanter les façades principales selon les lignes dessinées par le bâti existant.

Le bâti créé met en scène une véritable place devant l'église et contribue à la mise en valeur des éléments collectifs sociaux du village : la place devant l'église doit garder son rôle de belvédère sur la vallée de Bourg-Argental.

Le scénario proposé près de l'église pourrait accueillir quelques logements, plus ou moins en fonction de la taille des logements. L'opération doit permettre d'assurer la mixité sociale et une offre diversifiée de logements.

Selon les besoins réels de la commune en matière de logements, les propositions d'urbanisation sont limitées dans le PLU, avec un secteur en zone AUAp pour le court terme et un secteur en zone N réserve foncière pour le plus long terme.

L'aménagement de ce secteur s'appuie sur plusieurs critères :

### **1- Une mise en valeur de la place**

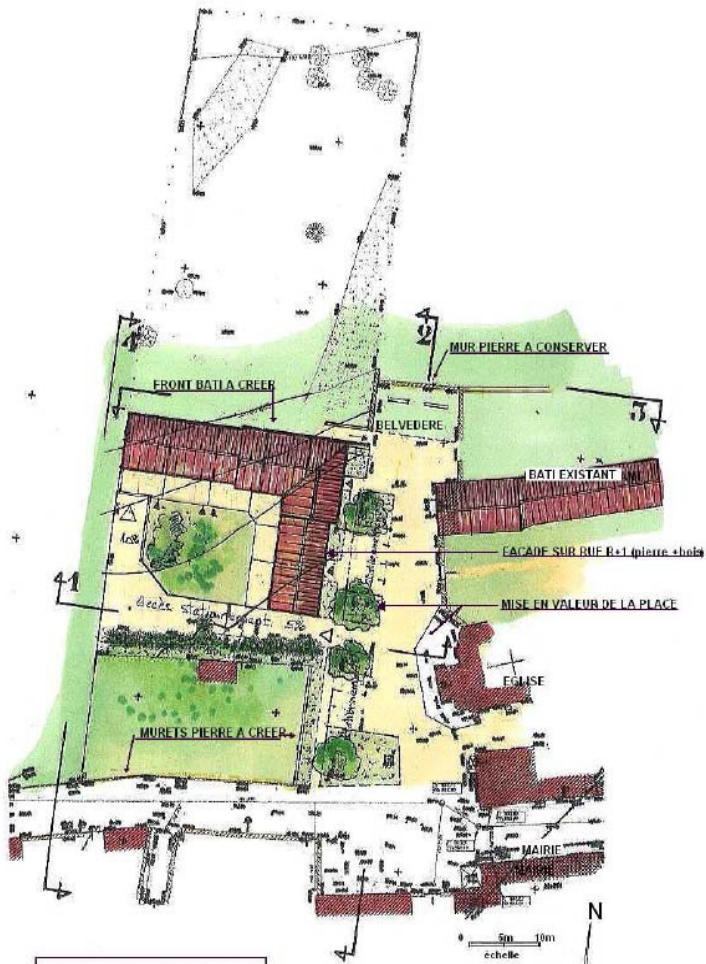
- Conserver et mettre en valeur les éléments végétaux et minéraux existants tels que les arbres alignés à l'ouest de la place, la croix sur socle marquant l'entrée de la place
- Prévoir un élargissement modéré de la place pour dégager l'espace autour des arbres et contribuer à leur mise en valeur
- Gérer et organiser le stationnement des véhicules par petits espaces, alternés avec des espaces engazonnés
- Créer un cheminement piétonnier entre l'alignement des arbres et des futures façades
- Améliorer le parvis de l'église par un traitement minéral approprié
- Conserver le belvédère sur la vallée en fond de place
- Conserver et mettre en valeur le mur de soutien en pierre du belvédère
- Utiliser les matériaux pierre et bois dans les futurs bâtiments pour assurer le respect du patrimoine architectural environnant
- Reconstruire des murets en pierre le long du jardin en bordure de la place

