

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de SAINT-ALBAN-
LES-EAUX



Plan local d'urbanisme :

Elaboration du PLU prescrite par délibération en Conseil Municipal du 5 Novembre 2012

Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 1 Juin 2016

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2017
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2017

Révisions et modifications :

-

-



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

PREAMBULE

La commune de Saint-Alban-les-Eaux est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 Mars 1983. Il a ensuite été modifié et révisé en 1991, 2001, 2008, 2010 et 2011.

Une révision sur l'ensemble de la commune a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 05 Novembre 2012. Cette révision a pour objectif d'apporter une réflexion quant aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement, et de développement durable en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architectural et l'environnement, de prévoir un développement harmonieux de la commune. Il s'agit notamment de favoriser le développement du centre-bourg et de maintenir une zone agricole raisonnable afin de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Il s'agit aussi de s'adapter aux dispositions législatives qui se sont mises en place depuis : la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 Juillet 2003 qui aménage et simplifie les dispositions d'urbanisme issues de la loi SRU, la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle du 12 juillet 2010.

Il s'agit aussi d'être en compatibilité avec le document de SCoT du Roannais qui s'impose au territoire communal.

Le POS deviendra un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'issue de la révision et répondra ainsi aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L101-2) en matière de développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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.»

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil Municipal du 05 Novembre 2012 :

- Concertation pendant toute la durée de la révision du POS jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en conseil municipal,
- Des documents et des informations seront mis à disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Un registre sera tenu à disposition du public pour y indiquer ses observations durant l'élaboration du PLU,
- Une réunion publique annoncée par voie de presse sera organisée,
- Parution d'articles dans le bulletin communal et dans la presse.

SOMMAIRE

Diagnostic.....	1
Préambule.....	2
Sommaire.....	4
Diagnostic territorial.....	8
1 Saint-Alban-les-Eaux, une commune de la côte Roannaise.....	8
1-1 Situation géographique.....	8
1-2 Coopérations intercommunales.....	9
1-3 La présence de règles supra-communales.....	12
2 Les caractéristiques sociodémographiques.....	19
2-1 Des évolutions positives jusqu'à la fin des années 1990, puis une légère décroissance est observée.....	19
2-2 Un solde migratoire récemment négatif et un solde naturel toujours faible.....	20
2-3 Une attractivité de proximité.....	21
2-4 Une population en vieillissement.....	21
2-5 Des ménages de taille plus réduite traduisant un recul des familles.....	22
2-6 Une situation face à l'emploi stable et correcte.....	23
2-7 Des catégories socioprofessionnelles qui s'affirment dans le temps.....	24
2-8 Un niveau de vie légèrement supérieur à la moyenne.....	25
3 Le Parc de logements.....	26
3-1 Un rythme de construction relativement constant au fil du temps.....	26
3-2 Zoom sur la croissance du parc de ces dix dernières années.....	27
3-3 Des logements inoccupés assez nombreux.....	28
3-4 Des résidences principales en moyenne assez anciennes.....	29
3-5 Une prédominance de maisons individuelles de grande taille.....	29
3-6 Un parc tourné vers l'accession à la propriété, tendance qui se confirme au fil du temps.....	30
3-7 Ancienneté d'occupation et renouvellement du parc.....	31
3-8 Des taxes comparables aux communes voisines de taille similaire.....	31
3-9 Rappel des objectifs du SCoT et du PLH sur la commune en matière d'habitat.....	32
3-10 Bilan des zones d'habitat constructibles du POS.....	33

4	Les activités économiques	35
4-1	Une offre d’emplois très satisfaisante	35
4-2	Les zones d’activités	35
4-3	Une offre en commerces et services de proximité adaptée	37
4-4	Une activité agricole qui se maintient	39
4-5	Une activité touristique en lien avec les éléments naturels	44
5	Les déplacements	48
5-1	Des déplacements nécessaires en lien avec le lieu d’emploi	48
5-2	...Principalement réalisés en automobile	49
5-3	...Du fait d’une bonne accessibilité routière	50
5-4	...Et d’une offre alternative peu concurrentielle	50
5-5	Les déplacements internes	51
5-6	Le stationnement	54
5-7	Les entrées de Bourg	55
6	Les équipements et les services	58
6-1	Les équipements publics	58
6-2	Les propriétés foncières communales	61
6-3	Le tissu associatif	62
6-4	Les services publics	62
Etat initial de l’environnement – Diagnostic Paysager		67
1	Le contexte géophysique	67
1-1	La géologie	67
1-2	Le relief	68
1-3	Le réseau hydrographique	72
2	Les ressources, nuisances et risques	76
2-1	La protection de l’eau	76
2-2	La qualité de l’air et les consommations énergétiques	80
2-3	Les corridors écologiques	89
2-4	Les inventaires et mesures de protection de la biodiversité	93
2-5	Les nuisances et les risques	99
3	Occupation du territoire	105
3-1	Les espaces naturels	107
3-2	Les espaces agricoles	113

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

3-3	Les espaces urbanisés	117
3-4	Analyse de la consommation foncière	118
4	Formes urbaines et architecturales	122
4-1	Le Bourg	123
4-2	La plaine moderne	128
4-3	Chazelles	132
4-4	Les Amis	135
4-5	Saudet	136
4-6	Le Chatard – Les Echaux.....	137
4-7	Les Gonnauds.....	139
4-8	Le Cros.....	140
4-9	Analyse de la densité	141
4-10	Les prescriptions du SCoT en matière de développement urbain	143
5	Les entités paysagères.....	144
5-1	Les contreforts des Monts de la Madeleine	144
5-2	Les coteaux urbanisés	144
5-3	La plaine de tradition agricole	144
6	Le patrimoine	146
6-1	Des éléments bâtis traditionnels	146
6-2	Le parc des Eaux Minérales.....	147
6-3	Les éléments religieux et de commémoration	148
6-4	Sculptures	148
6-5	Les sites archéologiques	149
7	Synthèse du diagnostic et mise en exergue des enjeux.....	152
	Justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	154
1	Historique des réflexions ayant permis la définition du PADD	154
2	La mise en œuvre de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU	156
3	La définition du projet de territoire	157
4	La justification et la traduction règlementaire du PADD	158
5	Justification des choix retenus pour la délimitation des zones	171
6	Les orientations d'aménagement et de programmation	187
6-1	Le traitement du parc des eaux minérales	188

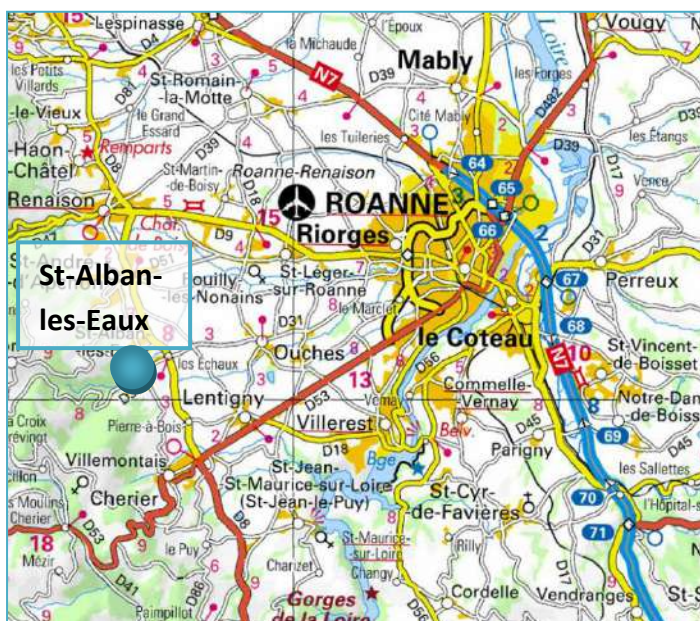
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

6-2	La rue des Grands Prés.....	188
7	La mise en place d'outils règlementaires spécifiques.....	191
7-1	Application de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme	191
7-2	Application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme	191
7-3	Application de l'article R123 11 b° du Code de l'Urbanisme	193
7-4	Application de l'article L151-38° du Code de l'Urbanisme	193
7-5	Application de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme	194
7-6	Application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme	194
7-7	Application de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme	195
8	Les emplacements réservés	196
8-1	Evolution des emplacements réservés : les emplacements réservés du POS	196
8-2	Emplacements réservés créé au PLU :	199
9	Justification des choix retenus concernant l'élaboration du règlement	200
10	Evolution des superficies et capacités d'accueil.....	208
10-1	Evolution des superficies	208
10-2	Les capacités d'accueil pour l'habitat, définies en cohérence avec le PADD et le SCOT	211
10-3	Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain fixé dans le PADD et retraduit dans le PLU	215
10-4	Compatibilité avec le PLH 2016-2021	215
11	Les servitudes d'utilité publique	216
	Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de l'environnement	217
	Indicateurs.....	227

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 SAINT-ALBAN-LES-EAUX, UNE COMMUNE DE LA COTE ROANNAISE

1-1 Situation géographique



La commune de Saint-Alban-les-Eaux est située au Nord-Ouest du département de la Loire, éloignée de moins de 10 kilomètres du centre de Saint-Haon-le-Châtel, chef-lieu du canton éponyme auquel elle appartient. Elle se situe à une douzaine de kilomètres à l'Ouest du centre de Roanne, arrondissement auquel la commune fait partie.

Les communes limitrophes sont : au Nord Saint-André-d'Apchon (1 909 habitants), au Sud-Est Lentigny (1 587 habitants), au Sud Villemontais (981 habitants), à l'Ouest Arcon (99 habitants).

Le territoire domine la plaine du roannais située plus à l'Est et offre des points de vue remarquables vers l'agglomération roannaise.

Le territoire revêt un visage où les éléments naturels prédominent, entre boisements et espace agricole, s'organisant selon la topographie du territoire qui s'étend sur près de 790 ha.

L'urbanisation s'organise principalement dans la partie de plaine à l'Est, autour du Bourg. Des hameaux et écarts existent de façon plus ou moins proche du Bourg.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

1-2 Coopérations intercommunales

La commune de Saint-Alban-les-Eaux fait directement partie de trois groupements intercommunaux. Ces structures favorisent les réflexions d'aménagement et de développement du territoire à une échelle supra-communale, la mutualisation de compétences et contribuent ainsi à l'émergence de projets structurants pour l'ensemble de l'intercommunalité.

La Communauté d'Agglomération du Roannais

Saint-Alban-les-Eaux adhère à Roannais Agglomération. Cette Communauté d'Agglomération a été créée le 1er janvier 2013 par arrêté. Cette Communauté d'Agglomération a été créée le 1er janvier 2013 par arrêté préfectoral. Elle regroupe 40 communes et plus de 100 000 habitants.

Les compétences obligatoires définies sont, dans les grandes lignes, les suivantes :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville

Roannais Agglomération s'est également dotée de compétences optionnelles sont les suivantes, telles que notamment :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
- Assainissement des eaux usées
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie (dont la collecte des déchets de ménages)
- ...

Communes	Population municipale	Part de population dans Roannais Agglomération
Ambierle	1 816	1,8 %
Arcon	100	0,1 %
Changy	615	0,6 %
Combre	399	0,4 %
Commelle-Vernay	2 805	2,8 %
Le Coteau	6 940	6,9 %
Coutouvre	1 105	1,1 %

Le Crozet	298	0,3 %
Lentigny	1 528	1,5 %
Mably	7 498	7,4 %
Montagny	1 140	1,1 %
Noailly	761	0,8 %
Les Noes	182	0,2 %
Notre-Dame-de-Boisset	540	0,5 %
Ouches	1 116	1,1 %
La Pacaudière	1 078	1,1 %
Parigny	597	0,6 %
Perreux	2 141	2,1 %
Pouilly-les-Nonains	1 773	1,8 %
Renaion	2 818	2,8 %
Riorges	10 697	10,6 %
Roanne	36 866	36,6 %
Sail-les-Bains	213	0,2 %
Saint-Alban-les-Eaux	924	0,9 %
Saint-André-d'Apchon	1 876	1,9 %
Saint-Bonnet-des-Quarts	348	0,3 %
Saint-Forgeux-Lespinasse	519	0,5 %
Saint-Germain-Lespinasse	1 159	1,1 %
Saint-Haon-le-Chatel	588	0,6 %
Saint-Haon-le-Vieux	904	0,9 %
Saint-Jean-Saint-Maurice	1 110	1,1 %
Saint-Léger-sur-Roanne	1 133	1,1 %
Saint-Martin-d'Estreaux	902	0,9 %
Saint-Rirand	155	0,2 %
Saint-Romain-la-Motte	1 553	1,5 %
Saint-Vincent-de-Boisset	889	0,9 %
Urbise	136	0,1 %
Villemontais	965	1 %
Villarest	4 427	4,4 %
Vivans	249	0,2 %
Ensemble de Roannais Agglomération	100 863	100 %

Source : INSEE recensement 2009

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Ainsi que de compétences facultatives, et notamment :

- Abri-voyageurs
- Agriculture : développement de l'agriculture, protection des espaces agricoles, protection de l'environnement dans le cadre de l'agriculture ;
- Cours d'eau et prévention du risque d'inondation
- Eaux pluviales
- Numérique (actions de développement...)
- ...

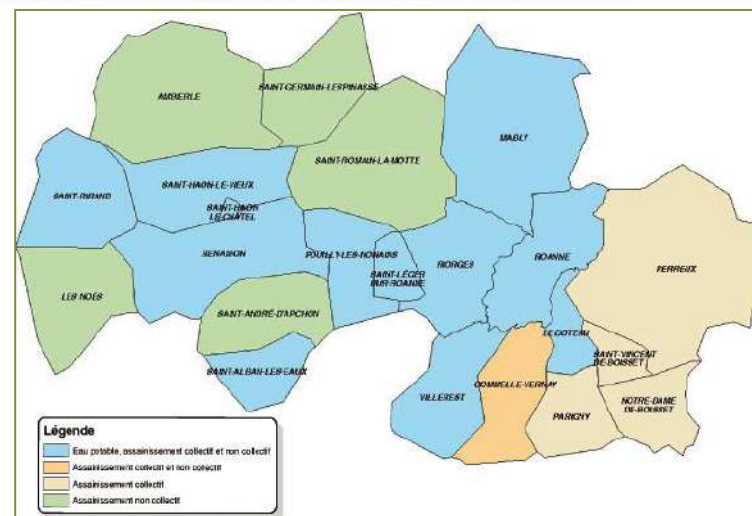
Le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement – Roannaise de l'eau

Ce syndicat a pour mission d'assurer la gestion et l'exploitation du réseau d'alimentation en eau potable sur le territoire de Roannais Agglomération. Il a été créé en 2004.

Il exploite une ressource hydraulique issue des barrages du Chartrain et du Rouchain sur la commune de Renaison.

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a transféré sa compétence eau potable et assainissement des eaux usées et des eaux pluviales à la Roannaise de l'eau le 1^{er} janvier 2005.

Le syndicat a pour compétences la production, le transport et la distribution de l'eau potable ; la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées et pluviales ; le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif.



Territoire de la Roannaise de l'eau / Source : Roannaise de l'eau

Roannaise de l'eau est mandatée par Roannais Agglomération pour gérer l'assainissement sur son territoire, ses compétences concernent :

- assainissement collectif et eaux pluviales : collecte des eaux usées rejetées via le réseau d'égouts publics et le traitement en station d'épuration,
- assainissement non collectif : traitement et évacuation des eaux usées pour les zones communales non raccordables au réseau public de collecte et de transport des eaux usées.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Le Syndicat Intercommunal d'Energies de la Loire

Le SIEL regroupe 327 communes du département de la Loire, 42 structures intercommunales ainsi que le conseil départemental. Il gère les réseaux de distribution électrique et gaziers communaux. Il a aussi pour mission de conduire des projets de dissimulation des réseaux, d'électrification, d'éclairage public, de gestion de l'énergie dans les bâtiments publics et d'assurer le développement des énergies renouvelables.

Via la Roannais Agglomération, Saint-Alban-les-Eaux adhère également à d'autres groupements intercommunaux et notamment :

Le Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Territoire

Le SYEPAR a été créé en 1987 et regroupe deux EPCI. Il a notamment en charge de réviser le SDAU (Schéma Directeur de d'Aménagement et d'Urbanisme) de l'Agglomération Roannaise, transformé en SCOT du Roannais et d'en assurer le suivi, les éventuelles modifications, la mise en révision.

Syndicat D'Etudes et d'Elimination des Déchets Du Roannais S.E.E.D.R.

Le SEEDR a été créé en 2000 et a pour compétence le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés de onze intercommunalités. La collecte reste une compétence de Roannais Agglomération.

Le Pays du Roannais

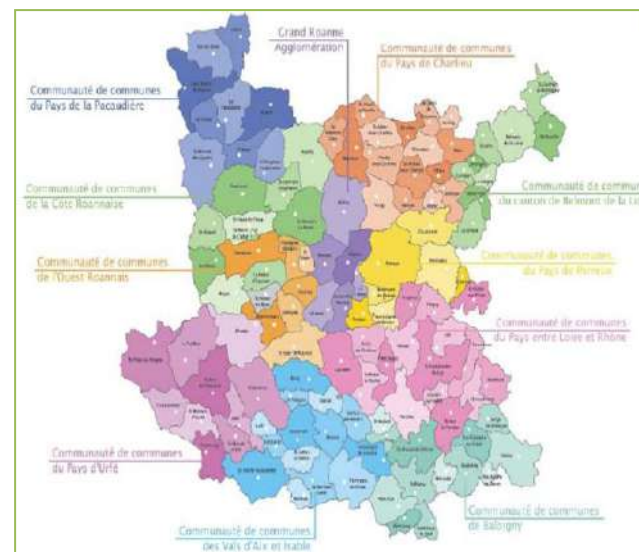
La commune de Saint-Alban-les-Eaux est intégrée au périmètre du Pays du Roannais dont le territoire s'étend sur la moitié Nord du département de la Loire. Cet EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunal) a pour mission de mettre en œuvre le Charte sur la période 2010-2015.

La Région Rhône-Alpes s'est engagée en décembre 2009 à apporter des financements au projet de territoire du Roannais. Ceci s'est formalisé par la signature de 3 contrats entre la Région, l'agglomération et le Pays :

- le CDDRA - contrat de développement durable de Rhône-Alpes,
- avec en son sein la CFAC - convention de fonction d'agglomération et de centralité,
- et le PSADER - volet agricole.

Ces contrats sont signés pour une durée de 6 ans (jusqu'à fin 2015).

Il s'étend sur un territoire regroupant environ 150 000 habitants.



Source Syndicat Mixte du Pays du Roannais

Le Syndicat mixte Rhins Rhodon Trambouzan et affluents

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

1-3 La présence de règles supra-communales

Principes généraux du code de l'urbanisme

Art. L01-2 : Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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.»

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Le SCoT du Roannais

SCOT du Roannais

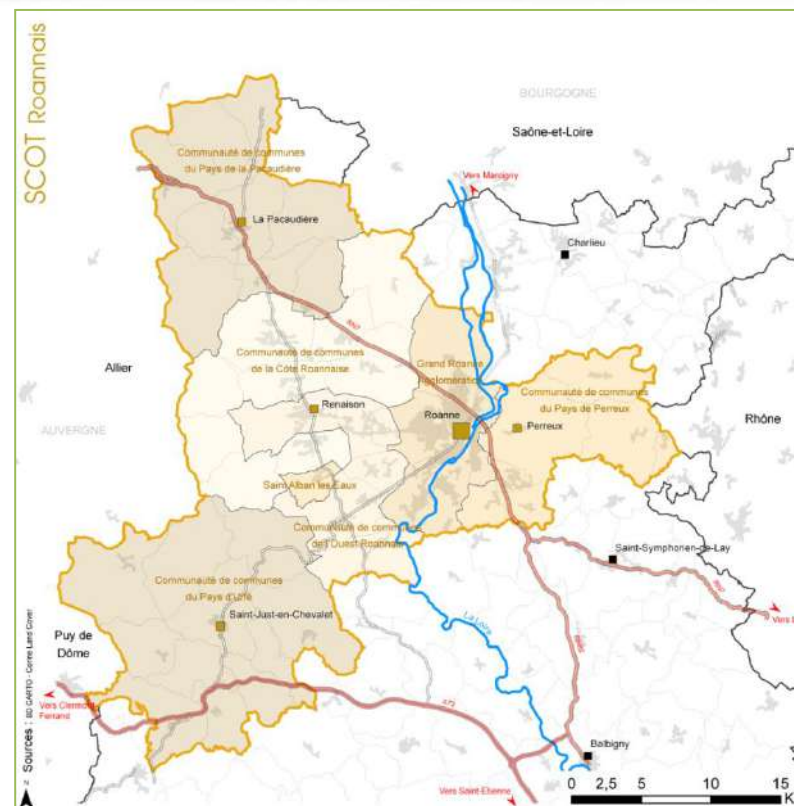
La commune, membre de Roannais Agglomération, est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Roannais. Il comprenait lors de sa création les intercommunalités et les communes suivantes (regroupées pour certaines dans Roannais Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2013) :

- Grand Roanne Agglomération,
- Communauté de Communes du Pays de la Pacaudière,
- Communauté de Communes de la Côte Roannaise,
- Communauté de Communes de l'Ouest Roannais,
- Communauté de Communes du Pays d'Urfé,
- Communauté de Communes du Pays de Perreux,
- Commune de Chenay-le-Châtel,
- Commune de St-Alban-les-Eaux.

Le bassin de vie dans lequel s'inscrit le SCOT comprend une population de plus de 100 000 habitants réparti sur 51 communes.

Le SYEPAR (Syndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Territoire) est l'autorité compétente pour piloter la mise en œuvre du SCOT.

Le SCoT a été approuvé le 4 avril 2012. Il a fait l'objet d'une Modification n°1 approuvée le 10 décembre 2015, et portant sur les orientations en matière d'aménagement commercial.



Le DOG (Document d'Orientations Générales) traduit le PADD et contient des éléments prescriptifs, avec lesquels les documents de rang inférieur doivent être compatibles.

Le DOG du SCOT du Roannais se décompose en 6 axes principaux :

Un scénario fondé sur une armature territoriale polarisée et renforcée par un ambitieux renouveau démographique

- L'armature territoriale retenue :

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Afin de cadrer le développement du territoire, le SCoT a défini une armature territoriale composée de plusieurs niveaux bénéficiant de possibilités de développement particulières.

Il existe trois niveaux :

- Le niveau 1 : polarité d'agglomération et de la ville centre (Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau)
- Le niveau 2 : Charlieu (hors périmètre SCoT)
- Le niveau 3 : La Pacaudière, Renaison, Saint-Just-en-Chevalet
- Le niveau 3 hors SCoT
- **Enfin, hors niveau, il existe la couronne périurbaine dans laquelle est intégrée la commune de Saint-Alban-les-Eaux. L'objectif est d'organiser la croissance qui a été exponentielle ces dernières années, en travaillant sur la qualité urbaine. Le SCoT préconise également de préserver les espaces agricoles où les tensions sont fortes en terme de foncier.**

- Les ambitions démographiques du SCoT Roannais

L'objectif pour le territoire du SCoT est de gagner 6 000 habitants d'ici 2030, de façon organisée en fonction de la structuration urbaine définie précédemment. Les projections INSEE estiment une perte de 7 000 habitants d'ici l'échéance du SCoT. L'enjeu est donc, à travers le SCoT, de faire levier pour gagner 13 000 habitants.