### **2- Une adaptation du nouveau bâti à la topographie et à la typologie du Bourg**

- Assurer une continuité bâtie en façade sur la place : conserver les gabarits actuels R+1 (continuité mais pas forcément monotonie c'est à dire assurer quelques différences de hauteur ou de retrait par rapport à l'espace public)
- Créer un front bâti au nord pour accentuer l'effet de rempart, en conservant les gabarits actuels
- Créer un accès des véhicules pour le nouveau bâtiment en s'adaptant au mieux au terrain naturel depuis le niveau de la place de 894.00 jusqu'au point le plus bas de la parcelle 890.00 environ. Cet accès pourra également servir de désenclavement et d'accès aux parcelles voisines

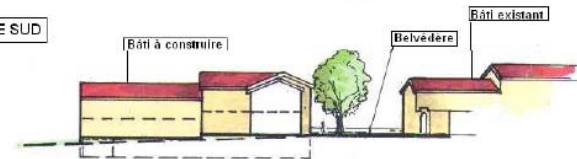
si elles s'urbanisent dans le futur. Le niveau le plus bas du bâtiment au nord aura donc pour fonction d'accueillir le stationnement des véhicules et les locaux techniques.

- Conserver un passage sous le bâtiment ou en limite de parcelle pour l'entretien de la parcelle au nord du bâtiment
- Créer des logements sur les 2 niveaux supérieurs pouvant tous avoir un accès de plain-pied soit depuis la place soit depuis l'espace collectif créé dans l'angle intérieur du bâtiment
- Prévoir un raccordement au réseau public d'assainissement collectif du Bourg avec station de relevage

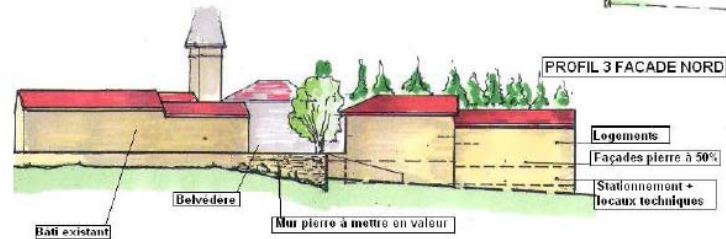


PLU DE BURDIGNES : LE BOURG  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PROFIL 1 FACADE SUD

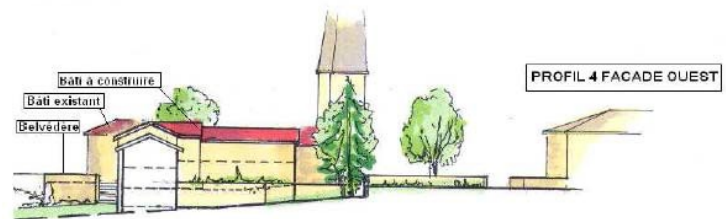


PROFIL 2 FACADE EST



PROFIL 3 FACADE NORD

- Logements
- Façades pierre à 50%
- Stationnement + locaux techniques



PROFIL 4 FACADE OUEST

## **ORIENTATIONS PARTICULIERES : SECTEUR DE MIROSSE**

Les règles d'urbanisme de la loi montagne précise que l'urbanisation doit normalement se développer en continuité des bourgs et hameaux existants, sauf dans le cas de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La loi permet une urbanisation en discontinuité si une étude démontre qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection :

- protection de l'agriculture de montagne
- protection des paysages
- protection des milieux naturels et risques naturels

Le choix d'une urbanisation au lieu-dit Mirose est induit par les critères de protection que s'est fixée la commune et énoncés dans la loi Montagne. L'urbanisation du secteur de Mirose a fait l'objet d'une demande de dérogation à la loi auprès de la Commission départementales de la Nature des Sites et des Paysages. Celle-ci a émis un avis favorable sous certaines conditions qui sont intégrées dans les orientations d'aménagement du secteur de Mirose.

**1- Protection de l'agriculture :** Les exploitations agricoles sont présentes dans tous les hameaux y compris au bourg. La volonté de la commune étant d'assurer le maintien et le développement de ces exploitations, l'application d'un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles réduit fortement les possibilités d'extension du bâti existant. De plus, les terres agricoles aux abords du bourg et des hameaux existants sont de bonne qualité agronomique, la commune souhaite donc les réserver à l'agriculture pour assurer ce potentiel de développement. Une ZAP (Zone Agricole Protégée) a été créée en parallèle au PLU pour renforcer cette protection.