Développer une politique de l'habitat plus économe et solidaire

- Réaffirmer les pôles dans leur fonction de centralité :

L'objectif de croissance démographique est de gagner 6 000 habitants entre 2010 et 2030 :

- Recentrer la croissance sur le niveau 2
- Contenir les extensions urbaines en maîtrisant la consommation foncière
- Se concentrer sur les zones urbaines et requalifier les centres villes
- Densifier le tissu urbain existant
- Privilégier la qualité urbaine

- Organiser l'offre foncière à destination des activités de production et de services.

- Les besoins en logements à l'horizon 2030 :

- Produire une quantité de logements adaptée au scénario démographique : 10 000 pour le maintien de la population en place et à environ 3 000 pour les nouveaux arrivants.

Concernant le groupe des communes comprises dans la couronne périurbaine dont Saint-Alban-les-Eaux fait partie, l'objectif est de produire au total entre 2 540 et 2 847 logements.

L'enveloppe octroyée à la commune plus particulièrement est de 65 logements sur la période 2012-2030.

- Répartir la production de logements à l'échelle des intercommunalités :

La commune n'était pas inscrite dans une intercommunalité lors de l'élaboration du SCoT.

- Limiter l'étalement urbain :

- Organiser le développement urbain :

Les communes doivent concentrer leurs extensions sur un nombre limité de secteurs (un ou deux) et en priorité sur le centre urbain.

Dans les autres secteurs, le développement doit se réaliser dans le tissu existant en comblement des dents creuses et en évitant une urbanisation linéaire le long des axes de communication.

Il convient de maintenir des coupures d'urbanisation entre les différents secteurs.

Les extensions nouvelles doivent nécessairement être justifiées.

La consommation d'espace pour l'ensemble du territoire ne doit pas dépasser 360 ha.

- Recomposer le tissu urbain : densification et renouvellement urbain :

L'offre nouvelle se réalisera en production neuve mais aussi par reconstitution de l'offre existante.

- Etablir un échéancier de la consommation foncière

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

- Développer des formes urbaines variées
 - o Rééquilibrer les formes urbaines :
Le SCoT se donne pour objectif de développer et de diversifier les formes urbaines.
En couronne périurbaine, d'ici 2030, la part du collectif (opérations R+2 minimum) doit atteindre 15 %, celle de l'individuel (maison isolée, en procédure, maisons en bande, jumelées) doit s'abaisser à 85 % dans le total du parc.
 - o Renforcer la densité :
Saint-Alban-les-Eaux devra respecter en moyenne 15 logements par hectare (densité brute) sur le total des nouvelles opérations. Afin d'atteindre cet objectif, le SCoT conseille les formes urbaines suivantes : petit collectif en centre-bourg, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel avec procédure.
- Encourager la qualité urbaine et environnementale
 - o Développer une politique en matière de qualité urbaine :
Les communes doivent réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones à urbaniser opérationnelles et sur les terrains situés en zone urbaine présentant un enjeu d'aménagement en s'inspirant de la Charte Paysagère du Pays.
 - o Intégrer les énergies renouvelables et l'approche environnementale dans les projets.
 - o Assurer la place de la nature en ville.
- Assurer la mixité fonctionnelle des espaces urbains
 - o Le SCoT limite le développement des grandes surfaces en périphérie et favorise l'implantation d'activités commerciales en centre urbain,
 - o Le SCoT incite à l'implantation d'équipements et de services dans les opérations d'aménagement d'importance et dans le centre.
- Assurer une offre de logements adaptée répondant à des objectifs de cohésion sociale
 - o Promouvoir le développement des logements aidés :

Pour les communes périurbaines, un objectif de 10 % de logements aidés est affiché au sein des résidences principales.

- o Mettre en œuvre la mixité sociale dans les nouveaux logements.
- o Répondre aux besoins des personnes âgées.
- o Favoriser l'accueil des gens du voyage.

- Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier

Affirmer l'attractivité économique du Roannais

- Engager le territoire dans une stratégie économique partagée
Les secteurs d'activités doivent s'insérer dans un souci d'économie d'espace, de diminution des distances par rapport aux secteurs d'habitat, de prise en compte des objectifs du développement durable, de qualité urbaine. Cela se traduit par une stratégie foncière, par une stratégie en terme d'organisation spatiale et du développement et par une stratégie en terme de qualité des espaces.
- Affirmer le développement économique comme moteur de l'attractivité
 - o Appuyer le développement économique sur une stratégie de filières.
 - o Soutenir l'innovation, la recherche, l'enseignement supérieur et la formation.
 - o Assurer le processus de réhabilitation des zones d'activités existantes ou des friches industrielles.
 - o Soutenir les activités du secteur aéronautique.
 - o Promouvoir un développement économique attractif et complémentaire.

La commune de Saint-Alban-les-Eaux est concernée par trois zones de niveau 3, d'intérêt local correspondant à des sites de rayonnement local visant à accueillir les entreprises liées à l'économie présentielle. Il est indiqué qu'avant d'envisager toute nouvelle extension sur du foncier agricole ou naturel, les zones définies au schéma d'armature des zones d'activités économiques doivent être optimisées dans leur périmètre existant à la date d'approbation du SCOT.
- Mettre en œuvre la stratégie commerciale
 - o La stratégie commerciale : Celle-ci s'appuie sur une étude menée à l'échelle des SCoTs Roannais et Sornin par Epures.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

- Garantir les vocations définies des pôles commerciaux.
 - Orienter spatialement les activités commerciales : ce sont les secteurs commerciaux de Riorges, Mably et Roanne qui seront à conforter.
 - Les centralités urbaines et les Zones d'Aménagement Commercial (ZACO) : Aucune nouvelle implantation ou extension de plus de 1 000 m² ne pourra être créée en dehors de la ZACO, les équipements d'une superficie inférieure doivent s'implanter dans le tissu urbain ou dans la ZACO.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
Même si un secteur est à dominante d'habitat, le règlement de doit pas exclure des implantations de services, commerces, activités compatible avec la vocation résidentielle.
- Améliorer l'attractivité des zones d'activités économiques et des zones commerciales
- Renforcer le niveau de services : cela se traduit notamment à travers le Document d'Aménagement Commercial (DAC)
 - Renforcer la qualité des zones d'activités économiques et des zones commerciales.
- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif
- Valoriser le potentiel touristique et de loisir du territoire
- Appropriation du fleuve Loire
 - Valorisation des cheminements le long des cours d'eau
 - Valorisation des plans d'eau, le site de Champlong et les Belvédères de Magneux
 - Mise en œuvre du schéma régional cyclable
 - Valorisation des Monts de la Madeleine et des Bois Noirs
- Structurer le territoire par les infrastructures de transports et rationaliser les déplacements
- La modernisation des infrastructures de transport indispensables au niveau de desserte et d'attractivité du territoire
- LGV Paris-Lyon
 - Electrification de la ligne Nantes-Lyon et desserte régionale
 - Modernisation des lignes TER
 - Itinéraire A77-A89 : doublement de la RN7 et de la RN82
 - Projets extraterritoriaux à soutenir : projet A89/A6, amélioration de la RD482 et de la RD504.
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier
- L'organisation des déplacements dans les communes.
 - L'organisation des transports individuels motorisés.
 - Les projets d'infrastructures routières.
 - Le contournement Sud-Ouest (CSO) de l'agglomération.
 - Mise en œuvre de la sécurité routière.
- Mieux articuler la politique des transports avec l'urbanisme
- Les pôles-gares : secteurs prioritaires de renouvellement urbain.
 - Prioriser l'intensification urbaine des secteurs bien desservis en transports collectifs.
 - Développer une politique de stationnement articulée avec les dessertes en transports en commun et modes doux
- Encourager les modes doux pour les déplacements de la vie quotidienne
- L'objectif est de développer les modes doux et de créer des maillages cohérents, piétons et vélos.
- Renforcer la desserte par les technologies de l'information et de la communication
- Préserver les ressources, les espaces agricoles et naturels dans un objectif de gestion durable du territoire
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels
- Les espaces naturels remarquables :
 - Les infrastructures vertes et bleues (corridors écologiques) : ils sont à protéger.
- Un corridor d'intérêt supra-communal est identifié en partie Ouest boisée du territoire communal de Saint-Alban-les-Eaux.**

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

- Les espaces naturels ordinaires.
- Les zones forestières et boisées : le SCoT recommande la préservation de ces secteurs et plus encore lorsqu'il y a un intérêt paysager fort avéré (plaine de Roanne).
- Préserver les espaces agricoles et forestiers et assurer leurs conditions de développement
 - Inscrire l'activité agricole dans une perspective durable : il s'agit de prendre en compte le Plan Régional Agriculture Durable.
 - Assurer les conditions pour préserver le foncier agricole et la viabilité économique des activités agricoles.
 - Préserver et protéger les espaces agricoles : **Saint-Alban-les-Eaux est insérée dans l'espace agricole identitaire.** L'objectif est d'éviter l'étalement urbain des villages, et le morcellement et l'enclavement des parcelles pour garantir des conditions d'accessibilité et de fonctionnement des terres suffisantes.
- Préserver l'identité paysagère du territoire
 - Préservation et valorisation de la trame bocagère.
 - Valorisation de la Loire et du Canal.
 - Des coupures vertes, limite à l'urbanisation et espaces de respiration paysagère.
 - Mettre en valeur les entrées de ville et de bourg.
 - Assurer le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères.
- Encourager une véritable prise de conscience pour garantir la pérennité des ressources naturelles
 - Préserver et protéger la ressource en eau.
 - Garantir la sécurisation de l'alimentation en eau potable
 - S'assurer de la capacité des milieux récepteurs et des systèmes d'épuration.
 - Assurer la gestion des eaux pluviales.
 - Prévenir les inondations.
 - Poursuivre une gestion durable des déchets.
 - Garantir la qualité de l'air et s'engager dans la réduction des gaz à effet de serre (GES).
 - Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores
- Promouvoir les énergies renouvelables
- Optimiser les ressources en matériaux : en cohérence avec le schéma départemental des carrières.

Suivi et mise en œuvre du SCoT

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH de Roannais agglomération a été réalisé pour la période 2016-2021. Il est organisé autour de 4 orientations :

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités
 - *Engager des interventions lourdes en faveur du parc privé existant vacant et/ou dégradé dans les centralités et en centres-bourgs*
 - *Développer des interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne*
 - *Poursuivre la mise en œuvre d'un dispositif de soutien aux travaux d'amélioration de la performance énergétique*
 - *Poursuivre l'intervention sur les copropriétés et mettre en place un système de repérage et de veille*
 - *Favoriser un parc public de qualité et répondant aux besoins des ménages*
 - *Soutenir la réhabilitation de logements communaux à partir d'une programmation pluriannuelle partagée.*
- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
 - Mener des actions foncières ciblées au service des objectifs du PLH
 - Soutenir le développement maîtrisé des logements sociaux neufs sur l'agglomération et la production de logements locatifs privés conventionnés
 - ...
- Promouvoir des solutions innovantes de logements pour les personnes âgées
 - Poursuivre l'adaptation des logements pour un maintien à domicile
 - Soutenir la création de logements pour personnes âgées
 - ...
- Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat.

Le PLH fixe un objectif de production de 20 logements supplémentaires sur 6 ans, soit entre 3 et 4 logements supplémentaires par an.

Ce qu'il faut retenir

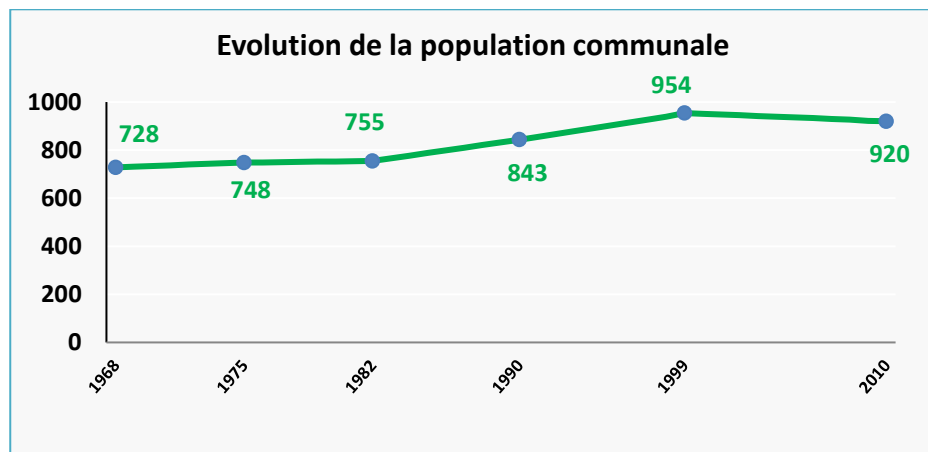
La commune de Saint-Alban-les-Eaux, inscrite dans le roannais, bénéficie des réflexions engagées à l'échelle intercommunale et de la mutualisation des compétences des EPCI et syndicats auxquels elle adhère.

Pour favoriser l'émergence de projets structurants pour l'ensemble de l'intercommunalité, il est important que la commune participe, à son échelle, à la mise en œuvre des projets de territoire.

La révision du document d'urbanisme est notamment l'occasion de traduire des objectifs du SCoT et du PLH à venir à l'échelle communale.

2 LES CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

2-1 Des évolutions positives jusqu'à la fin des années 1990, puis une légère décroissance est observée



Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a connu son plus haut niveau de population à la fin du 19^e siècle avec près de 1 300 habitants. Elle a ensuite connu une perte d'habitants jusque dans les années 1950.

Depuis, la commune connaît une croissance de population légèrement positive ayant permis au territoire de se repeupler petit à petit.

La période de croissance la plus importante se situe dans les années 1980-1990 avec un taux de croissance annuel moyen de 1,4 %.

Sur des périodes récentes, au cours des années 2000, la population tend légèrement à décroître avec une perte d'une trentaine d'habitants entre 1999 et 2010.

Lors du dernier recensement, la population est estimée à 920 habitants en 2010 (population sans double compte).

Depuis le recensement de 1968, la commune a gagné 192 habitants, soit une moyenne de 4-5 habitants par an.

Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

	Taux annuel moyen de variation de la population				
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Saint-Alban-les-Eaux	+ 0,4 %	+ 0,1 %	+ 1,4 %	+ 1,4 %	-0,3 %
Canton de Saint-Haon-le-Chatel	+ 0,3 %	+ 1,9 %	+ 1,1 %	+ 0,3 %	+ 0,6 %
Département de la Loire	+0,4 %	-0,1 %	+0,1 %	-0,3 %	+ 0,2 %

Globalement, la commune de Saint-Alban-les-Eaux est moins attractive que d'autres communes présentes au sein du Canton de Saint-Haon-le-Chatel. En effet, les périodes de croissance sur la commune ont été moins importantes que sur les communes du canton et Saint-Alban-les-Eaux est la seule à connaître une baisse de population entre les deux derniers recensements.

Par contre, au sein du département, les évolutions sur la commune ont été en moyenne plus positives que sur les autres communes de la Loire. Toutefois, le département connaît en moyenne une légère hausse sur la dernière période alors que Saint-Alban-les-Eaux connaît une légère baisse.

L'objectif du SCoT du Roannais est d'enrayer la perte de population observée globalement au sein de son périmètre. Le développement envisagé vise à repeupler le centre de l'agglomération en y priorisant le développement de l'urbanisation.

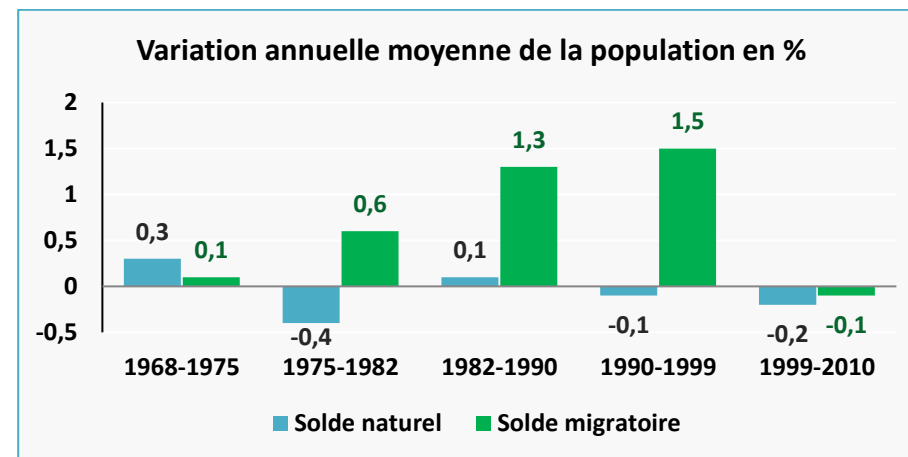
La commune de Saint-Alban-les-Eaux fait partie de la couronne périurbaine, qui a profité du desserrement de l'agglomération roannaise au cours des décennies passées, et qui vise à l'avenir à un développement plus maîtrisé.

Le SCoT octroie une enveloppe de 65 logements sur la période 2012-2030 à la commune de Saint-Alban-les-Eaux, soit un rythme maximal possible d'environ 3-4 logements nouveaux par an.

Face à ce développement maximum possible, il est possible d'estimer le niveau de population due à la croissance du parc de logements à un peu plus de 1 000 habitants en 2030 (sur la base de 2,4 personnes par ménage, voir partie spécifique sur les ménages).

Cette évolution est à nuancer puisque même si le nombre de logements évolue constamment sur ces dernières périodes, le nombre d'habitants a diminué, ce qui peut être imputable au vieillissement de la population (voir partie spécifique sur l'âge de la population).

2-2 Un solde migratoire récemment négatif et un solde naturel toujours faible



Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de l'année.

Seule la première période 1968-1975 connaît une croissance principalement du fait du solde naturel. Cette période peut encore être considérée comme une période d'après-guerre, assez dynamique en termes de naissances.

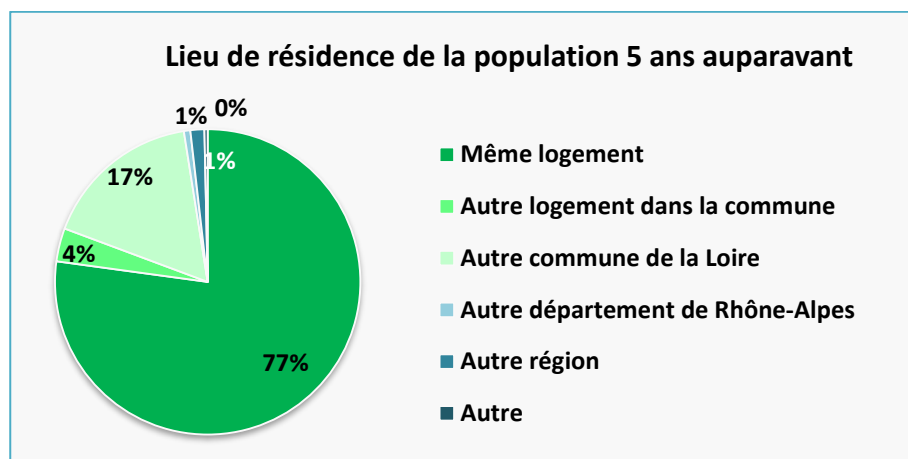
Les périodes de croissance les plus importantes sur la commune s'expliquent par des arrivées de population plus importantes que le nombre de départs : un solde migratoire très positif sur les années 1980-1990.

Cela a permis de compenser un solde naturel qui a été soit très faiblement négatif soit très faiblement positif sur ces mêmes périodes. De même, sur la période 1975-1982, le solde migratoire a tout juste permis de compenser le solde naturel afin d'éviter une croissance négative.

Par la suite, entre les deux derniers recensements, le solde migratoire devient légèrement négatif, et n'est plus suffisant pour compenser le solde naturel toujours négatif, expliquant la baisse de population.

Le départ de l'OVE (Œuvre des Villages d'Enfants) a eu pour conséquence la relocalisation des familles au plus proche de l'établissement, qui n'est désormais plus sur Saint-Alban-les-Eaux.

2-3 Une attractivité de proximité



Source : INSEE, RGP 2008

Le solde migratoire négatif ne signifie pas qu'il n'y a pas de mouvement de population sur la commune. En effet, entre 2003 et 2008, 19 % de la population a été renouvelée, ce sont 170 personnes nouvelles qui se sont installées sur la commune soit une soixantaine de ménages.

Cela signifie que les départs de la commune ont été encore plus importants pour arriver à un solde migratoire légèrement négatif.

Les mobilités sont locales avec une attraction pour les communes de Loire, représentant l'origine de 17 % des 19 % des habitants de la commune en 2008.

Concernant les nouveaux arrivants, leur provenance est plutôt locale, ce sont principalement des roannais au sens large.

2-4 Une population en vieillissement

Source : INSEE, RGP 2010

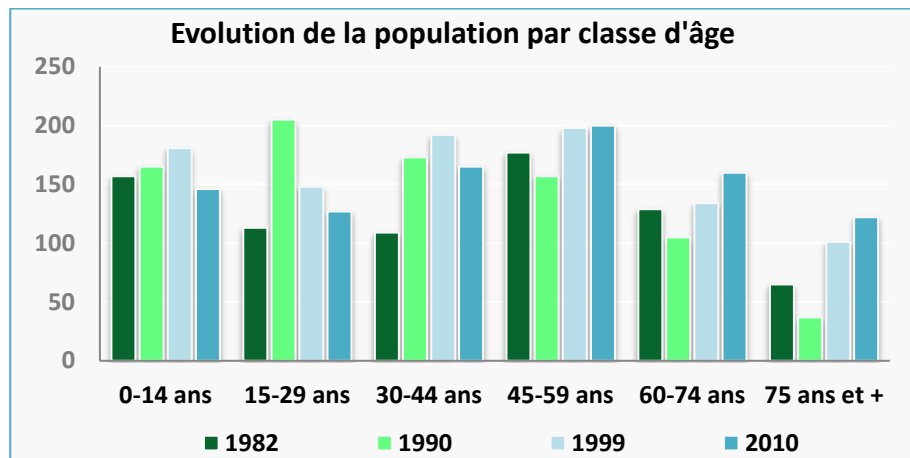
	Saint-Alban-les-Eaux	Canton de Saint-Haon-le-Chatel	Département de la Loire
0-14 ans	15,9 %	19,7 %	18,2 %
15-29 ans	13,8 %	13 %	17,8 %
30-44 ans	17,9 %	20,1 %	18,7 %
45-59 ans	21,7 %	21,8 %	19,8 %
60-74 ans	17,4 %	16,8 %	15,2 %
75 ans et plus	13,3 %	8,6 %	10,4 %

L'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les personnes de moins de 20 ans et de celles de plus de 60 ans est inférieur à 1, signifiant que la population est plutôt âgée avec des personnes de plus de 60 ans plus nombreuses que les jeunes, 30,7 % contre 22,7 % (à noter que les personnes résidentes de l'EHPAD ne sont pas comptabilisées dans le recensement).

Les chiffres le montre, les jeunes, qu'il s'agisse des enfants (0-14 ans) ou des jeunes adultes (15-29 ans), ils apparaissent peu représentés voire même sous-représentés au regard de la moyenne cantonale (+3 points par rapport à Saint-Alban-les-Eaux) et départementale (+6 points par rapport à la commune). Cela s'explique en partie par un solde naturel négatif ou peu élevé depuis plusieurs décennies, non compensé par l'arrivée de jeunes sur la commune. Les jeunes de plus de 18 ans partent souvent du foyer familial pour les études ou le premier emploi, le plus souvent dans des centres urbains.

La classe d'âge la plus importante sur la commune est celle des 45-59 ans, qui représente 21,7 % de la population, ce taux est comparable avec la situation du canton et du département. Leur présence en nombre important peut s'expliquer par le vieillissement des couples arrivés lors des vagues migratoires importantes (de 1975 à 1999) et par une installation de couples plus âgés qu'auparavant, l'accession à la propriété, principal mode d'habitat sur la commune, se réalisant généralement plus tardivement.

Les jeunes couples (30-44 ans), sont quant à eux peu nombreux sur le territoire communal, moins représentés par rapport à la moyenne cantonale notamment.



Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

L'évolution de l'âge de la population montre qu'un certain vieillissement s'opère. D'une façon globale, depuis les années 1980, les trois dernières classées (+ de 45 ans) ont augmenté de 30 % alors que les moins de 45 ans ont augmenté de 15 %. On voit que les enfants connaissent une légère baisse de leur effectif, de même pour les 15-29 ans et les 30-44 ans après avoir connu une hausse dans les années 1980. C'est durant les années 1990 que les plus de 45 ans ont le plus augmenté et surtout les plus de 75 ans.

Les tendances indiquent donc clairement un vieillissement de la population, déjà engagé depuis les années 1990. Cela ayant des effets sur le solde naturel avec un nombre de décès supérieur à celui des naissances.

2-5 Des ménages de taille plus réduite traduisant un recul des familles

Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Nombre de ménages	253	269	277	317	352	370
Nombre de personnes / ménage	2,9	2,8	2,7	2,7	2,7	2,5

La population communale de 920 habitants se répartie selon 370 ménages, soit une taille moyenne de 2,5 personnes par résidence principale.

Au cours des quarante dernières années, le nombre de ménages a évolué plus rapidement que la population dans son ensemble, + 46 % contre + 26 %. Cela traduit le fait qu'hypothétiquement pour un même nombre d'habitants, le nombre de ménages est plus important mais de taille en moyenne plus réduite. Cela est d'autant plus marquant entre les deux derniers recensements où la population dans son ensemble baisse alors que le nombre de ménages continue de progresser positivement.

Il s'agit d'une situation généralisable à l'ensemble des communes françaises correspondant à différentes évolutions : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, baisse du nombre moyen d'enfants, augmentation des familles monoparentales...

Sur la commune, la réduction de la taille moyenne du ménage s'est réalisée dans les années 1970, puis a été stable jusqu'à la fin des années 1990. Elle connaît une baisse plus importante entre les deux derniers recensements. Cela peut s'expliquer par le vieillissement de la population et donc des ménages de taille plus réduite.

La taille moyenne d'un ménage sur Saint-Alban-les-Eaux reste toutefois supérieure à celle observée en moyenne sur l'ensemble du canton (2,4) et du département (2,2).

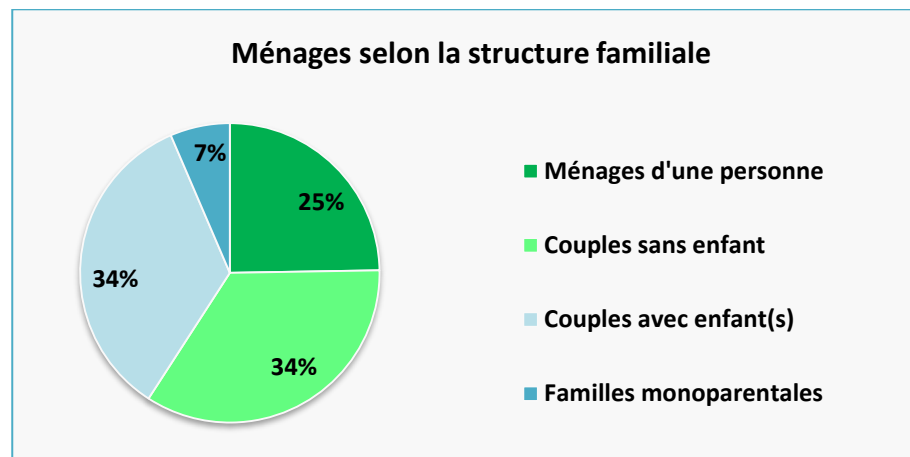
Cette réduction de la taille du ménage peut traduire de nouveaux besoins en logement, en nombre et en typologies. Des ménages de taille plus réduite

qu'auparavant vont peut-être s'intéresser à des logements moins grands, à des surfaces de terrain moins importantes, pour moins d'entretien lorsque le couple vieillit.

Le phénomène de vieillissement de la population se confirme à l'étude de la composition des ménages.

En effet, même si les couples représentent l'essentiel des foyers (68 %), les couples sans enfant représentent plus du tiers des ménages et les personnes seules représentent un quart des ménages. Les familles sont donc peu présentes avec 34% de couples avec enfants et 7 % de familles monoparentales. Cette situation s'accroît dans le temps avec un recul de près de 6 % des couples avec enfants entre 1999 et 2010, part reportée dans les couples sans enfant. Ce phénomène s'observe à l'échelle du canton comme du département.

Les autres catégories sont quant à elles stables dans le temps.



Source : INSEE, RGP 2010

2-6 Une situation face à l'emploi stable et correcte

Source : INSEE, RGP 1999

2010

	1999	2010
Actifs ayant un emploi	378 (89,2 %)	377 (91,5 %)
Chômeurs	46 (10,8 %)	35 (8,5 %)
TOTAL ACTIFS	424	412
TOTAL POPULATION	954	924
Taux d'activité	44,4 %	44,6 %

Le taux d'activité indique que 44,6 % de la population est active qu'elle soit avec ou sans emploi. Ces actifs (comptés parmi les 15-64 ans), représentent 412 personnes en 2010. Cette situation est comparable à celle observée sur l'ensemble du canton (44,9 %) et du département (44,2 %) mais en-dessous de la moyenne nationale (46,7%).

Le taux est resté relativement stable au cours de la décennie 2000. En effet, sur cette période, le nombre d'actifs connaît une légère baisse, mais de façon similaire à celle de la population dans son ensemble.

Ce qui est positif, ce sont les mouvements au sein des actifs, on voit que le taux de chômage est en diminution, représentant en 2010 35 personnes. Si le taux observé est comparable à celui du canton (7,4 %), il est bien en-dessous de celui observé à l'échelle du département (11,4 %) et du territoire national (11,6 %).

Les inactifs représentent donc 55,4 % de la population comprenant les retraités, les élèves-étudiants, les enfants ou autres personnes en âge de travailler mais ne recherchant pas d'emploi (personne au foyer par exemple).

Entre les deux derniers recensements, les retraités et pré-retraités ont augmenté, confirmant le vieillissement de population.

2-7 Des catégories socioprofessionnelles qui s'affirment dans le temps

Source : INSEE, RGP 1982 2010

	Part dans le total des CSP	Evoluation 1982/2010
Agriculteurs exploitants	1,8 %	÷ 1,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,7 %	÷ 1,6
Ouvriers	29,2 %	x 1,7
Employés	23,6 %	X 1,3
Professions intermédiaires	32,1 %	X 2,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	8,5 %	X 1,5

La catégorie de professions la plus représentée est celle des professions intermédiaires (quasiment un tiers des actifs), bien plus représentées qu'en moyenne dans le canton (24 %). Il s'agit des enseignants, professionnels de la santé, du social, les agents administratifs, les commerciaux..., types d'emplois en forte progression notamment dans la santé, le paramédical ou l'action sociale.

Alors que d'autres catégories ont connu une stagnation voire une diminution de leur effectif, la catégorie des professions intermédiaires a fortement augmenté, elle a quasiment été multipliée par 3 depuis les années 1980 et cela essentiellement entre les deux derniers recensements. L'importante augmentation des professions intermédiaires peut s'expliquer par la création de nouveaux logements en accession à la propriété, qui attirent davantage ce type de population.

Les catégories socioprofessionnelles qui suivent sont celles des ouvriers (29,3 %) et des employés (23,6 %). Leur évolution a été semblable. Après une forte augmentation dans les années 1980, elles connaissent une diminution constante. Les ouvriers semblent encore bien représentés au regard de la moyenne cantonale (26,7%).

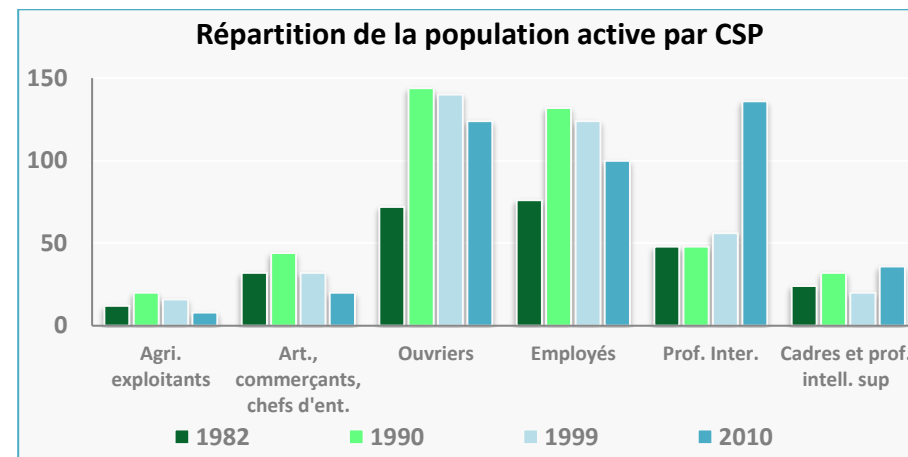
Les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent la catégorie suivante, loin derrière les trois premières classes, avec un taux de 8,5 %. Cette classe a globalement peu évolué depuis les années 1980, mais contrairement aux autres

classes, son effectif augmente entre les deux derniers recensements, tout comme les professions intermédiaires.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises arrivent encore plus loin derrière et représentent 4,7 % des actifs, ils connaissent plutôt une diminution de leur effectif et sont bien moins nombreux qu'en moyenne sur le canton (8,5 %).

Malgré ce phénomène, il existe encore une certaine dynamique en termes de commerces et d'activités artisanales sur la commune (voir partie spécifique sur les activités économiques).

Enfin, la catégorie la moins représentée est celle des agriculteurs représentant moins de 2 % de la population active, ils sont sous-représentés au regard de la moyenne cantonale (3,7 %). Au côté des artisans-commerçants-chef d'entreprises, les agriculteurs représentent une catégorie en perte d'effectifs depuis les années 1980. Ces évolutions sont généralisables à l'ensemble du territoire national.



Source : INSEE, RGP 2010

En résumé, il est possible de dire qu'en une vingtaine d'année, certaines catégories se sont affirmées alors que d'autres ont reculé. Toutefois, les trois premières classes sont restées les mêmes, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires même si une recomposition s'est opérée entre elles.

2-8 Un niveau de vie légèrement supérieur à la moyenne

Le revenu fiscal déclaré en moyenne par les ménages de Saint-Alban-les-Eaux était de 24 493 € en 2008 (déclarés en 2009) et 61,5 % de foyers fiscaux été imposés, soit un niveau de revenu comparable à la moyenne cantonale et supérieur à la situation du département. A titre de comparaison, le revenu fiscal moyen des ménages français (en métropole) est de 23 433 €.

L'impôt moyen dû était de 1 016 €, contre 1 260 € pour la moyenne nationale, 742 € pour la moyenne cantonale.

Source : INSEE, RGP 2009

	Saint-Alban-les-Eaux	Canton de Saint-Haon-le-Chatel	Département de la Loire
Revenu fiscal de référence moyen	24 493 €	23 231 €	21 091 €
Part des foyers fiscaux imposés	61,5 %	55,2 %	50,5 %

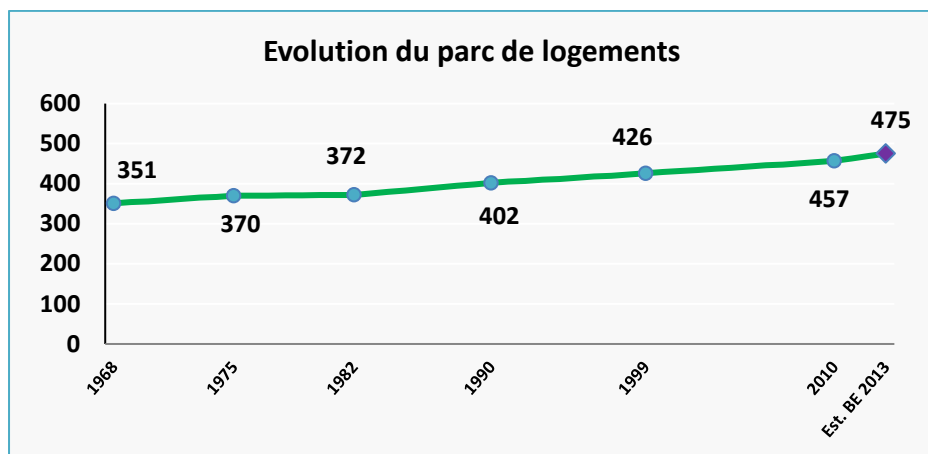
Ce qu'il faut retenir

La population communale a globalement augmenté au cours des trois dernières décennies. La commune accueille régulièrement de nouveaux habitants, mis à part sur la dernière période.

Le phénomène de vieillissement de la population est en cours depuis le début des années 2000, ce qui se ressent dans la pyramide des âges et la composition des ménages. Cela amène donc à une réflexion nécessaire sur l'adaptation du parc de logements.

3 LE PARC DE LOGEMENTS

3-1 Un rythme de construction relativement constant au fil du temps



Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010, et Sitadel de 2011 à 2013

Le territoire communal abrite 457 logements lors du dernier recensement de 2010, tout logement confondu (résidences principales, secondaires, vacantes).

Ce parc peut être estimé à 475 logements à la mi-2013, sur la base des données Sitadel (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux, données du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).

Depuis le recensement de 1968, la croissance du parc de logement a plutôt été constante avec des taux de croissance peu élevés, jamais au-dessus des 1 % par an.

Toutefois, il est possible de dire que le parc de logements a connu deux vagues de croissance plus importantes : entre 1968 et 1975 (0,8 % par an, 3 logements par an en moyenne), et entre 1982 et 1990 (1 % par an, 4 logements par an en moyenne).

Une période a été relativement creuse, dans les années 1975-1982, avec une quasi-stagnation du nombre de logements.

Sur les périodes récentes, le taux est stable avec 0,7 % de croissance annuelle moyenne de 1990 à 2010, soit 3 logements nouveaux par an en moyenne sur ces mêmes périodes.

Sur le début des années 2010, le rythme semble ré-accélérer légèrement (voir partie suivante).

Ces évolutions du parc de logements, constamment à la hausse, ne mettent pas en évidence le phénomène de stagnation ou de baisse de population sur la dernière période. Cette évolution positive du parc, malgré une hausse non constante du niveau de population, traduit en fait le phénomène de desserrement des ménages. Puisque même si la population n'évolue pas ou diminue, dans le même temps le nombre de ménages a constamment évolué.

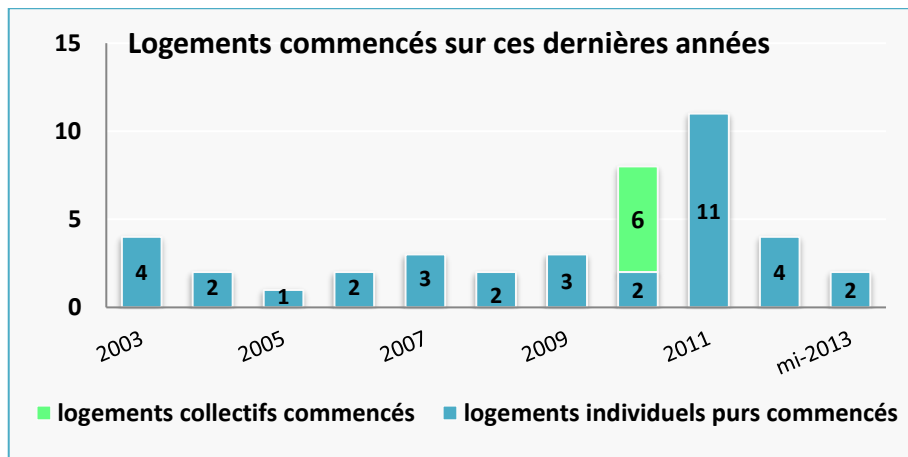
Sur la période 1968-2010, la commune a enregistré une hausse de 117 ménages alors que le parc de logements a quant à lui augmenté de 106. Cela signifie que des ménages se sont installés dans du logement préexistant et que ce n'est pas systématiquement la production neuve qui a accueilli les nouveaux arrivants. Cela est intéressant pour le parc communal puisque cela permet d'entretenir les logements existants et de ne pas avoir un délaissement de l'existant au profit du neuf.

Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Taux de variation annuel moyen de ménages					
Saint-Alban-les-Eaux	+0,9	+0,4	+ 1,8	+ 1,2	+ 0,5
Taux de variation annuel moyen des logements					
Saint-Alban-les-Eaux	+ 0,8	+ 0,1	+ 1	+ 0,7	+ 0,7
Canton de Saint-Haon-le-Chatel	+ 1,6	+ 1,6	+ 0,9	+ 0,7	+ 1,1
Département de la Loire	+ 1,4	+ 0,75	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,7

Le parc de logements communal connaît globalement des évolutions comparables à celles du canton, même si légèrement moins positives, et à celles du département.

3-2 Zoom sur la croissance du parc de ces dix dernières années



Source : données SITADEL

Au cours de ces dix dernières années (2003-2012), il s'est réalisé 34 logements soit un rythme moyen d'environ 3,4 logements par an. Les logements créés en construction neuve se sont principalement réalisés sur le secteur de Ferrat en partie Nord de la commune, secteur des Echaux avec le lotissement communal en cours de réalisation (au total 18 lots à venir) et secteur Haut du Bourg.

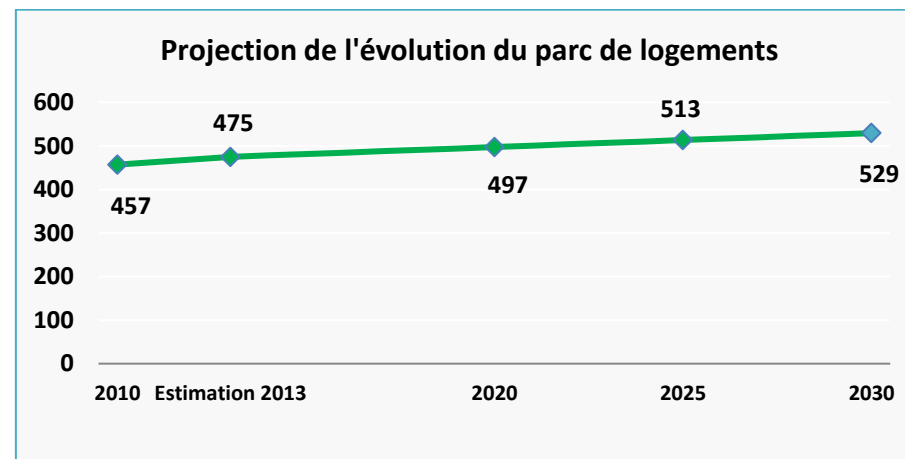
Les logements collectifs commencés en 2010, indiqués par la base de données Sitadel, correspondent à la réhabilitation d'un ancien hôtel situé en centre-bourg.

A noter que le SCoT du Roannais se base sur les logements autorisés pour le calcul du potentiel constructible.

La différence entre logements autorisés (donnée retenue par le SCoT pour le décompte des logements depuis le 1er janvier 2012) et logements commencés est importante. Sur cette même période, ce sont 45 logements qui ont été autorisés (base de données Sitadel et correspondant au registre communal), ce qui laisse présager des créations de logements supplémentaires dans le court terme : il reste des lots en cours de vente : 3 sur le secteur de la Bataille, 5 sur le secteur de Ferrat, 7 dans le lotissement des Cassis.

Sur les dix dernières années, il s'est principalement réalisé des logements individuels purs, dont pour grande partie en procédure de lotissements (les Echaux, le Haut du Bourg, le Ferrat).

Des logements collectifs ont été réalisés en 2010, pour 6 logements, cela correspond à la transformation d'un ancien hôtel en logements.



Pour les 15 années à venir, les possibilités de construction sont encadrées par le SCoT du Roannais. Celui-ci, approuvée en 2012, donne des objectifs de construction pour la période 2012-2030. La commune de Saint-Alban-les-Eaux a la possibilité de réaliser 65 logements pour la période 2012-2030, soit en moyenne 3,4 logements par an. Ce rythme correspond au rythme constaté sur les logements commencés sur ces dix dernières années.

La réalisation de logements ne signifie pas uniquement de la construction neuve sur du foncier vierge, il faudra aussi prendre en compte le potentiel de remise sur le marché des logements vacants (bien présents sur la commune), les changements de destination, les divisions parcellaires.

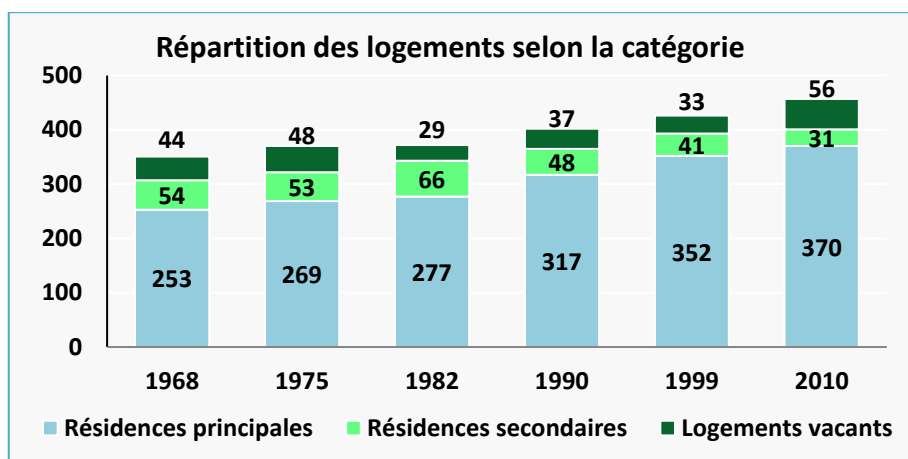
Il faut savoir que la compatibilité entre le PLU et le SCoT sera étudiée en déduisant les logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2012 sur l'enveloppe globale octroyée.