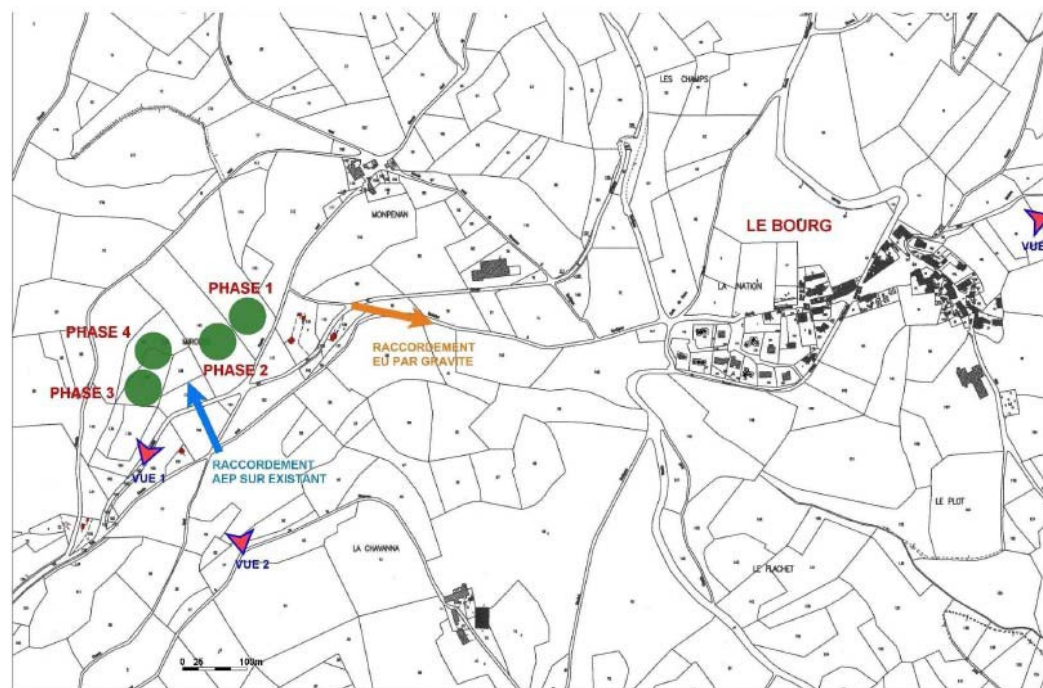
**2- Protection des paysages :** Les études préalables ont montré une qualité et un équilibre dans l'organisation du bâti ancien du bourg et de la plupart des hameaux. La commune souhaite conserver ces équilibres et ces qualités mais aussi les mettre en valeur. L'arrivée de constructions nouvelles risquerait de perturber ces équilibres, comme cela s'est fait avec l'urbanisation ouest du village issue du précédent POS. Le territoire communal propose d'innombrables points de vue sur le bourg et les hameaux. Les sites bâtis de la commune sont situés dans des secteurs sensibles d'un point de vue visuel.

**3- Protection des milieux naturels :** Les équipements publics d'assainissement existent uniquement au bourg et sur les secteurs raccordés à Bourg Argental. Le développement urbain des hameaux non équipés ou non raccordables est difficilement envisageable dans un contexte de préservation des milieux naturels. Le coût du raccordement aux réseaux publics est incompatible avec les finances communales.

PLAN DE SITUATION échelle 1/10 000 ◇

#### 4- Le choix du site de Mirose

Compte tenu des contraintes environnementales et paysagères de Burdignes, les possibilités de construire sont donc insuffisantes au Bourg et inexistantes dans les hameaux. L'offre de logements proposés au Bourg est une offre de type collectif ou Habitat Groupé. Dans le but de diversifier le type d'habitat et de répondre à la demande, la commune souhaite également proposer une offre de terrains pour l'habitat individuel. Elle a donc décidé de chercher un site qui réponde à ses besoins d'évolution modérée tout en tenant compte des contraintes environnementales. Le site de Mirose a été retenu pour les raisons suivantes :



Le site de Mirose a été retenu pour les raisons suivantes :

## LES CRITERES

### \* Son environnement

- La qualité agronomique des terres est médiocre, une partie des terrains est boisée.
- Les exploitations agricoles sont éloignées, il n'y aura donc pas de nuisance ni de risque de perturber les exploitations.
- Il existe déjà quelques constructions isolées qui ne constituent pas de véritable hameau et qui génèrent déjà des périmètres limitant l'activité agricole.
- Le lieu n'est pas situé dans un espace sensible d'un point de vue paysager, la végétation environnante facilite l'intégration d'un nouveau bâti
- Des alignements d'arbres feuillus et des murets de pierres sèches apportent un intérêt paysager au site, qu'il faudra conserver.
- La topographie est contraignante, la pente est d'environ 20% dans certains secteurs.

### \* Sa situation

- Sa situation géographique conforte l'objectif de renforcer l'attractivité du Bourg. Les nouvelles populations transiteront naturellement par le centre du village. La route desservant ce secteur, rénovée en 2005, est un passage obligatoire par le village. La vie communale, avec école, associations, commerce se trouvera ainsi renforcée.
- Le site est bien exposé au sud et à l'est à l'abri du vent du nord, idéalement positionné pour privilégier les constructions à basse consommation énergétique et l'emploi des Energies Renouvelables. Dans le cadre d'une réflexion écologique, un emplacement protégé des vents du nord et d'ouest et exposé plein sud et est, aura un intérêt évident sur la consommation énergétique.
- Le site est raccordable gravitairement au réseau d'assainissement du Bourg. La station d'épuration créée en 2004 (procédé écologique de filtre avec plantation de roseaux) n'est pas utilisée à la hauteur de son potentiel.
- Les autres réseaux (eau, électricité,...) sont à proximité.

## 5- Vues du site de Mirosse

### 2-VUES DU SITE DE MIROSSE



VUE 1 (depuis l'ouest de Mirosse)



VUE 2 (depuis les prairies au sud)

Le site n'est pas perceptible depuis l'accès principal venant du bourg, il est dissimulé derrière une succession de masses végétales.

L'urbanisation future de Mirosse se fera selon un projet d'aménagement d'ensemble. La commune souhaite une évolution démographique raisonnable. L'urbanisation s'étalera dans le temps pour faciliter l'intégration des nouvelles populations et limiter les répercussions trop lourdes sur le