Selon les données Sitadel ont été autorisés 8 logements en 2012 et 2 en 2013 soit une moyenne de 5, et selon les données communales ont été autorisés 5 logements en 2012 et 5 en 2013 soit une moyenne de 5 par an. Le rythme est donc a priori légèrement supérieur à ce qui est autorisé par le SCoT. Il faudra être vigilant à ne pas consommer trop rapidement l'enveloppe définie à un horizon 15 ans.

Après déduction des logements commencés et recalcul du potentiel restant, le parc pourrait atteindre 529 logements d'ici 2030.

Il est important de noter que le SCoT est un espace de coopération, où la répartition des logements doit correspondre à une logique favorisant l'intérêt général et répondant aux besoins des populations en terme d'équipements, d'accès aux transports, etc.

3-3 Des logements inoccupés assez nombreux



Source : INSEE, RGP de 1968 à 2010

Les résidences principales représentent 370 logements soit 81 % du parc, abritant les ménages de la commune. Leur nombre augmente constamment et progressivement depuis le recensement de 1968, cela de par la construction neuve, mais aussi, on peut le penser, de façon marginale en réinvestissement de résidences secondaires.

La part des résidences principales diminue tout de même entre les deux derniers recensements ce qui est principalement due à un poids accru des logements vacants dans le nombre total de logements alors que les résidences principales augmentent proportionnellement moins.

Les logements vacants sont au nombre de 56 lors du recensement de 2010, soit une part de 12 %. Le nombre de logements vacants et leur part dans le parc de logements a

augmenté entre les deux derniers recensements, un taux passant de 8 % à 12 %. Alors que le taux semblait correct en 1999 pour permettre le turn-over au sein du parc, le taux recensé en 2010 semble assez élevé et peu indiqué une problématique au sein du parc.

Ils se situent surtout dans le Bourg.

L'augmentation du nombre de logements vacants peut en partie être due à des mouvements avec la catégorie des résidences secondaires.

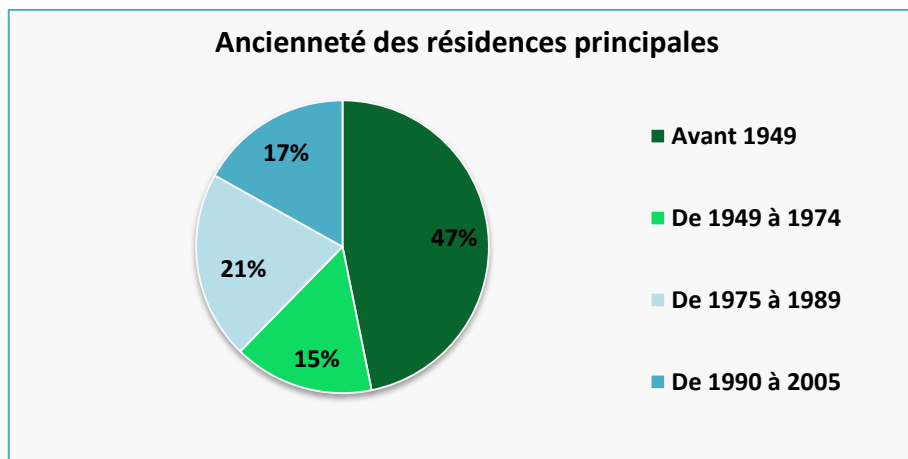
La collectivité dispose de peu d'outils pour permettre concrètement le retour de logements vacants sur le marché.

La problématique de la vacance est bien présente dans le roannais, mais en comparaison des moyennes cantonale (8,1 %) et départementale (8,8 %), le taux communal semble important, même si le taux de vacance a aussi augmenté pour ces territoires de comparaison entre 1999 et 2010.

A noter que le SCoT demande de prendre en compte un taux de 10 % de remise sur le marché des logements vacants dès lors que le taux de vacance est supérieur à 7 %. Cela signifie que parmi l'enveloppe de 65 logements autorisés, il faudra déduire des possibilités en construction neuve la remise sur le marché potentielle de 10 % des 56 logements vacants (soit 5 logements).

Les résidences secondaires sont marginales sur le territoire communal, elles représentent environ 7 % du parc de logements. Leur taux a atteint 18 % en 1982 mais n'a cessé de diminuer depuis. Le caractère de villégiature ne semble donc pas affirmé sur le territoire communal.

3-4 Des résidences principales en moyenne assez anciennes

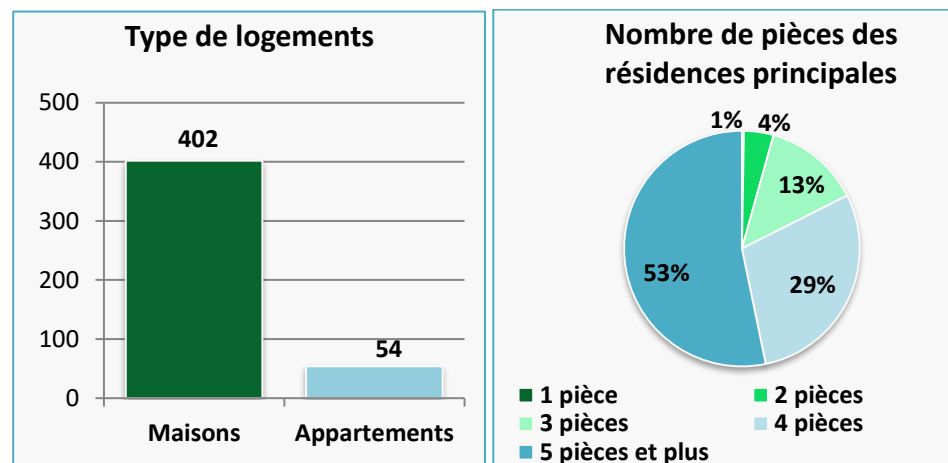


Source : INSEE, RGP 2008

Les résidences principales sont constituées pour près de la moitié (47 %) de logements réalisés avant 1949. Cela signifie que le noyau ancien de la commune est encore bien présent au sein du parc de logements même si les logements plus modernes deviennent de plus en plus importants. Cette ancienneté du parc est plus importante sur la commune qu'en moyenne sur le canton (42 %), et sur le département (31 %).

Les chiffres montrent que la période la plus représentée en terme de construction est celle de 1975 à 1989, traduisant la période de constructibilité la plus importante sur la commune, au cours des années 1980.

3-5 Une prédominance de maisons individuelles de grande taille



Source : INSEE, RGP 2010

Le parc de logements global est principalement composé de maisons individuelles, à hauteur de 88,2 %. Les résidences principales sont généralement de grandes tailles avec 82 % d'entre elles qui ont 4 pièces ou plus. A noter qu'en moyenne sur ces trois dernières années (2011-2013), les nouveaux logements se composaient en moyenne de 115 m² de surface habitable.

Cela traduit le fait que le développement moderne s'est quasi-essentiellement réalisé sous la forme d'habitat pavillonnaire ayant permis l'accueil de familles à un moment donné. Les appartements, quant à eux, correspondent principalement à l'habitat originel du Bourg. A noter que ce parc existant n'est peut-être aujourd'hui plus vraiment en adéquation avec les besoins sur la commune puisque les ménages tendent à réduire en terme de taille moyenne avec davantage de couples ayant vu leurs enfants partir du foyer voire des personnes seules.

Ce parc existant permettra sans doute le renouvellement de la population avec l'arrivée de famille, mais il semble y avoir un besoin différent pour les ménages déjà présents aujourd'hui sur la commune.

Il y avait lors du dernier recensement, très peu de logements de taille moyenne (T3 = 13 %) et encore moins de logements de petite taille (T2 = 4 %, T1 = 1 %). Pourtant, ces logements peuvent être intéressants pour les couples en vieillissement moins désireux de surfaces importantes et pour les jeunes couples nécessitant ce logement de transition

vers l'acquisition d'un habitat plus vaste leur permettant de construire leur famille. Réduire la taille moyenne des logements mais surtout la taille moyenne des terrains vise aussi à une réduction de la consommation du foncier vierge.

L'écart entre les maisons et les appartements tend à légèrement réduire, avec une hausse de 4 % des appartements entre 1999 et 2010. Cela correspond à la transformation d'un ancien hôtel en logements.

Le SCoT du Roannais donne des objectifs en matière de forme du logement puisqu'il indique qu'il est souhaité de tendre vers 15 % d'habitat collectif au sein du parc global, celui de Saint-Alban-les-Eaux est aujourd'hui à 12 %. A savoir qu'il existe également un objectif de densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations, ce qui demandera une mixité des formes d'habitat (groupé, intermédiaire, petit collectif, ...).

3-6 Un parc tourné vers l'accession à la propriété, tendance qui se confirme au fil du temps

Source : INSEE, RGP 2010

	Saint-Alban-les-Eaux	Canton de Saint-Haon-le-Chatel	Département de la Loire
Propriétaires	76 % (294)	80,3 %	58,2 %
Locataires	18,1 % (70)	17,7 %	39,9 %
Dont logements sociaux	4,4 % (17)	2,7 %	15,3 %
Logés gratuitement	1,6 % (6)	1,9 %	1,9 %

Le statut d'occupation principal sur la commune est celui de propriétaire. Cela correspond à 76 % des résidences principales et donc des ménages. Cela n'a rien de surprenant en milieu plutôt rural/périurbain, où le logement est généralement occupé par son propriétaire, et plus encore la maison individuelle.

Cette situation est comparable avec les tendances observées à l'échelle du canton, où l'on retrouve un taux encore plus important (80 %) mais nettement supérieur à ce qui est observé sur le département (58 %), ce qui s'explique par un poids important des logements locatifs dans les villes du département comme Roanne ou Saint-Etienne.

Les évolutions montrent que la part des propriétaires tend à s'accroître entre les deux derniers recensements (+ 6,2 points et +36 ménages), signifiant que l'offre en nouveaux logements s'est principalement tournée vers l'accession à la propriété.

Les locataires représentent 18,1 % du parc, ce qui reste un taux intéressant pour une commune de cette taille. Même si leur part a diminué au profit de celle des propriétaires, leur nombre est resté stable et a même légèrement augmenté.

Le développement du locatif est intéressant pour le fonctionnement communal puisque cela favorise le turn-over et la mixité sociale et générationnelle, nécessaire à la vie de la commune et de ses équipements (notamment scolaires).

Parmi les locataires, au recensement de 2010, 17 locataires HLM été décomptés, soit 4,4% de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est supérieur à ce qui est observé en moyenne à l'échelle du canton (2,7 %). Leur nombre a augmenté entre les deux derniers recensements.

Plusieurs réhabilitations qui ont eu lieu dans le Bourg ont permis la création de logements locatifs.

Les logements sociaux sont gérés par deux bailleurs : Roanne Habitat (aujourd'hui OPHEOR) pour 12 logements et le Toit Familial pour 4 logements.

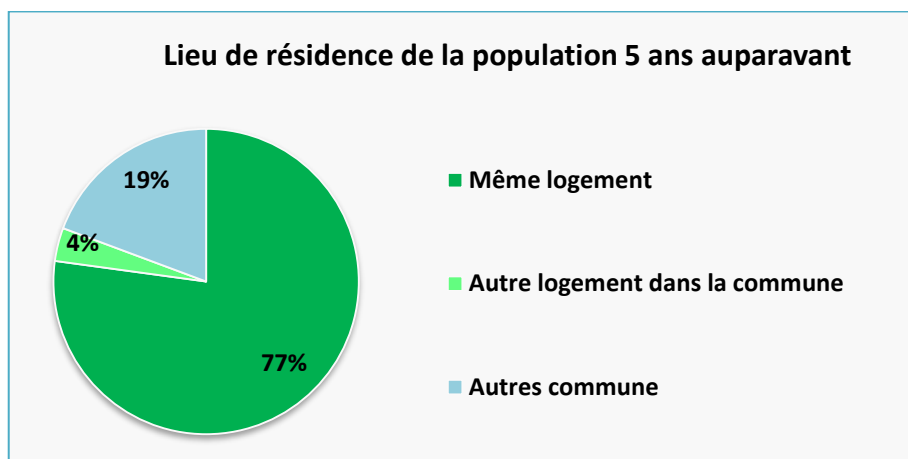
Les logements sociaux sont répartis de la façon suivante : 4 logements dans le bâtiment de la mairie, à l'étage, 9 logements situés à l'Est de la Grande Rue, et 3 logements dans le bâtiment face à l'épicerie.

Le SCoT du Roannais indique des objectifs en la matière avec une volonté que les communes comprises dans la catégorie périurbaine comme Saint-Alban-les-Eaux atteignent 10 % de logements sociaux au sein de leur parc. Ils seront localisés dans le Bourg.

3-7 Ancienneté d'occupation et renouvellement du parc

Entre 2003 et 2008, 81 % des habitants se sont stabilisés sur la commune. Parmi eux, 4 % ont changé de logement tout en restant sur Saint-Alban-les-Eaux, soit une trentaine de personnes ou une dizaine de ménages. Cela correspond souvent à des personnes qui sont passées du locatif à de l'accession à la propriété.

Un peu moins de 20 % des habitants n'habitaient pas sur la commune en 2003 (170 habitants soit une soixantaine de ménages). Ces proportions mettent en évidence un phénomène de turn-over sur la commune malgré un solde migratoire légèrement négatif. Ces mouvements favorisent le renouvellement de la population et sont nécessaire pour le dynamisme communal et la vie des équipements puisque les personnes en mouvement sont plus souvent de jeunes ménages.



Source : INSEE, RGP 2008

Les habitants résident en moyenne 19 ans dans leur résidence principale : 22 ans pour les propriétaires, 7 ans pour les locataires, 9 ans pour les locataires HLM.

Les habitants se pérennisent beaucoup plus longtemps dans le temps qu'en moyenne sur le territoire national, qui affiche une moyenne de 15 ans d'ancienneté dans la résidence principale.

3-8 Des taxes comparables aux communes voisines de taille similaire

Source : www.taxe.com

	Saint-Alban-les-Eaux	Villemontais	Ouches	Saint-Haon-le-Vieux
Taxe d'habitation	5,93 %	7,44 %	7,04 %	8,16 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	10,66 %	12,28 %	16,26 %	13,26 %
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	30,15 %	43,76 %	44,45 %	36,31 %

Les taux d'imposition participent à l'attractivité d'une commune, ils peuvent dissuader ou encourager des emménagements pour de la location ou de l'achat.

Les taxes sont des ressources pour la commune permettant de développer ses services et ses équipements collectifs.

Les taxes sur la commune d'une façon générale sont inférieures sur la commune par rapport aux territoires voisins de taille similaire.

Une taxe sur les propriétés foncières non bâties suffisamment dissuasive peut permettre d'encourager à la vente de ces terrains, cela dans l'objectif de lutter contre la rétention foncière. Cela peut être d'autant plus intéressant à l'avenir vu que les terrains offerts à la construction vont s'amoinrir afin d'être compatible avec les possibilités de développement offertes par le SCoT.

La commune a choisi de mettre en place la taxe d'aménagement à un taux de 3 %. Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles. Instituée par la loi du 29 décembre 2010 sur la réforme de la fiscalité, elle se substitue à la taxe locale d'équipement et à la plupart des taxes d'urbanisme. Elle permet aussi de mettre en place le versement pour sous-densité dans certains secteurs de la commune (uniquement possible en zones U et AU du PLU).

3-9 Rappel des objectifs du SCoT et du PLH sur la commune en matière d'habitat

L'enveloppe de constructibilité

SCoT : enveloppe de 65 logements de 2012 à 2030, reste au 1^{er} janvier 2016 = 49 logements (après déduction des logements autorisés sur 2012, 2013, 2014, 2015)

PLH : enveloppe de 20 logements de 2016 à 2021

Les formes urbaines

SCoT : tendre vers 15 % de logements collectifs au sein du parc et opter pour une moyenne de 15 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations

Les formes d'accession

SCoT/PLH : recommande d'intégrer 10 % de logements sociaux au sein des nouvelles opérations

Rappel des orientations du PLH 2016-2021 :

Le PLH prévoit un plafond de production de logements sur Saint-Alban -les-Eaux de 20 logements, pour la période 2016-2021.

La commune est intégrée dans le périmètre de la première couronne Est, pour laquelle un objectif de 10% de logements locatifs sociaux est prescrit, sur la même période.

Le programme d'actions se décline en 3 axes :

- Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités :
 - Encourager des interventions lourdes en faveur du parc privé existant vacant et/ou dégradé dans les centralités et en centres-bourgs
 - Développer les interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne
 - Poursuivre la mise en œuvre d'un dispositif de soutien aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et de l'adaptation du parc de logements individuels privés

- Poursuivre l'intervention sur les copropriétés et mettre en place un système de repérage et de veille en lien avec l'Etat
- Favoriser un parc public de qualité et répondant aux besoins des ménages
- Soutenir la réhabilitation de logements communaux à partir d'une programmation pluriannuelle partagée
- Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
 - Etablir un guide des bonnes pratiques en termes de nouvelles formes urbaines pour un habitat de qualité et financièrement accessible
 - Mener des actions financières ciblées au service des objectifs du PLH
 - Soutenir le développement maîtrisé de logements sociaux neufs sur l'agglomération
 - Travailler sur les équilibres de peuplement avec les partenaires du logement social
 - Soutenir la production de logements locatifs privés conventionnés
 - Accompagner les publics défavorisés identifiés dans le PLALHPD
 - Permettre une réponse adaptée aux attentes des gens du voyage
- Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées
 - Poursuivre l'adaptation des logements pour un maintien à domicile pérenne et sécurisé
 - Soutenir la création de logements dédiés aux personnes âgées
 - Développer l'innovation et la domotique dans le logement
 - Renforcer la connaissance de l'offre existante et des projets en cours et à venir pour le logement des personnes âgées

3-10 Bilan des zones d'habitat constructibles du POS

Le document d'urbanisme précédemment en vigueur comportait des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat regroupées autour du Bourg et à proximité, secteurs de Ferrat et des Echaux.

Le zonage proposé comporte de nombreuses disponibilités :

- présence de plusieurs zones à urbaniser (NA du POS) quasiment vierges (situées de façon éloignées du Bourg pour certaines),
- une zone NAa en cours de constructibilité sur les Echaux comportant encore des disponibilités,
- des dents creuses importantes dans le secteur de Ferrat,
- à cela il faut ajouter les zones NA disponibles sur le secteur de Chazelles,
- peu voire pas de disponibilité en zone UB du centre-bourg.

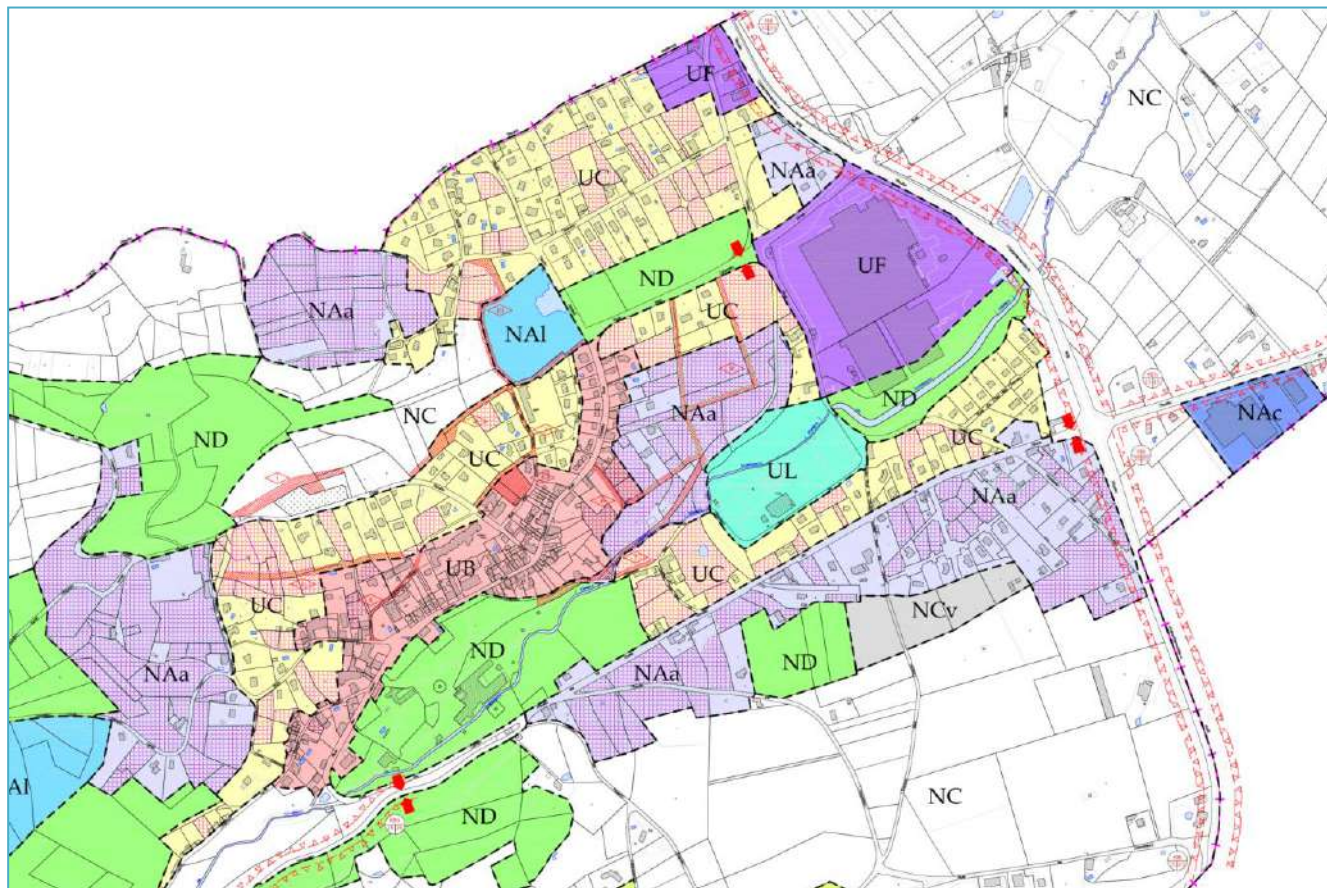
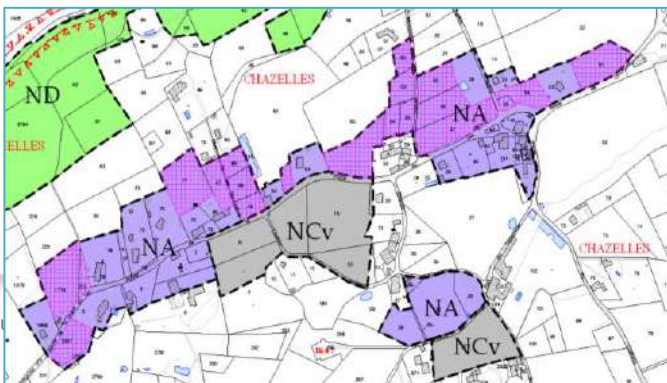
Les disponibilités en zones U représentent environ 11 ha :

- 0,7 ha en zone UB
- 10 ha en zone UC

Les disponibilités en zones NA/NAa représentent environ 28 ha (dont 5 ha sur le hameau de Chazelles).