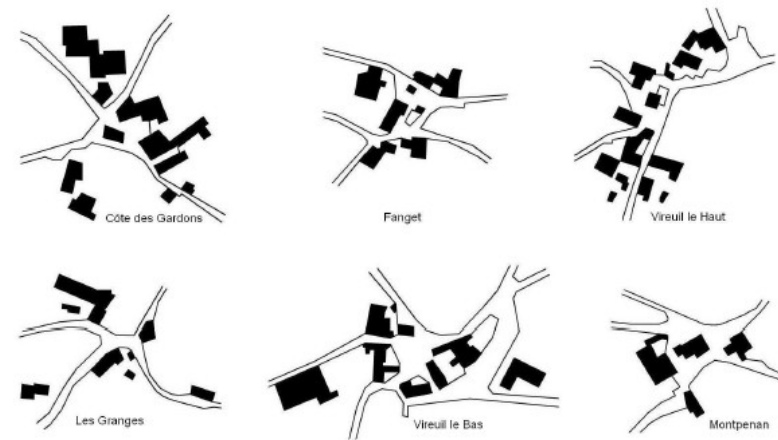
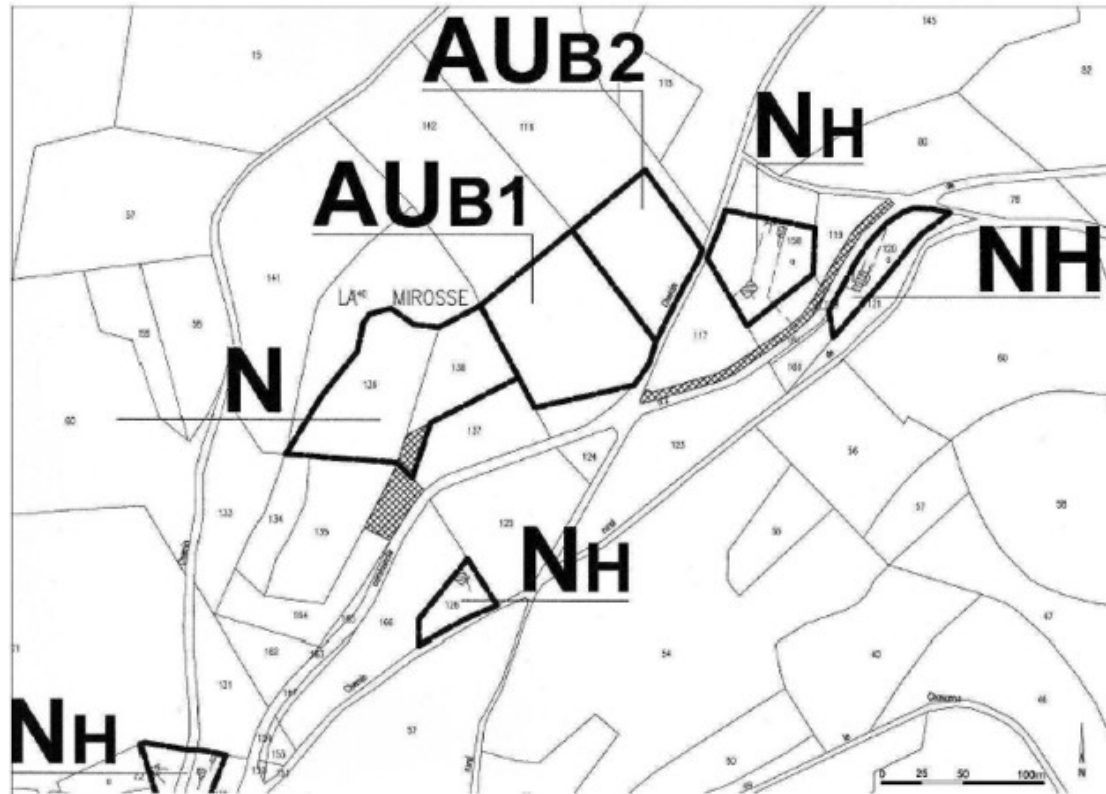
budget communal. Le secteur est découpé en plusieurs zones. L'adoption de la Charte du Parc et du SCoT sud Loire prescrivent une densification des logements (en définissant des normes à l'hectare), densification qui n'était pas imposée lors de la révision du document d'urbanisme. L'étude de programmation urbaine et architecturale a permis de préciser la forme urbaine et la densité de logements qui sera compatible avec les orientations et objectifs de ces documents. Néanmoins, afin de garder un équilibre dans l'évolution démographique, la zone AUb1 est divisée en 3 sous-secteurs qui seront urbanisés l'un après l'autre. Les sous-secteurs d'urbanisation correspondent à des grappes de 3 à 6 logements (voir le schéma de principe retenu par la commune). La zone AUb1 sera urbanisée en priorité. La zone AUb2 sera urbanisée au-delà de 10 ans. A long terme, une urbanisation pourra se faire en zone N située à l'ouest comme prévu dans le document initial. L'urbanisation de la zone N nécessitera une révision du document d'urbanisme. Les zones AUb1 et 2 représentent une superficie de 1 hectare et la zone N une superficie de 0,8 hectare.

Les quelques constructions isolées situées à proximité sont classées en zone Nh comme toutes les constructions isolées du territoire communal, dans ces zones seuls les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisés.