Au total, ce sont donc plus de 30 ha de disponibilités qui sont présent en zones constructibles ou à construire du POS.

Pour rappel, le rythme de construction devra s'établir à 3-4 logements par an, avec une densité de 15 logements à l'hectare. A ces possibilités en construction neuve, il faudra déduire les possibilités dans les logements existants (logements vacants notamment), et étudier



les capacités en divisions parcellaires.

Disponibilités en zones constructibles : il est possible d'estimer grossièrement les possibilités offertes par le SCOT en quantifiant les capacités foncières à environ 3-4 ha à l'horizon 2030 (sans tenir compte des logements réalisés)

Un travail important est ainsi à réaliser en terme de définition des zones et de disponibilités offertes dans le cadre du PLU.

Ce qu'il faut retenir

Le rythme de construction augmente plus vite que le nombre d'habitants (desserrement des ménages), rythme de 3-4 logements par an sur les dernières périodes. Il s'agit principalement de maisons individuelles de grande taille, correspondant aux besoins d'un type de population. Quelques rénovations ont été réalisées et ont notamment permis la création de logements collectifs et locatifs, qui restent malgré tout peu nombreux.

La diversification du type de logements permettra d'améliorer la mixité des populations. Elle permettra également d'offrir des logements adaptés au parcours résidentiel de la population.

Dans le paragraphe précédent, il a également été évoqué le besoin de diversifier et de développer l'offre en logements de petite taille, adaptés à l'évolution de la taille des ménages et au vieillissement.

Des préconisations du SCoT à prendre en compte en termes de rythme de production, de formes urbaines et de mixité sociale.

4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4-1 Une offre d'emplois très satisfaisante

Source : INSEE RGP 1999, 2010

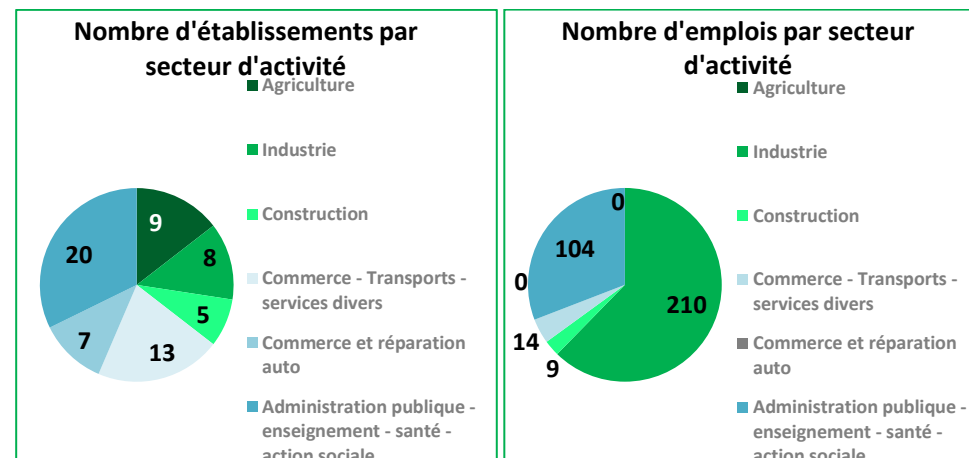
	1999	2010
Nombre d'emplois	251	431
Actifs ayant un emploi	376	382
Indicateur de concentration de l'emploi	66,8 %	112,8 %

A la fin de l'année 2010, le territoire communal accueillait 62 établissements et entreprises offrant 337 postes salariés et 431 emplois au total.

Ce nombre d'emplois apparaît tout à fait intéressant au regard du nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune. En effet, l'indicateur de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune) est très positif : 112,8 %. Cela signifie que la commune pourrait hypothétiquement couvrir les besoins en emplois de tous ces actifs avec emplois, il y a un peu plus d'un emploi offert pour un actif avec emploi résidant. Malgré ce chiffre très intéressant, de nombreux actifs travaillent en dehors de la commune, ils sont seulement 70 à travailler sur Saint-Alban-les-Eaux (voir partie sur les déplacements).

Entre les deux derniers recensements, la situation de l'emploi s'améliore sur la commune. Ce sont 180 emplois qui ont été créés au cours des années 2010, et cela en rapport avec la création de plusieurs entreprises au cours des années 2000.

L'indicateur de concentration de l'emploi s'est amélioré grâce à ces créations d'emplois mais aussi du fait de la faible évolution du nombre d'actifs avec emplois sur la commune.



Source : INSEE, données 2010

Le secteur d'activité le plus représenté en terme d'établissements est celui des administrations-enseignement-santé-social due notamment à la présence de la maison de retraite, à la maison médicale, à l'école, ... Ce secteur n'est pas le plus gros employeur mais il offre tout de même une centaine d'emplois, soit 30 % des emplois de la commune.

Le secteur qui emploie le plus de salariés est celui des industries, 8 établissements industriels sont recensés offrant au total 210 emplois, soit 62 % des emplois de la commune. Parmi ces établissements, deux entreprises concentrent ces emplois : l'usine Refresco (174 emplois) et l'usine Retal France (36 emplois).

Notons la présence d'un tissu artisanal, de services intéressant avec la présence de 20 établissements offrant une douzaine d'emplois.

Le milieu agricole est encore bien présent avec 9 exploitations, il s'agit d'exploitations n'employant pas de salarié (voir partie spécifique sur l'activité agricole).

4-2 Les zones d'activités

Le territoire communal accueille principalement trois zones d'activités économiques :

- La zone des Verchères accueillant la société des Eaux Minérales – Refresco (entre 150 et 200 emplois), elle est issue de l'usine des eaux minérales située dans le Bourg et a été déplacée sur ce site bordé par la RD8-c et la RD8, à la fin des années 1990 et a connu une extension récente. L'entreprise Refresco a pour projet de s'agrandir à moyen terme. Les contraintes sont nombreuses pour le développement de cette entreprise et doivent donc être prise en compte dans la réflexion : le cours d'eau au Sud, la présence de constructions à l'Ouest, la route départementale à l'Est, le parking poids lourds au Nord, ...



- La zone des Echaux accueillant les sociétés Retal France (36 emplois) et menuiserie Guyot (6 emplois), ces entreprises sont récentes, elles se sont installées au cours des années 2000, le long de la RD31. L'entreprise Retal est implantée en limite communale ; sur Saint-Alban-les-Eaux il n'y a plus vraiment de possibilité, il faudrait associer les deux communes, Saint-Alban-les-Eaux et Lentigny pour une réflexion stratégique de développement.



- La zone des Varennes accueillant la menuiserie Pouzerat le long de la RD8, créée en 2010. Elle accueillera également prochainement le SDIS.



Le développement des zones d'activités économiques est encadré par le SCoT du Roannais. Les zones de Saint-Alban-les-Eaux sont identifiées comme zones de niveau 3 au sein du schéma d'armature des zones d'activités économiques, c'est-à-dire qu'elles comportent un intérêt local et visent à l'accueil d'entreprises liées à l'économie présente. Le développement doit être strictement économique au sein de ces zones, le commerce peut être autorisé si directement lié à l'activité de production.

Le développement des zones est encadré par le SCoT et permet sur la commune des extensions de foncier cessible de l'ordre de : 0,9 ha pour le site des Varennes, 3,3 ha pour le site des Verchères, 3,4 ha pour le site des Echaux. Avant d'envisager ces extensions sur du foncier agricole ou naturel il faudra optimiser le foncier présent au sein du périmètre des zones déjà défini.

En dehors de ces sites, la création de zones n'est pas envisageable, sauf cas exceptionnel et d'une superficie inférieure à 3 ha en continuité urbaine ou secteur déjà urbanisé.

4-3 Une offre en commerces et services de proximité adaptée

Le Bourg de Saint-Alban-les-Eaux offre un petit pôle de commerces et de services de proximité. Ces établissements se situent majoritairement dans le centre-bourg, le long de la Grande Rue et il existe un salon de coiffure secteur de Ferrat.

- Salon de coiffure, Bourg



- Boulangerie/Pâtisserie

- Epicerie/Tabac/Relais Poste

Ce bâtiment appartient à la commune.



- La 5^{ème} Source (bar restaurant)



- Le Saint-Albanais (restaurant)

Le Saint-Albanais a récemment fermé ses portes.

Un établissement de type multiservices pourrait s'avérer intéressant dans le Bourg.

- Le Petit Prince (restaurant)

Ce restaurant gastronomique accueille les locaux, mais également de nombreux touristes et visiteurs.



Le centre Bourg de la commune de Saint-Alban-les-Eaux a été réaménagé en 1996 avec suffisamment de place de parking. Il y a notamment la mise en place d'arrêts minutes qui sont indispensables pour le fonctionnement des commerces.

Les commerces et les services de proximité



La proximité des équipements publics et notamment de l'école permet de concentrer dans un même secteur de la commune diverses fonctions, leur permettant de fonctionner et d'assurer une véritable vie en centre-bourg.

Des places de stationnement en nombre suffisant ont été développées à proximité de l'Eglise, le long de la Grande Rue et à côté de la maison médicale.

Les commerces-services présents permettent de satisfaire des besoins du quotidien, permettant de diminuer les déplacements pour ces petits achats. De plus, cela permet de maintenir l'autonomie des personnes âgées en leur offrant la possibilité de réaliser leurs achats de première nécessité dans leur village.

Le SCoT du Roannais comporte un Document d'Aménagement Commercial (DAC). Ce document permet d'organiser le développement du commerce à l'échelle du territoire du SCoT. Il définit des centralités urbaines préférentielles en terme d'accueil de commerces et des zones d'aménagement commercial (ZACO). La commune de Saint-Alban-les-Eaux n'est pas concernée par une ZACO et n'est pas non plus identifiée de centralité. Aussi, il ne sera pas possible d'accueillir des surfaces commerciales de plus de 1 000 m² de surface de vente (sauf en cas de reprise d'un bâtiment existant à usage commercial). Les autres activités, de proximité, devront s'implanter dans le tissu urbain existant ou en continuité immédiate et ne devra pas conduire à la consommation de terrain agricole ou naturel. Il ne sera pas possible non plus de permettre le développement des activités de commerces au sein des zones d'activités économiques (sauf si liées à la fonction de production).

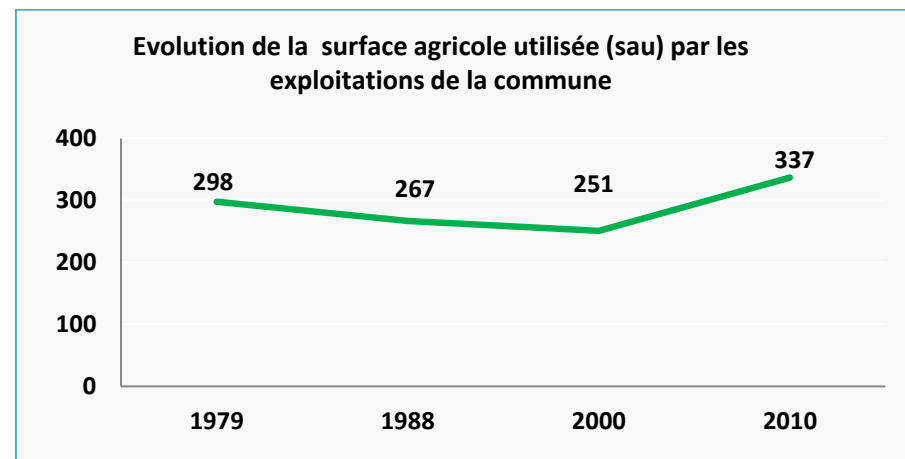
4-4 Une activité agricole qui se maintient

Dans le cadre de la réalisation du diagnostic, une réunion spécifique a été organisée avec la profession agricole afin de mieux connaître les enjeux sur le territoire. Suite à cette réunion, un repérage de toutes les exploitations représentées lors de la réunion avec des données ont été recueillies et permettent d'actualiser les données du recensement général agricole, en précisant qu'il s'agit bien évidemment d'une estimation.

Les surfaces agricoles

Les terres agricoles déclarées sont en 2010 quasiment aussi présente qu'en 2000, elles étaient présentes pour 256 hectares contre 265 ha 10 ans plus tôt. Ces évolutions sont positives et soulignent le maintien de l'activité agricole sur le territoire. Ces terres représentent 32 % de la surface territoriale totale de la commune, et sont utilisées par des exploitations de la commune mais aussi par des exploitants extérieurs.

Même si elles sont présentes sur l'ensemble du territoire, la partie Est, de plaine, apparaît la plus utilisée pour l'activité. Il s'agit principalement de terres en prairie en lien avec l'activité prédominante d'élevage.



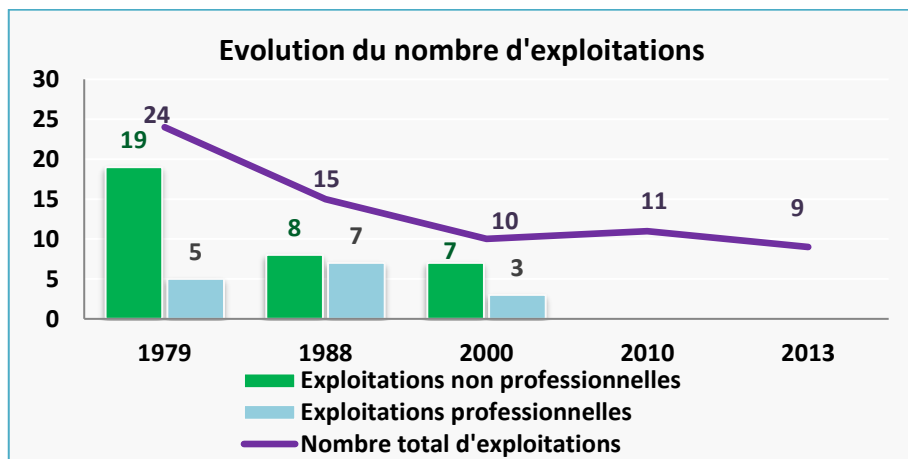
Source : RGA 2000 et 2010

Les exploitations de la commune utilisaient en moyenne 337 ha de terres pour leur activité en 2010, sur le territoire communal et à l'extérieur. Lors de la réunion agricole, les 5 exploitations présentes indiquaient utiliser à 64 % de leur terres sur la commune de Saint-Alban-les-Eaux.

Les évolutions montrent que les surfaces utilisées en moyenne par les exploitations ont d'abord eu tendance à chuter jusque dans les années 2000, puis elles ont connu une augmentation entre 2000 et 2010.

Même si les exploitations agricoles sont moins nombreuses en 2010 qu'en 1979, les terres agricoles sont reprises par les exploitations en place. Les exploitations sont donc moins nombreuses mais utilisent en moyenne davantage de terres.

Nombre d'exploitations



Source : RGA 2000 et 2010, complétés par une estimation du Bureau d'Etudes pour l'année 2013

Les estimations indiquent qu'il existe 9 exploitations agricoles professionnelles en 2013. Les évolutions depuis les années 1980 montrent une diminution du nombre global d'exploitations, passant de 24 à 9.

Toutefois, ce sont essentiellement les exploitations non professionnelles qui ont disparu alors que les exploitations professionnelles se sont plutôt maintenues et ont même réaugmenté au cours des années 2000.

La diminution du nombre d'exploitations s'est surtout opérée au cours des années 1980, puis la situation s'est stabilisée dans les années 2000.

Il n'existe pas de regroupement agricole sur la commune de type GAEC, et les exploitations n'emploient pas de salarié de façon permanente.

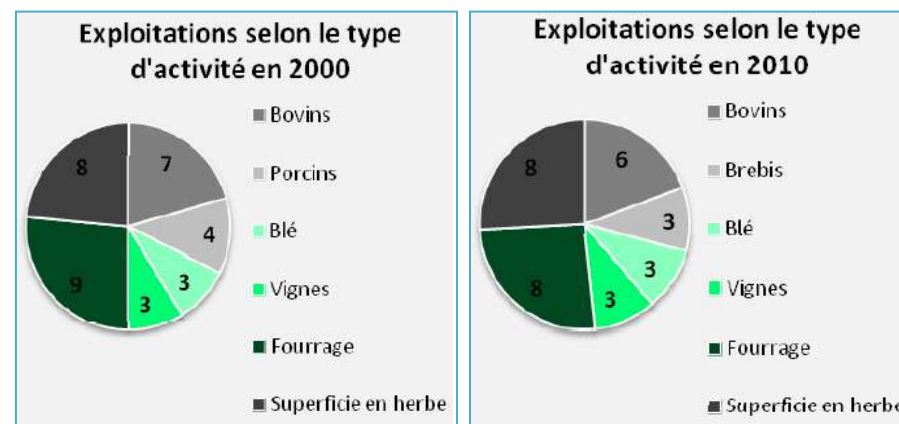
Âge des exploitants

L'âge des exploitants n'est pas donné dans les différents recensements pour cause de secret statistique.

La moyenne d'âge des exploitants présents lors de la réunion agricole de diagnostic est de 49 ans. Il faut savoir qu'une jeune exploitante s'est installée en reprenant une exploitation en place, en 2011.

Les exploitants professionnels ne sont pas encore assez proches de la retraite pour pouvoir indiquer si une succession se réalisera ou non.

Activités agricoles



Le recensement agricole de 2010 montre une activité prédominante d'élevage bovins, puis d'élevage de brebis, des activités céréalières et de vignes.

La réunion agricole a permis de révéler que parmi les 5 exploitations présentes, 3 sont occupées dans l'élevage bovin, 1 dans l'élevage d'ovins et 1 dans des activités de polyculture. La réunion a permis de révéler qu'il existe aussi des activités viticoles.

Les évolutions depuis 2000 montrent une certaine stabilité des activités, seul l'élevage porcin a disparu pour voir apparaître l'élevage d'ovins.

La commune est concernée par plusieurs classements AOC : AOC Bœuf de Charolles et côte roannaise rosé et rouge.

Les élevages engendrent des distances d'éloignement avec les zones habitées et réciproquement, en application de la loi d'orientation agricole. Il est donc nécessaire de

maintenir une distance minimale de 100 m autour de ces exploitations pour permettre leur développement.

Sur la commune, les exploitations sont situées plutôt à l'écart des principales zones urbanisées.

La charte du foncier agricole de la Chambre d'Agriculture de la Loire

Approuvée en 2010, la charte du foncier agricole de la Loire repose sur trois objectifs concernant l'urbanisme prévisionnel :

- Economiser les espaces agricoles représente un enjeu majeur pour tous les territoires
- Assurer la stabilité et la lisibilité sur le long terme
- Limiter la spéculation foncière

La charte préconise l'implantation de bâtiment agricole à plus de 100m d'un tiers, d'une zone urbanisée ou à urbaniser et réciproquement, même si l'exploitation n'est pas soumise à la règle des 100 m. Cela permet de ne pas limiter le développement futur de l'exploitation.

Le Département est compétent pour la mise en place de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), cet outil est en déploiement dans le département de la Loire. A l'échelle de Roannais Agglomération, un PAEN a été créé le 7 Mars 2016. Cet outil permet de stabiliser le foncier agricole sur le long terme.

Le dispositif PAEN (protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains)

Le dispositif PAEN est une nouvelle compétence des Départements, issue de la loi sur le développement des territoires ruraux. Il s'agit d'un outil de préservation du foncier agricole et naturel périurbain.

Ils ont pour objectif de favoriser :

- le maintien de l'agriculture,
- la gestion forestière,

- la préservation et la valorisation du patrimoine naturel.

Le Conseil Départemental de la Loire accompagne les collectivités locales pour pérenniser sur le long terme, les vocations agricoles/naturelles de ce foncier en délimitant un périmètre de protection.

Le dispositif PAEN détermine des périmètres d'intervention :

- avec l'avis conforme des communes et EPCI concernés et avis de la Chambre d'Agriculture,
- compatible avec le SCOT et le document d'urbanisme (PAEN = Zones A et N).

Le dispositif PAEN met en place un programme d'actions :

- Favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel,
- Avis de la Chambre d'Agriculture et de l'ONF (si régime forestier de certaines parcelles).

Le dispositif PAEN permet la maîtrise foncière :

- Possibilité d'acquisition foncière pour le Conseil Départemental et/ou pour la commune (et EPCI).

En décembre 2012, le conseil départemental, qui porte l'opération financièrement, accepte la candidature des communautés de communes de la Côte roannaise et de l'Ouest roannais pour une étude de protection des espaces agricoles et naturels péri-urbains sur l'axe RD 8 et RD 9.

Il s'agit de favoriser le maintien du foncier agricole sur ce secteur en concertation avec agriculteurs et organismes concernés dont le SYEPAR, porteur du SCOT.

Le périmètre sur lequel porte l'étude intercommunale sur la pertinence de mettre en place ce dispositif porte sur toutes les communes situées entre Ambierle et Saint-Jean-Saint-Maurice – 11 communes au total (dont Saint-Alban-les-Eaux).

Lorsqu'une parcelle, classée en A ou N dans le PLU, est inscrite dans le PAEN, elle ne peut plus être ramenée en zone U sauf par arrêté interministériel.

Le plan protégerait les zones agricoles ou naturelles. Il doit faire l'objet d'un avis conforme de la Commune.

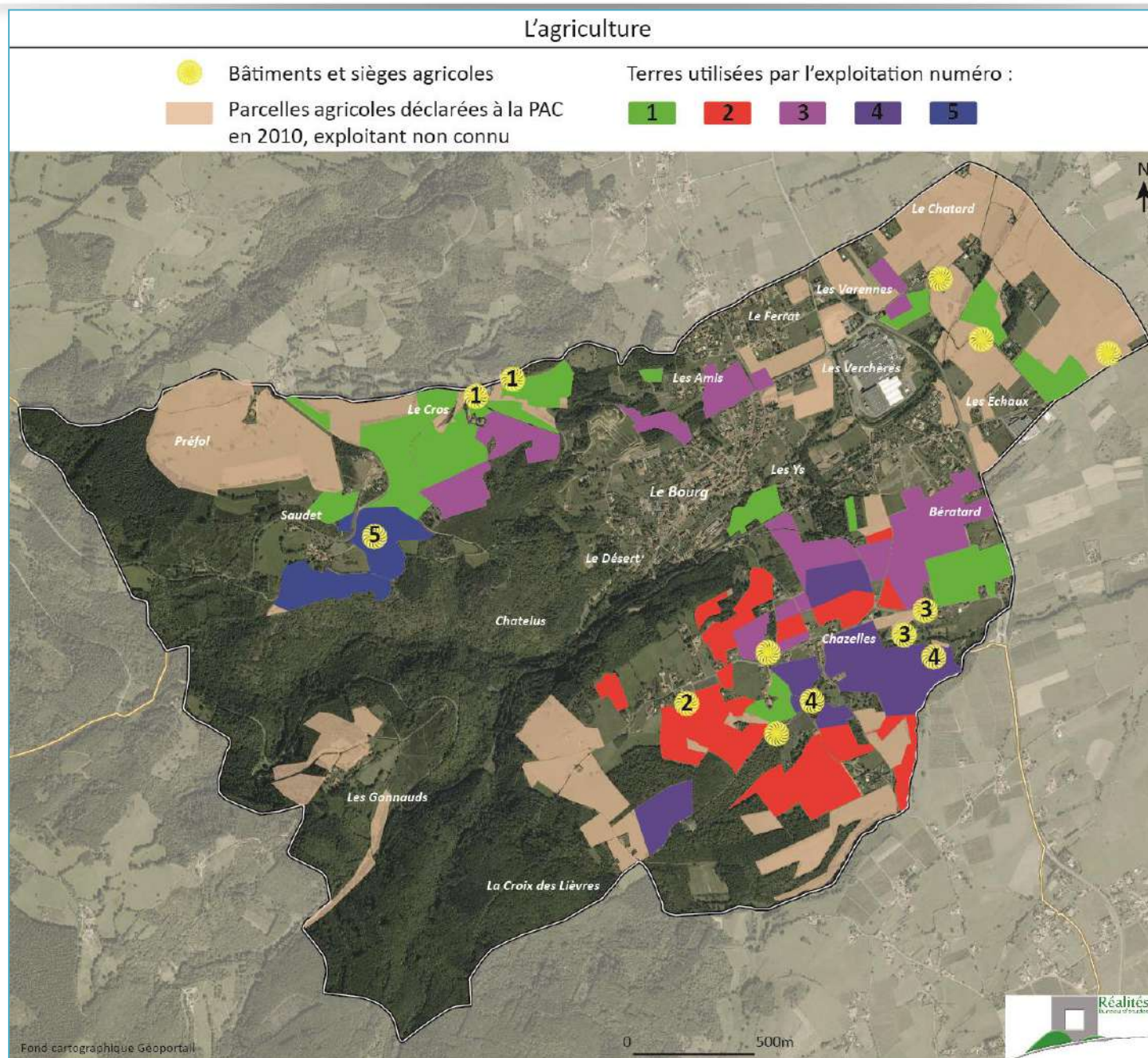
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Liste des exploitations présentes lors du diagnostic, suivie de la cartographie de leurs terres, de leur siège et de leurs bâtiments

NOM	TYPE D'ACTIVITES	SURFACE TOTALE	SURFACE SUR LA COMMUNE	CARACTERISTIQUES / PROJETS
1- 51 ans <i>Chazelles</i>	Vaches allaitantes	96 ha dont 74 ha en fermage	35 ha	L'exploitation relève du règlement sanitaire départemental. Les bâtiments agricoles se situent au lieu-dit Chazelles, rue de Bératard. Des tiers se situent à proximité. Les bâtiments sont en bon état. Il n'y a pas de projet particulier.
2- 52 ans <i>Le Cros</i>	Ovine	62 ha dont 32 en fermage	45 ha	L'exploitation relève du règlement sanitaire départemental. Le siège se situe au lieu-dit le Cros où se localisent les bâtiments d'habitations et les bâtiments d'exploitation dont un récent qui n'apparaît pas sur le fond de plan. Des tiers se situent à proximité. Les bâtiments sont en bon état. Il n'y a pas de projet particulier.
3- 37 ans <i>Chazelles</i>	Vaches allaitantes	44,8 ha dont 30,9 en fermage	39,9 ha	Il s'agit d'une installation classée soumise à déclaration. Le siège et les bâtiments sont situés au lieu-dit Chazelles, route de la Place du Lac. Des tiers se situent à proximité. Les bâtiments sont en bon état mais insuffisants en capacité. Un projet d'extension d'un hangar existant est indiqué au sein de la même parcelle.
4- 54 ans <i>Chazelles</i>	Polyculture	20 ha en propriété	20 ha	L'exploitation relève du règlement sanitaire départemental. Le siège et les bâtiments agricoles se situent au lieu-dit Chazelles, sur

				deux sites rue de Bératard et rue du Pigeonnier. Des tiers se situent à proximité. Les bâtiments ne sont pas voués à être repris. Il n'y a pas de projet particulier. Des contraintes sont indiquées concernant les eaux usées.
5- 50 ans <i>Saudet</i>	Vaches	11,26 ha dont 0,20 en fermage	10,6 ha	L'exploitation relève du règlement sanitaire départemental. Le siège et les bâtiments agricoles se situent au lieu-dit Saudet, RD51. Il n'existe pas de tiers à proximité directe. Les bâtiments sont en bon état. Il n'y a pas de projet particulier.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



4-5 Une activité touristique en lien avec les éléments naturels

L'activité touristique de la commune et du secteur plus largement est en rapport avec la qualité de ses espaces naturels et des paysages. Il s'agit d'un tourisme vert lié aux activités de plein air comme la balade.

La renommée de Saint-Alban-les-Eaux provient aussi de la présence des sources sur le territoire.

Il n'existe pas d'équipement touristique spécifique sur la commune mais des possibilités d'hébergement et des itinéraires de balade.

Les possibilités d'hébergement

Quatre gîtes sont proposées sur la commune pour l'hébergement des touristes : secteurs de Chatard, de Saudet, de Cros et de Chazelles. Trois d'entre eux font partis du label gîte de France.



Les balades

Le sentier de balade des Gorges du Désert permet de découvrir la partie Ouest de la commune, très naturelle et sauvage. Ce parcours permet de découvrir divers éléments du patrimoine de la commune tels que le lavoir, la Madone, le barrage sur la Montouse, le cours d'eau de la Montouse, les éléments naturels, ...



Il existe aussi d'autres sentiers de balade balisés sur la commune.



Le belvédère

La topographie du territoire permet de nombreux points de vue en direction de la plaine roannaise et même des Monts du Beaujolais. Afin de valoriser cela, la commune a aménagé un belvédère sur les hauteurs de Saudet.



Le parc des Eaux Minérales

Il se situe en contrebas du centre-bourg et évoque l'origine thermale de la commune. Il présente un caractère champêtre avec de nombreuses essences d'arbres représentées, le passage du cours d'eau et les bâtiments encore présents rappelle le passé de la commune avec l'ancienne usine, le Grand Hôtel, le casino...

Il représente ainsi un site de balade à part entière sur la commune très intéressant, avec une balade qui peut être poursuivie de l'autre côté de la route départementale en direction des Gorges du désert.

A noter que le site est ponctué de sculptures réalisées par un artisan de la commune, sculptures également présentes dans le centre-bourg.

Ce site présente un potentiel certain mais non mis en valeur actuellement, avec des aménagements plutôt vieillissants et des accès et une signalétique peu attractifs.

Pour cela, la commune a engagé une réflexion quant à la mise en valeur de ce site, portant sur les végétaux, l'esthétisme des espaces publics, l'aménagement de cheminements, les accès, les bâtiments, la signalétique, le mobilier, ...

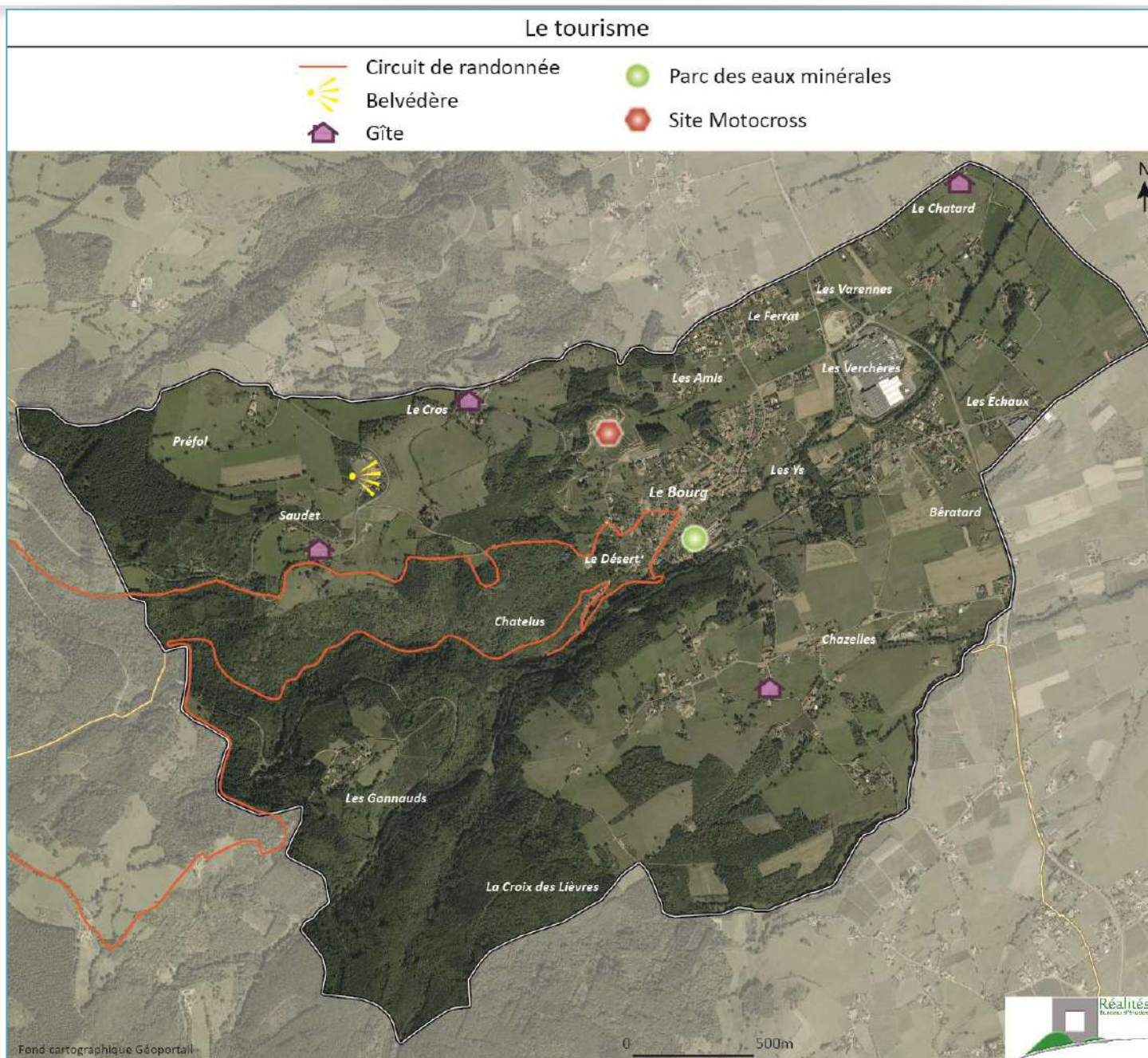


Motocross

Un site Motocross est présent sur la commune, sur le Haut du Bourg, derrière le cimetière. Il accueille un évènement de façon annuel.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



Ce qu'il faut retenir

L'ensemble des secteurs d'activités sont représentés sur la commune. Du fait de la présence de zones d'activités, l'industrie offre le plus grand nombre d'emplois.

Bien que le bourg soit situé à l'écart des infrastructures de transit, les commerces et services fonctionnent bien.

Du fait de la topographie, de la configuration de la commune et de l'urbanisation au sens large, l'activité agricole est assez contrainte en terme de surface, mais elle se maintient.

L'activité touristique est liée au cadre naturel agréable, à la présence de restaurants et d'hébergements. La mise en valeur des sources et de l'histoire pourrait permettre de développer le potentiel touristique.

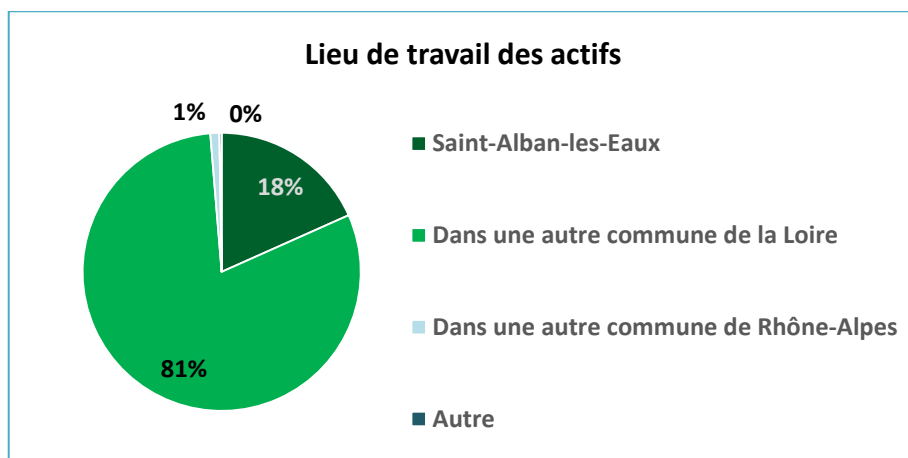
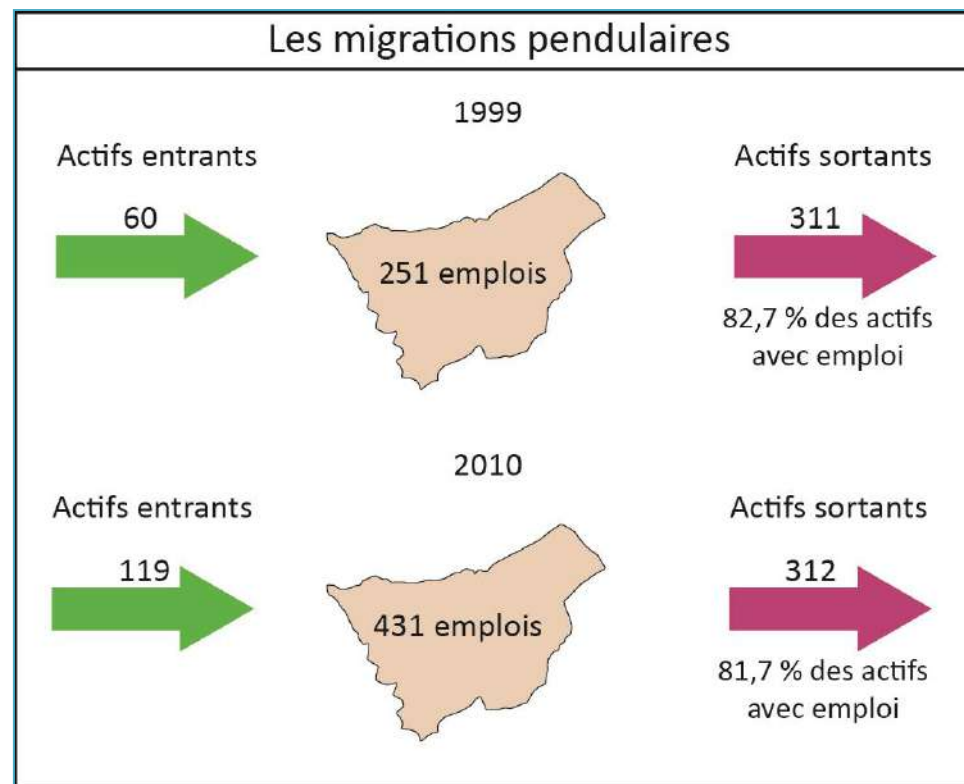
5 LES DEPLACEMENTS

5-1 Des déplacements nécessaires en lien avec le lieu d'emploi

Même si le marché de l'emploi communal couvre potentiellement les besoins en emploi des actifs résidents, la réalité indique que nombreux sont les actifs à sortir du territoire pour se rendre sur leur lieu de travail.

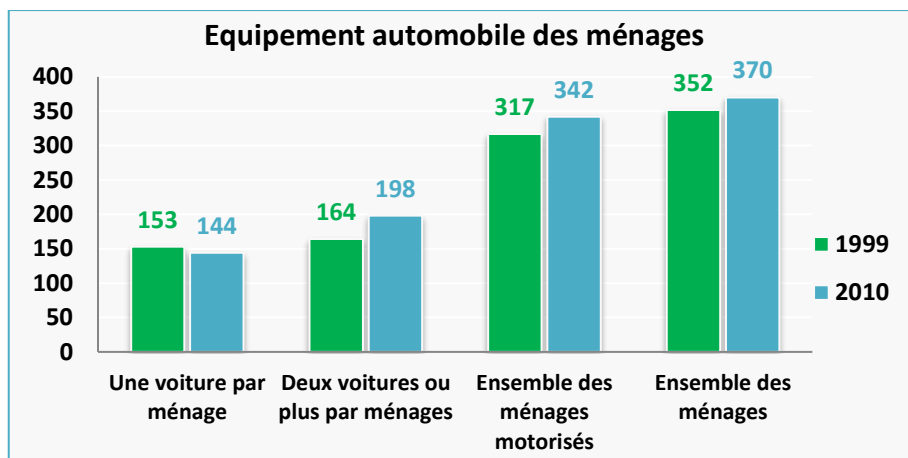
En effet, ce sont 82 % des actifs, soit 312 personnes qui se rendent à l'extérieur de la commune pour leur emploi. Les mobilités restent locales puisque 307 d'entre eux restent dans le département. La destination des actifs est principalement le secteur roannais.

Le taux d'actifs travaillant en dehors de Saint-Alban-les-Eaux est relativement stable au fil du temps malgré une création d'emplois, signifiant que de plus en plus d'actifs ne résidant pas sur la commune viennent y travailler. Ils représentent près de 120 personnes en 2010.



Source : RGP INSEE 2010

5-2 ...Principalement réalisés en automobile...



Source : RGP INSEE 1999, 2010

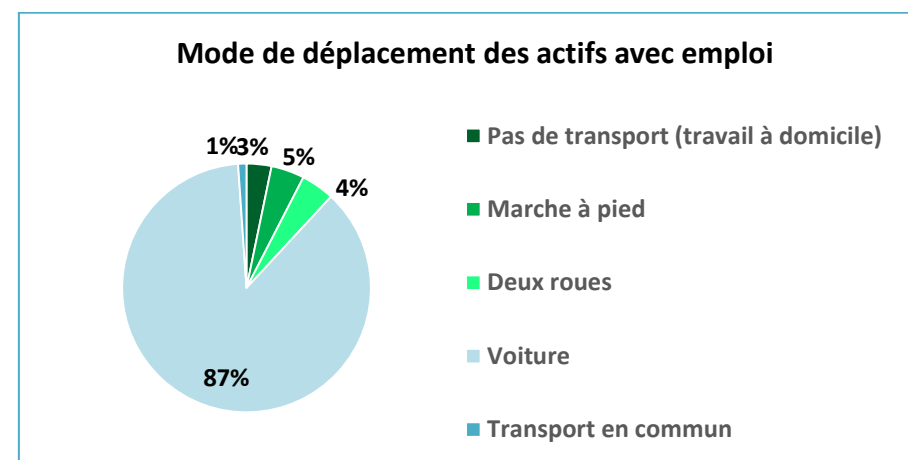
La plupart des ménages sont motorisés, c'est-à-dire qu'ils possèdent au moins une voiture, c'est le cas de 342 des 370 ménages, soit 92 %, taux similaire à celui du canton mais très au-dessus de la moyenne de la France métropolitaine (81 %). Cette forte motorisation s'explique par le fait que la commune est un territoire plutôt rural impliquant la nécessité de se déplacer pour satisfaire un certain nombre de besoins, et la voiture semble indispensable au vu du peu de solutions alternatives.

Au cours des dix dernières années, les ménages possèdent de plus en plus deux voitures ou plus, 53,5 % en 2010 contre 46,6 % en 1999. Moins de ménages ne possèdent qu'une voiture lors du dernier recensement que du précédent.

Cela révèle que les ménages sont souvent de plus en plus composé de deux personnes actives nécessitant l'usage de l'automobile et donc nécessitant un équipement plus important qu'auparavant.

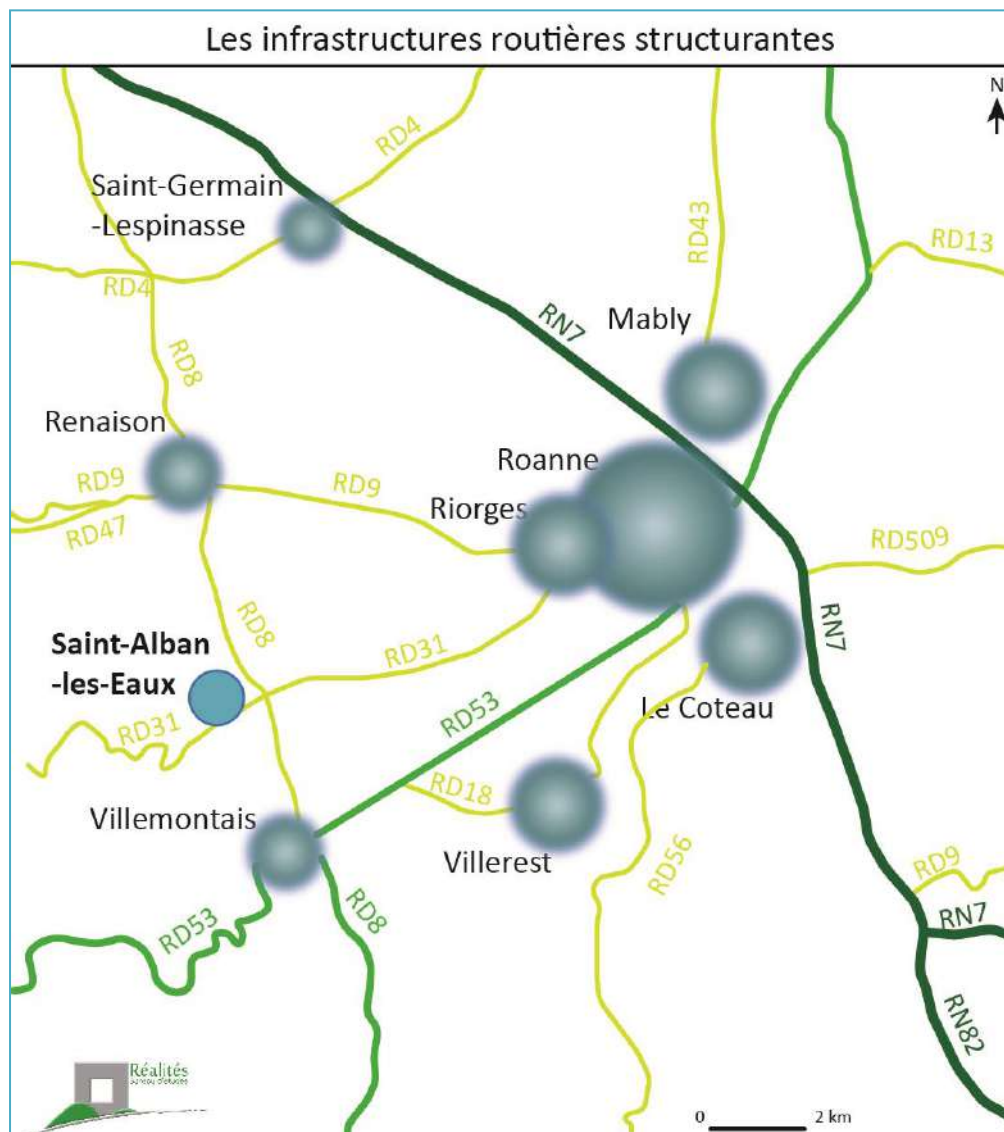
Les actifs utilisent très majoritairement la voiture pour se rendre sur leur lieu d'emploi, à hauteur de 87 %, ce qui représente un peu plus de 320 personnes. Les autres modes sont largement moins utilisés, arrivent ensuite la marche à pied et les deux roues puis les transports en commun.