## 6- Capacités d'accueil estimées

ZONES	SOUS-SECTEURS	NBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	PHASAGE
AUb1 (3 sous-secteurs)	PHASE 1	6 maisons	T+10 : 2013-2023
	PHASE 2	3 maisons	
	PHASE 3	1	
AUb2		3	
TOTAL (zone AUb1)	3 Sous-secteurs	10 logements	
AUb2	PHASE 4	5 maisons	>T+10 ans
ZONE N	PHASE 5		

Le projet d'urbanisation présenté dans ce document concerne les deux zones AUb et la zone N, afin de mieux apprécier l'ensemble du projet de la commune à long terme.



### 7- Le projet : orientations d'aménagement

Toute urbanisation ou construction nouvelle doit prendre en compte l'environnement naturel et bâti, respecter l'histoire et la culture locale. Un certain

nombre de règles issues de l'observation du bâti existant tant sur le plan de la forme urbaine que sur la forme architecturale doit être pris en compte dans cette urbanisation future. Consciente d'une intégration peu satisfaisante et d'un gaspillage d'espace lors de la création du lotissement au sud-ouest du Bourg, la commune veut adopter pour Mirose une urbanisation similaire à celle des hameaux traditionnels.

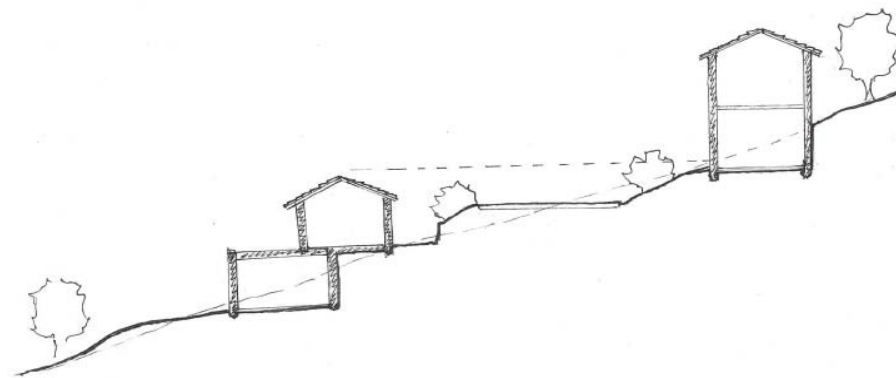
La topographie joue un rôle important dans le mode d'implantation des bâtiments. De volumétrie simple, ils s'ancrent dans la pente. Les aménagements extérieurs sont accompagnés de murets de soutien en pierre formant des terrasses.

## **8- Mesures d'intégration à assurer dans l'aménagement du secteur de Mirose**

### Orientations urbanistiques : créer une urbanisation dans l'esprit des hameaux existants

Les constructions devront être regroupées au maximum pour retrouver l'aspect hameau, tout en préservant les vues et l'ensoleillement de chaque construction. Concentrer les constructions autour de l'espace public assure une meilleure rentabilité des équipements à réaliser (voirie et réseaux). La petite taille des parcelles contribuera naturellement au regroupement des maisons.

Des bordures végétales accompagneront les circulations. L'implantation du bâti se fera à proximité de l'espace public.



Ce type d'implantation renoue les liens entre espace public et espace privé, fondement de la notion même de « hameau ». Cette disposition interpose de plus la maison comme écran entre l'activité de la rue et l'espace privé. L'urbanisation du secteur devra tirer parti de la topographie des lieux. La voie d'accès sera tracée de manière à permettre la desserte de toutes les parcelles en limitant le plus possible les mouvements de terrain pour assurer une meilleure intégration de l'urbanisation dans le site. Cette voie permettra également de poursuivre le projet en zone AUb2 dans un deuxième temps. Les nouvelles constructions devront s'adapter au terrain naturel avec obligation de créer les accès « garage » au niveau de la voie. Les clôtures en bordure de l'espace public et assurant les soutènements seront constituées de préférence en murets de pierre.

Schéma de principe retenu par la Commune



Principe de tracé de la voirie :  
- stationnement communs à proximité  
- stationnement public/visiteurs

Connexion piétonne vers le bourg

Phasage en sous secteurs :  
- urbanisés l'un après l'autre :  
- par «grappes» de logements :

- phase 1 : 6 logements
- phase 2 : 3 logements
- phase 3 : 4 logements
- phase 4 : 5 logements

## Orientations paysagères, architecturales et environnementales

### *a) Conserver et mettre en valeur les éléments paysagers du site*

Les haies, les alignements d'arbres feuillus, les masses végétales feuillues, structurant le paysage dans le secteur seront conservés dans la mesure du possible.