Une douzaine d'actifs (3 %), déclare ne pas utiliser de transport, il s'agit des personnes travaillant à domicile, les artisans-commerçants, les exploitants agricoles, ...



Source : RGP INSEE 2010

5-3 ...Du fait d'une bonne accessibilité routière...



Le territoire est doté d'axes routiers permettant des échanges routiers facilités :

- Qualité et proximité des axes de transit.
- Présence de la RD8 permettant de rejoindre l'A89 à St-Germain-Laval.
- Autre voie d'intérêt général : la RD53 permettant notamment de rejoindre l'agglomération roannaise.

5-4 ...Et d'une offre alternative peu concurrentielle

Il s'agit aujourd'hui d'une compétence de l'agglomération (auparavant, il s'agissait d'une compétence du Conseil Départemental). Il existe deux lignes desservant la commune, la n°15 et la n°25 (Arcon – Renaison, le samedi).

L'entrée dans Roannais Agglomération entraîne une restructuration de l'offre.

Ligne régulière (jusqu'au 31 août 2014)

La commune est desservie par une ligne de car départementale :

- n°205, Saint-Alban-les-Eaux – Roanne. Cette ligne va être remplacée par la ligne n°15 de Roannais Agglomération.

La commune compte 6 arrêts, sur le secteur Est du territoire communal :

- Le Grand Pré
- Mairie
- Place de l'Eglise
- RD 31 X Chazelle 1
- Les Quatre Routes
- Les Varennes

La liaison vers Roanne s'effectue en 40 min en moyenne.

Les bus empruntent un circuit qui passe par St-André-d'Apchon, Pouilly-les-Nonains, St-Léger-sur-Roanne, Riorges.

Le transporteur est le groupement Cars Roannais / Autocars Planche (groupe Keolis).

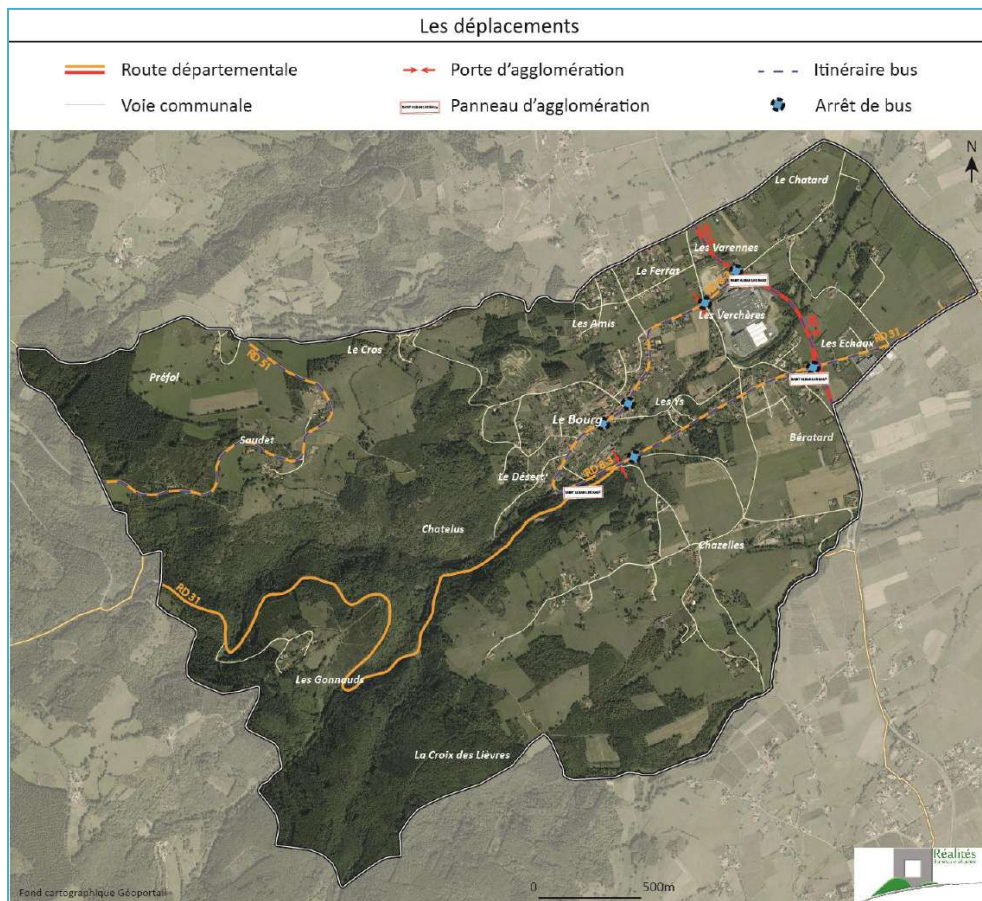
Doublage scolaire (jusqu'au 31 août 2014)

La ligne de service scolaire effectue les mêmes arrêts et le même circuit que la ligne régulière.

Le transporteur est également le groupement Cars Roannais / Autocars Planche.

5-5 Les déplacements internes

Les routes départementales



Les comptages effectués en 2012 recensent environ 4100 véh/jrs dont 8,5 % de poids lourds, au niveau du PR 23+524 (Entre Saint-Alban-les-Eaux et Saint-André-d'Apchon).



- La RD8-3 : classée réseau d'intérêt local ;
Elle assure la desserte interne du territoire communal.
Son gabarit et ses aménagements sont différenciés entre les parties situées en dehors et à l'intérieur du Bourg.



Quatre routes départementales transitent sur le territoire communal :

- La RD8 : route à grande circulation, dans le réseau d'intérêt général,
Elle permet la liaison avec la RN7 au Nord et avec l'A89 au Sud.
Son gabarit important révèle son caractère d'infrastructure de transit.



- La RD31 : réseau d'intérêt local

Les comptages effectués en 2009 recensent environ 283 véh/jr au niveau du PR 12+900 (à proximité de l'entrée du parc des Eaux Minérales).

Cette voie est sinueuse et étroite en partie Ouest du territoire et davantage rectiligne et large en partie Est.



- La RD51 : réseau d'intérêt local,

Elle permet la liaison Arcon – St-Léger-sur-Roanne

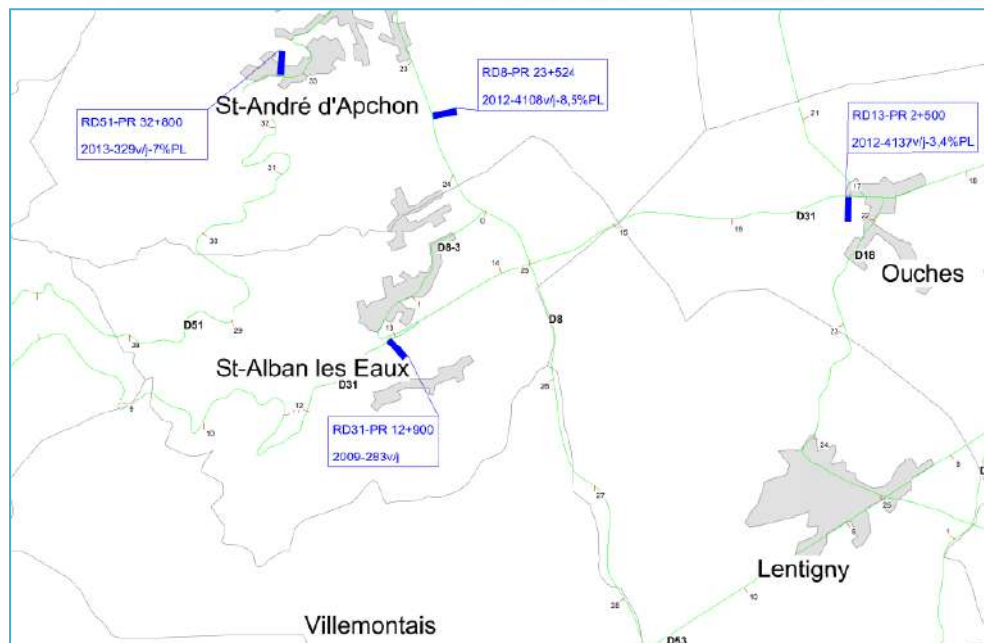
Les comptages effectués en 2013 recensent environ 329 véh/jr, dont 7 % de poids-lourds au niveau du PR 32+800 (dans le Bourg de Saint-André-d'Apchon).

Elle n'a pas une importance stratégique quant à la desserte du territoire communal, toutefois, elle offre des points de vue remarquables.



Il existe un projet d'aménagement d'un carrefour giratoire entre la RD8 et la RD8-3 par le CG, les acquisitions ont été réalisées.

Il n'a pas eu de demande d'emplacement réservé de la part du Conseil Départemental pour l'amélioration des Routes Départementales.



Le maillage communal

Le maillage des voies communales vient compléter le réseau de routes départementales. Il assure la desserte des hameaux et écarts. Les voies communales se terminent parfois en impasse notamment dans le cas de desserte de hameaux isolés comme les Gonnauds, Saudet.

Quelques voies structurantes sont à signaler en parallèle des RD (dans le Bourg, route du Cros, route de St-André, chemin du Ferrat, sur Chazelles).

Le maillage serait à compléter pour des circulations continues dans le Bourg.

Ces voies sont parfois très étroites. Afin d'améliorer les plus contraintes, des travaux ont été réalisés récemment. Par exemple, le chemin des Ys a été élargi en 2013. Les travaux ont permis de faciliter l'accès des riverains, de mieux gérer l'évacuation des eaux pluviales, de créer un accotement piétonnier et d'ouvrir la vue et les accès sur le parc.

Les déplacements modes doux

Des déplacements modes doux globalement sécurisés, même si la plupart des trottoirs ne répondent pas aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur ponctuellement inférieure à 1,40m).

Au sein du Bourg : des trottoirs sont présents après l'Eglise jusqu'au secteur de la Croix des Prés. Ils sont insuffisamment larges pour permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Bien que cet aménagement soit relativement récent (1996), la commune devra envisager la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. Les aménagements pourront être découpés en tranches pour une réalisation échelonnée.

Cet aménagement devra notamment permettre la mise en sécurité des piétons entre le Bourg et l'accès au sentier du Désert.

La desserte du parc pourrait également être améliorée. L'étude concernant la requalification de ce secteur propose notamment quelques solutions d'amélioration des dessertes piétonnes et routières.

Plusieurs cheminements dissociés de la voirie existent sur la commune, ils sont utilisés davantage pour la balade (le long de la Montouse, au sein de l'espace agricole, etc.).

Les aménagements réalisés au sein des lotissements assurent également les accès piétonniers.

La mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics sur ces secteurs n'est pas toujours possible compte tenu de la topographie. Dans la mesure du possible, des places de stationnement réservées seront créées.



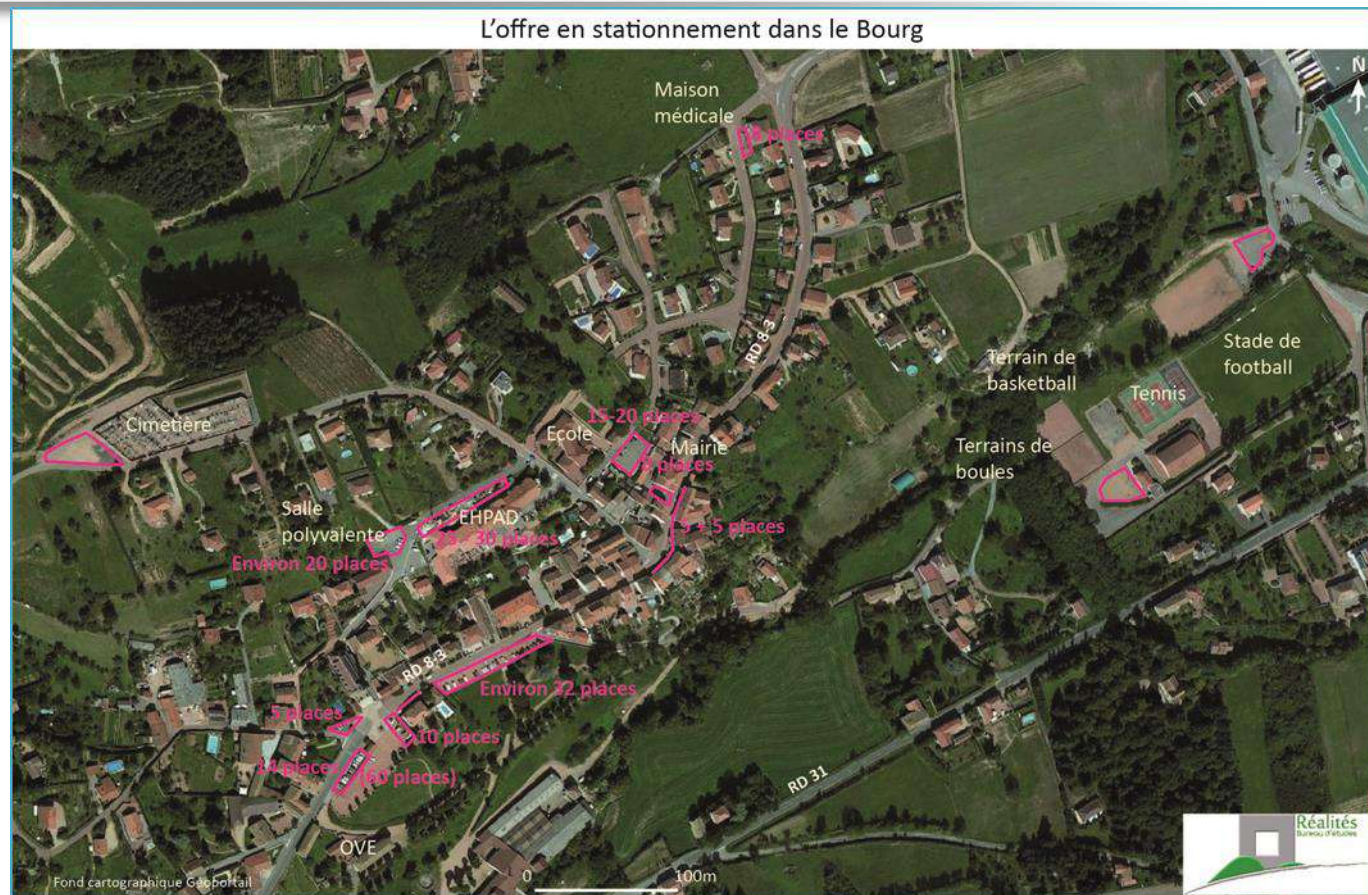
5-6 Le stationnement

L'offre en stationnement est assez bien développée dans le Bourg. En effet, au niveau du centre-bourg, à proximité de l'Eglise, il existe des aires de stationnement conséquentes le long de la RD8-3 en face de l'Eglise et du même côté de l'Eglise, au total une cinquantaine de places. En plus, il existe du stationnement longitudinal du côté Est de la RD8-c en face des commerces et en face de la mairie, pour environ une dizaine de places. A noter qu'il existe un arrêt minute au pied du relais-poste.

Les équipements, qu'ils soient publics ou privés bénéficient également d'aires de stationnement appropriées. La mairie peut rencontrer un manque en stationnement lors d'évènement particulier mais notons la proximité d'aires importantes du côté de l'Eglise (une centaine de mètres). La maison médicale connaît aussi parfois certaines difficultés.

Le stationnement semble suffisant, il permet des arrêts à proximité des commerces et des équipements.

Concernant le stationnement résidentiel, cela est globalement géré en interne des opérations avec des places résidents et visiteurs.



5-7 Les entrées de Bourg

Signalons avant tout que les usagers de ces voies viennent dans le Bourg de Saint-Alban-les-Eaux. Il s'agit donc d'un usage avant tout local, ces voies ne permettant pas de transiter rapidement vers d'autres communes. La circulation dans le bourg a toujours été fluide.

Les 3 entrées de Bourg sont toutes relativement éloignées du tissu urbanisé principal, et n'offrent pas de visibilité immédiate sur le Bourg.

Les usagers qui empruntent ces voies sont donc peu enclins à réduire leur vitesse, puisque l'environnement ne les contraint pas à le faire.

Il est important que ces panneaux soient localisés au plus près des secteurs densément bâtis, afin qu'ils correspondent à une réalité physique. Par exemple, le panneau d'entrée en agglomération situé sur la RD 31 est éloigné de près d'un kilomètre des portes d'agglomération. Sur cette portion, la vitesse est limitée à 70 km/h.

Entrée Est par la RD8-3 :

L'utilisateur perçoit les bâtiments d'activités, puis des espaces ouverts avant l'arrivée dans le secteur densément bâti. Il emprunte la Grande Rue avant d'arriver dans le centre-bourg, il a donc une vision tardive du tissu bâti du centre bourg.



Entrée Est par la RD31 :

L'entrée de Bourg offre une vue en direction des espaces naturels surplombant les gorges du Désert.



La RD31 est rectiligne sur une portion d'environ un kilomètre. La perspective offerte aux automobilistes incite à la prise de vitesse.

Ce linéaire est ponctué d'habitat dispersé, disposant d'accès directs pour les bâtiments les plus anciens et d'accès groupés pour les lotissements récents. Deux logiques se confrontent : celle des usagers en transit désireux d'accéder rapidement au Bourg et celle des riverains, ayant besoin d'accéder à leurs logements à pied ou en voiture.

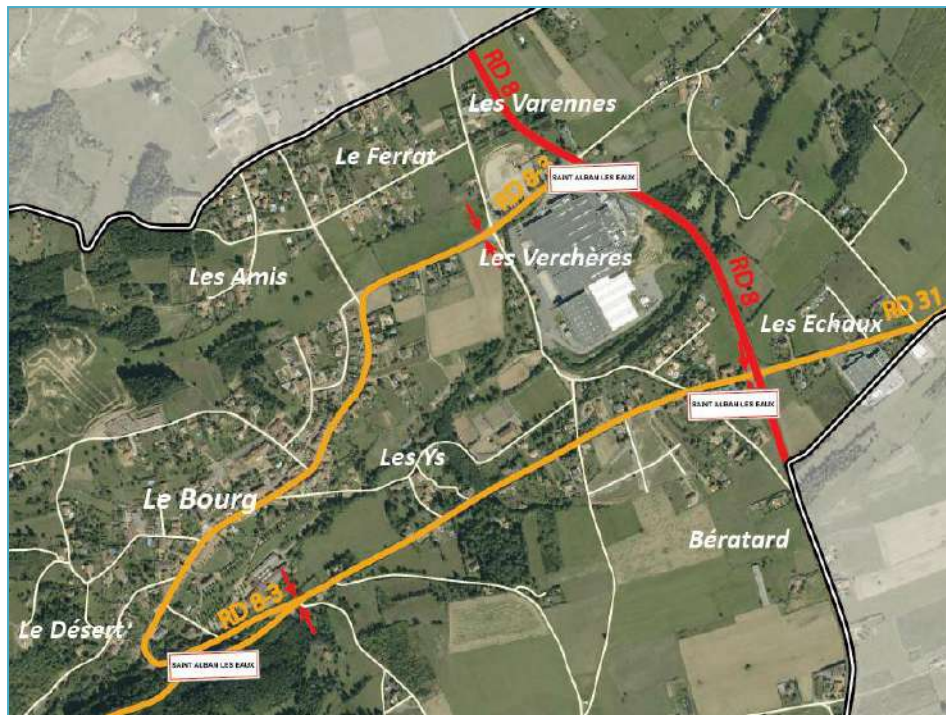
La perception sur le tissu bâti du Bourg est assez limitée avant le virage (où sont localisées les portes d'agglomération), quelques percées s'ouvrent entre les arbres avec une vue en premier plan du parc des Eaux Minérales et de l'ancienne usine.

Après le virage marqué qui force le ralentissement, une vue directe s'ouvre sur l'Eglise.

Entrée Ouest par la RD31 :

Le panneau d'entrée en agglomération est situé dans un cadre naturel boisé, juste avant le carrefour avec la RD8-3. Ce carrefour à l'angle très marqué incite au ralentissement avant l'arrivée dans le Bourg. La vision sur le Bourg n'est possible qu'une fois sur la RD8-3. A contrario, les usagers de la RD31 qui partent en direction de la RD8 ne sont aucunement contraints. Ce tracé rectiligne incite à la prise de vitesse, là encore, en conflit avec les riverains du secteur de Bératard.





Ce qu'il faut retenir

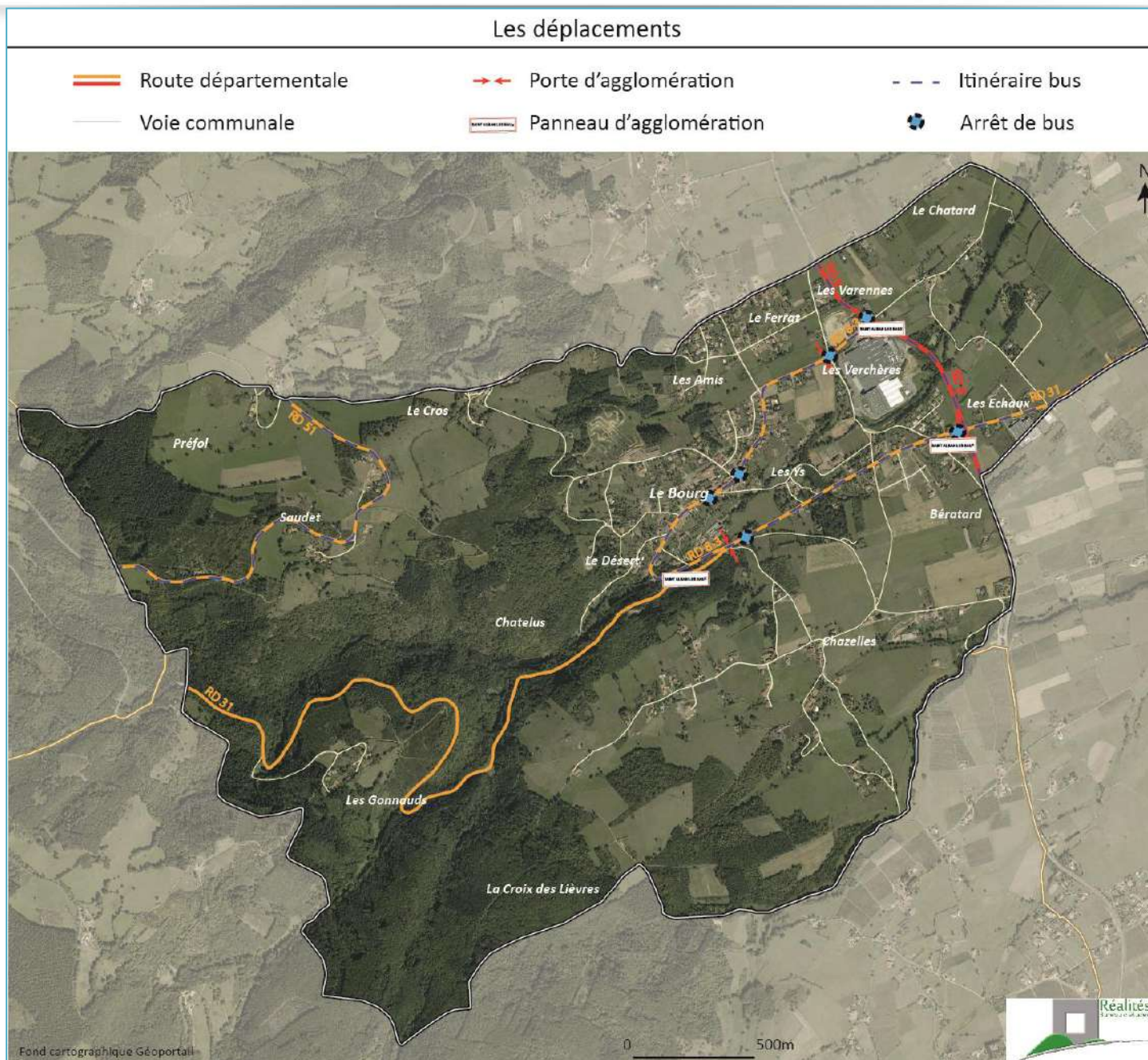
La commune est traversée par la RD8, infrastructure de transit permettant de rejoindre la RN7 et l'autoroute A89. Les deux Routes Départementales qui desservent le bourg sont des voies de desserte locale, elles servent presque uniquement à accéder au bourg.