Les murets de pierre constituant des terrasses qui soulignent la topographie du site et favorisent l'écoulement des eaux de pluie seront conservés dans la mesure du possible et mis en valeur. Les espaces boisés au nord du secteur contribueront à la protection des constructions des vents dominants et assureront un fond dense végétal en arrière-plan favorisant l'intégration paysagère du futur bâti.

### *b) Prise en compte du Développement Durable : promotion de la Haute Qualité Environnementale dans les constructions et l'utilisation des Energies Renouvelables*

A la suite de la loi de juillet 2005, l'art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme contient un 14° paragraphe précisant que les PLU peuvent « recommander l'utilisation des Energies Renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ». La commune de Burdignes a souhaité dans son PLU introduire la notion de Développement Durable et de préservation de l'environnement. Elle souhaite donc dans l'urbanisation du secteur de Mirose promouvoir la Haute Qualité Environnementale dans la conception des constructions, le recours aux Energies Renouvelables et la haute performance énergétique.

De plus compte tenu du contexte énergétique actuel et de la réglementation thermique (RT2005 et RT2012) les maisons devront consommer le moins d'énergie possible, notamment pour se chauffer. Ainsi il faudrait respecter quelques principes fondamentaux :

- construire avec le climat et la topographie en concevant une maison compacte avec des orientations principales au sud et au sud-est, permettant ainsi d'importantes économies d'énergie



- choisir des systèmes de chauffage utilisant les Energies Renouvelables dans le cas où les maisons ne sont pas passives
- favoriser les économies d'énergies par la mise en place de doubles ou triples vitrages et d'une sur isolation
- privilégier l'eau chaude sanitaire solaire
- favoriser l'utilisation du bois dans la construction en utilisant la filière locale
- prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées, en organisant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales pour leur utilisation dans l'arrosage des jardins.

*c) Insertion du projet dans le site*

Une attention particulière sera portée à l'intégration du bâti dans le site. Les adaptations au terrain naturel, l'organisation regroupée en hameau autour de l'espace public, la conservation des éléments végétaux et minéraux existants favorisent cette intégration.

Les prescriptions architecturales du règlement du PLU privilégient les volumes simples. A l'exception des toitures végétalisées, les couvertures seront de couleur rouge identique à la couleur dominante des toitures environnantes. Ces prescriptions sont renforcées par l'utilisation obligatoire de matériaux sains et naturels issus de la production locale (pierre et bois).

Afin d'assurer le résultat escompté par la commune, une Maîtrise d'Ouvrage unique par tranche a été demandée par la Commission des Sites et des Paysages.



La commune désire s'impliquer directement dans la réalisation de l'urbanisation de Miroisse en prenant en charge la Maîtrise d'Ouvrage par l'acquisition du foncier et le recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Des contacts sont pris avec des partenaires, des associations et des collectivités susceptibles d'aider la commune pour le projet d'éco-hameau : le Parc Naturel Régional du Pilat, l'ADEME, Cluster Rhône-Alpes éco-énergie,...

Certaines démarches pour réaliser l'« éco-hameau » sont déjà engagées et un échéancier a été réalisé :

*Maîtrise du foncier (2012-13)*

- négociations avec les propriétaires des parcelles à urbaniser
- achat des terrains réalisé en 2013

*Réalisation des travaux (2014-15)*

- contacts pour la mise en œuvre de l'étude de raccordement au réseau public d'assainissement collectif et d'adduction en eau potable (cabinet d'études Poÿry, Syndicat des 3 Rivières,...)
- choix du prestataire
- choix de la Maîtrise d'Œuvre
- réalisation des travaux de raccordement

Consciente des investissements qu'elle devra effectuer pour cette urbanisation future, elle a décidé d'instaurer la Taxe d'Aménagement sur son territoire.