L'offre en stationnement est globalement satisfaisante, même si des besoins ponctuels peuvent apparaître avec la création ou la rénovation de logements.

Concernant les déplacements piétonniers, la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est à mettre en place progressivement, au fur et à mesure des travaux de requalification du bourg.

Les transports collectifs sont suffisamment développés, avec 6 arrêts de bus sur la commune.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



6 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

6-1 Les équipements publics

La commune dispose d'une offre en équipements publics permettant de répondre aux besoins de ses habitants. Elle accueille également un équipement ayant une attractivité plus large.

Les équipements et services

- Mairie :

Le bâtiment est situé au cœur du Bourg, au niveau de la Grande Rue. Sa position dans ce secteur densément bâti offre peu de possibilité de stationnement et ne permet pas d'offrir un cadre agréable pour les événements pouvant s'y produire (mariages, etc.).

De plus, le bâtiment est contraint par les diverses limites des bâtiments alentours, ainsi aucun agrandissement n'est envisageable.

- Salle des fêtes

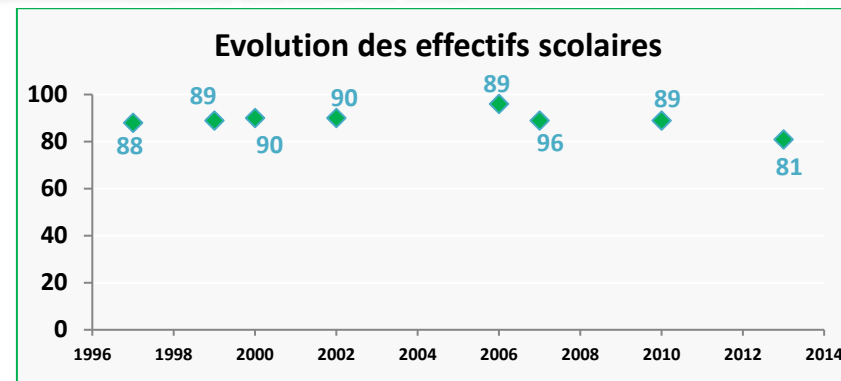
Ce bâtiment a été rénové récemment. Il est composé de salles de tailles diverses, répondant aux besoins des différentes associations.

- Ecole primaire

L'école est fonctionnelle, elle regroupe une bibliothèque, une salle d'évolution, un équipement informatique récent, une halte-garderie et un service de cantine assurée par la maison de retraite.

La halte-garderie est très appréciée par de nombreux habitants de la commune. Elle accueille également des activités pendant les vacances scolaires.

La commune a récemment acheté une parcelle à côté de l'école pour prévoir un éventuel agrandissement quand l'effectif de cette dernière sera plus important.



Source communale

Les effectifs scolaires connaissent de faibles variations, entre 80 et 100 élèves sont scolarisés sur la commune.

- L'EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

Le bâtiment a connu récemment un agrandissement, avec 30 chambres supplémentaires notamment des chambres pour les malades d'Elzheimer. L'espace extérieur offre un stationnement suffisant permettant aux visiteurs de se garer facilement.

L'établissement est géré par l'association « Les gens d'ici ».

- Maison médicale

La maison médicale est située sur le secteur de la Croix des Prés. Elle accueille divers praticiens tels que médecin général, kinésithérapeute, orthophoniste, infirmières, ...

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

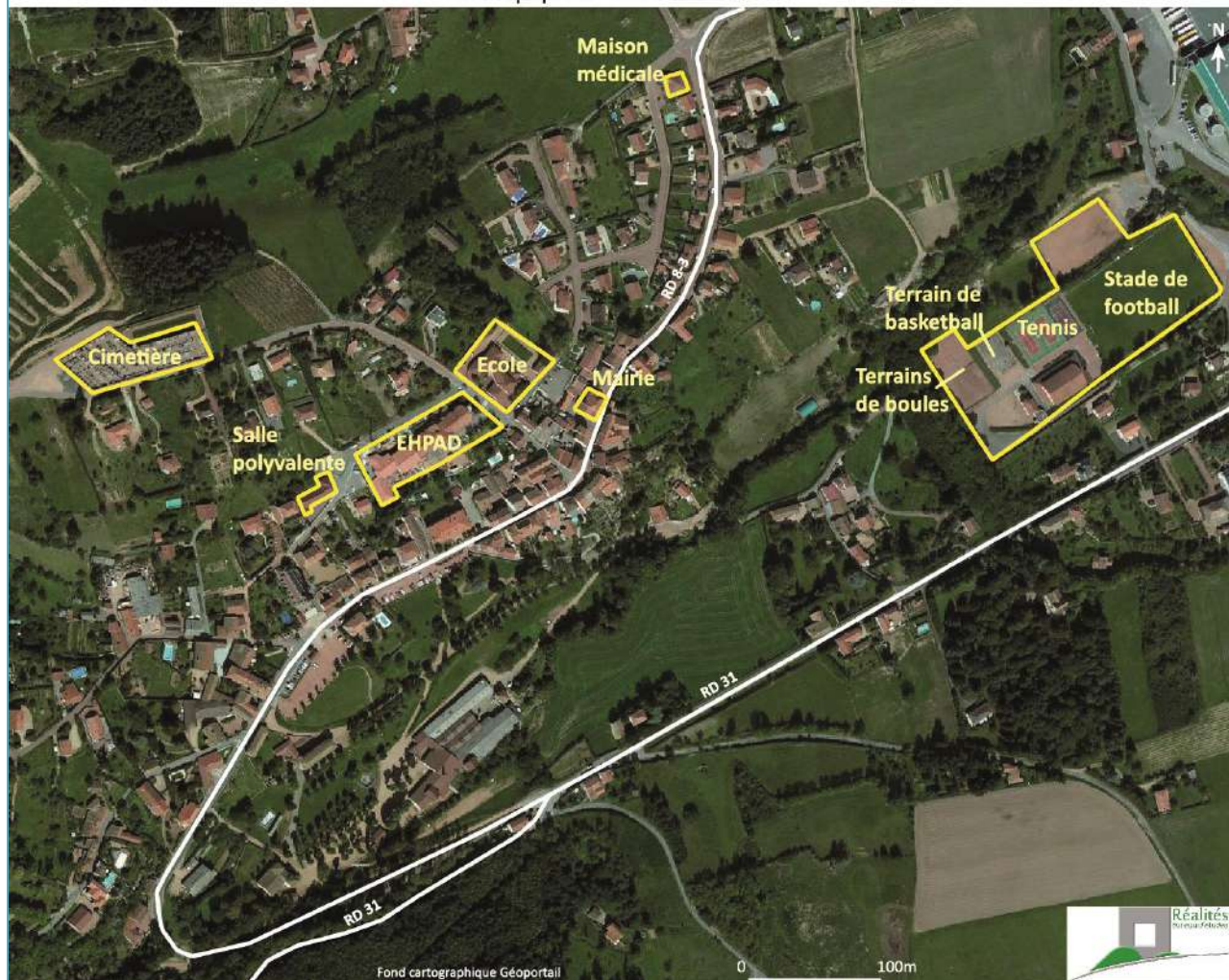
Les équipements sportifs se concentrent tous au même endroit en contrebas du village à proximité de l'usine des eaux minérales, secteur des Ys :

- Salle de Sport
- Terrain de tennis
- Terrain de football enherbé
- Terrain de football en stabilisé
- Terrain de Basket Ball
- Terrain de pétanque

Les équipements sont utilisés par une partie des associations que compte la commune notamment : ASA foot, Tennis Club, Boule Albanaise, CRAB, Essor Foot. Ils sont utilisés par les habitants de la commune, mais également par ceux des communes alentours avec notamment les ententes entre les clubs de sports.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Les équipements et les services



Maison médicale



Ecole



EHPAD



Salle polyvalente



Mairie



Terrains de boules et de basketball



Terrains de tennis



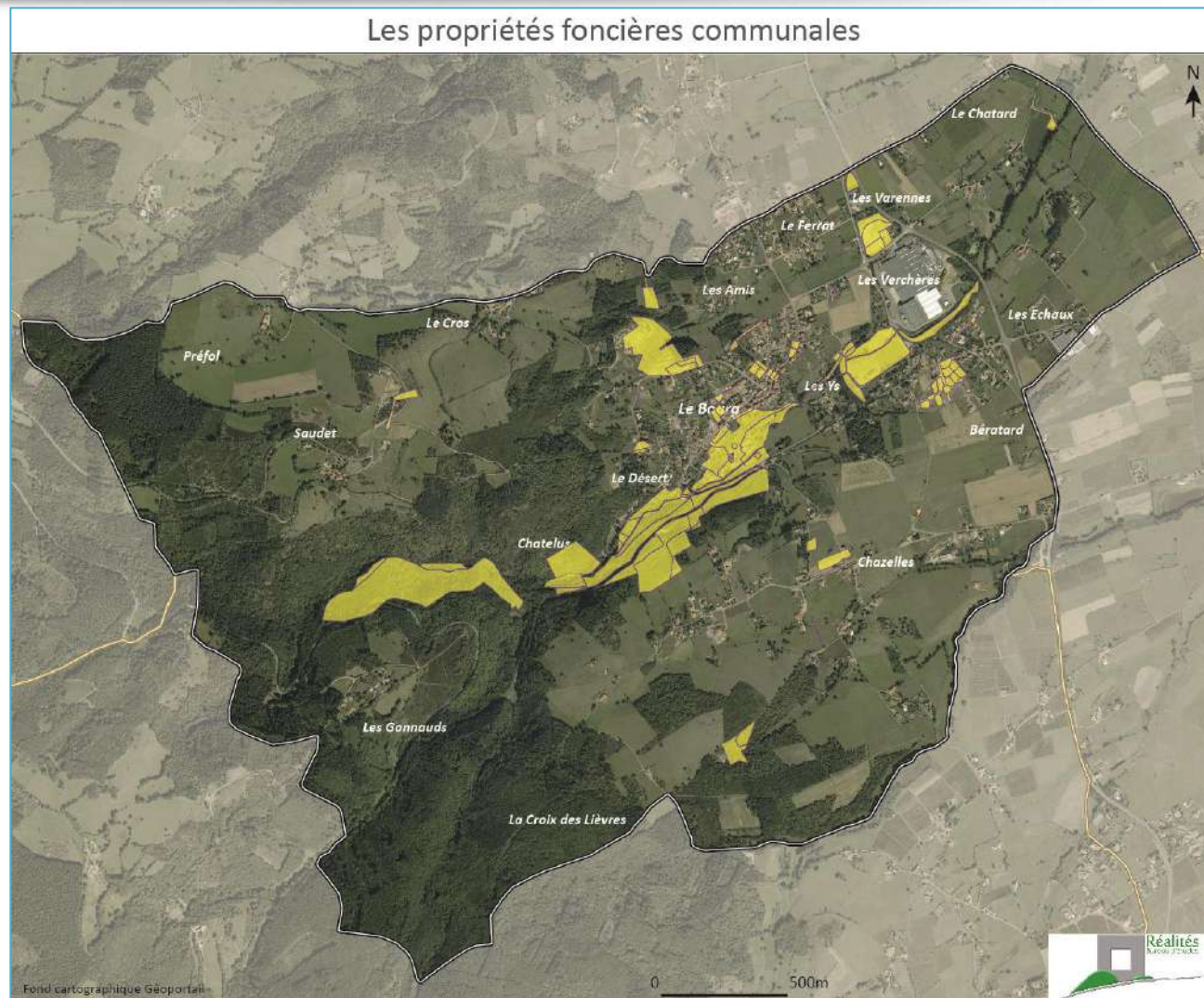
Terrain de football



6-2 Les propriétés foncières communales

La commune possède un patrimoine foncier d'un peu plus de 45 hectares. Ces propriétés communales correspondent principalement : au parc des Eaux Minérales, aux Gorges du Désert, au site du Motocross, au secteur des équipements des Ys, au parking poids-lourds, au lotissement des Echaux en cours de commercialisation, aux parcelles des équipements situés dans le Bourg tels que l'école, l'église, la salle des fêtes, la mairie, mais aussi à quelques logements sociaux.

Il existe peu de parcelles de propriété communale propices à recevoir des projets autres que des équipements sur le site des Ys.



- Amis de St-Alban
- Association familiale rurale St-Alban/St André (AFR)
- Association pour les enfants (APE)
- ASA Football
- Bibliothèque
- Boule sportive albanaise
- Côte roannaise alliance basket
- Comité d'animation St-Albanais (CASA)
- Donneurs de sang
- Essor Foot
- Les clairons des sources
- Les gens d'ici
- Restaurant scolaire
- Sapeurs-pompiers – Chef de centre
- Sapeurs-pompiers St-Alban – amicale
- Sources
- Tennis Club
- Couleur évasion
- Société de Chasse
- Chasse de Mausset

Il n'existe pas d'association agréée de protection de l'environnement.

6-4 Les services publics

Roannaise de l'Eau produit et distribue l'eau potable. Cette eau provient des rivières la Tâche, le Rouchain, les Crêches et l'Avoine ; elles prennent leur source dans les tourbières des Monts de la Madeleine.

Les eaux de ces barrages, très douces et faiblement minéralisées, sont ensuite traitées dans la station d'eau potable, située au pied du barrage du Chartrain, pour ensuite être distribuées sur le réseau public géré par Roannaise de l'Eau.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

L'agglomération Roannaise dispose de deux barrages d'eau douce situés à 16 kilomètres à l'Ouest de la Ville de Roanne, sur la commune de Renaison. Les capacités respectives de stockage sont :

- Barrage du Chartrain 3 600 000 m³
- Barrage du Rouchain 7 000 000 m³

Les rivières alimentant le Rouchain sont l'Avoine, les Crêches et le Rouchain.

La rivière alimentant le Chartrain est la Tâche.

L'usine de traitement d'eau potable de Renaison

Une nouvelle usine a été mise en fonction en 2014. Elle est dimensionnée pour une production de pointe de 40 000 m³/j et répond aux besoins actuels et futurs (prévisions SCOT) des communes desservies ainsi qu'à la nécessité de secours aux autres syndicats.

Saint-Alban-les-Eaux

Saint-Alban-les-Eaux est alimentée en partie par les sources de Bois Tor (sur la commune de Chérier) et des Gonnauds (sur la commune de Villemontais) et en majorité par l'eau reminéralisée issue de l'usine de traitement d'eau potable de Renaison via la conduite des Monts de la Madeleine.

Un système de surpresseurs permet d'envoyer l'eau de la conduite des Monts de la Madeleine dans le réservoir du bourg puis dans le réservoir de Châtelus et dans le réservoir de Saudet (ce dernier peut aussi être alimenté directement par les sources de Bois Tor).

Les sources des Gonnauds alimentent le réservoir des Gonnauds qui dessert les abonnés du hameau des Gonnauds et le réservoir de Chazelles. En été lorsque les sources des Gonnauds donnent peu d'eau le réservoir de Chazelles est alimenté par l'eau des barrages de Renaison qui est surpressé au niveau d'un local situé en bas de la route de la Croix Trévingt.

Roannaise de l'Eau gère un réseau de distribution d'eau potable de 588 km au total, dont 25 201 m sur Saint-Alban-les-Eaux.

Réservoir tampon à Renaison

Réservoir de la Mirandole à Villerest

Désignation	Volume stocké en m ³	Communes desservies
Renaison*	8 400 m ³	Ensemble des communes
Réservoir tampon	500 m ³	Ensemble des communes
Ste Agathe	12 m ³	Renaison
Mirandole Villerest	12 000 m ³	Ensemble des communes
Le Coteau	6 400 m ³	Le Coteau
Saint Sulpice Villerest	1 000 m ³	Villerest
Hauts du Roy Villerest	200 m ³	Villerest
Gonnauds St Alban	15 m ³	St Alban
Bourg St Alban	500 m ³	St Alban
Châtelus St Alban	150 m ³	St Alban
Chazelles St Alban	50 m ³	St Alban
Saudet St Alban	10 m ³	St Alban
Font Gise St Haon le Vieux	20 m ³	St Haon le Vieux, St Haon le Châtel
Trotteloup St Haon le Vieux	150 m ³	St Haon le Vieux
Magnerot St Haon le Vieux	200 m ³	St Haon le Vieux
Petit Arfeuillette - St Haon le Vieux	30 m ³	St Haon le Vieux
Chemin rouge - St Haon le Châtel	300 m ³	St Haon le Châtel
Réservoir du bourg St Rirand	20 m ³	St Rirand
TOTAL	29 957 m³	

* hors réservoirs communaux, gérés par le délégataire.



Assainissement

Assainissement collectif

L'assainissement collectif englobe la collecte des eaux usées rejetées via le réseau d'égout public et le traitement en station d'épuration de Roanne.

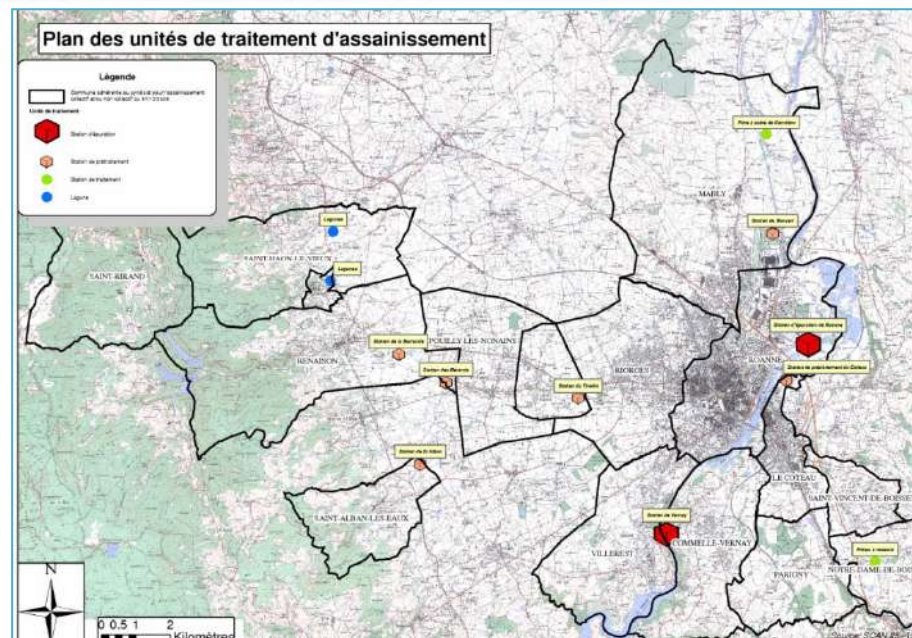
Il existe deux types d'eaux rejetées : eaux usées et eaux pluviales (voir paragraphe suivant).

Les eaux usées concernent : les eaux vannes (WC), les eaux ménagères (cuisine, salle de bain, machines à laver le linge et la vaisselle), et les eaux usées d'activités artisanales, commerciales et industrielles sous certaines conditions.

La commune de Saint-Alban-les-Eaux dispose de 3 types de canalisations :

- 8 556 mètres linéaires de canalisations d'eaux usées
- 2 618 mètres linéaires de canalisations d'eaux pluviales
- 1 727 mètres linéaires de canalisations unitaires (eaux usées + eaux pluviales)

Le Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement - Roannaise de l'Eau est compétent dans ce domaine.



La commune dispose d'un zonage assainissement datant de 2001, trop optimiste par rapport au développement envisagé aujourd'hui.

Il sera donc nécessaire de reprendre ce document. Le zonage d'assainissement sera revu lorsque le PLU sera approuvé, afin de tenir compte des évolutions de ce dernier.

Eaux pluviales

Il s'agit d'une compétence de Roannais Agglomération.

A l'échelle de l'agglomération, la réalisation d'un zonage eaux pluviales est en cours de réalisation.

Défense incendie

Il s'agit d'une compétence communale. Elle doit répondre aux normes de 60m³/h pendant 2 heures. Elle est assurée par des poteaux incendies en zone agglomérée notamment sur des réseaux de diamètre 100mm minimum assurant un débit suffisant.

Il existe 38 hydrants sur le territoire communal, et 32 répondaient aux normes de débits en 2012.

Déchets

Depuis 2013, il s'agit d'une compétence de Roannais Agglomération.

Les collectivités membres du syndicat assurent la collecte des déchets des ménages et la gestion des déchèteries, et perçoivent à ce titre la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Le Syndicat d'Etudes et d'Elimination des Déchets du Roannais (S.E.E.D.R.) est un syndicat mixte qui regroupe 5 communautés de communes et la communauté d'agglomération de l'arrondissement de Roanne, soit 159 765 habitants (population au 1er janvier 2013) pour les 119 communes.

Elles ont délégué au S.E.E.D.R. la compétence traitement.

En fait, le S.E.E.D.R., créé en 1995, était un syndicat d'études. En octobre 2000, il est devenu syndicat d'études et d'élimination, prenant ainsi en charge « la valorisation matière et énergétique, le tri, le traitement et l'élimination des ordures ménagères et des déchets assimilés du Roannais, ainsi que les études se rapportant à ces activités ».

Concrètement, il passe des marchés, des conventions, des contrats avec des prestataires pour assurer le traitement ou la valorisation des déchets produits par les ménages de l'arrondissement de Roanne.

Notons que le syndicat d'études et d'élimination des déchets du roannais agit pour mener une réflexion à une échelle plus large, englobant la commune.

La déchetterie est située à Pouilly les Nonains, à environ 6 km du bourg.

Depuis 2001, le tri s'effectue en apport volontaire : il existe 6 points de collecte pour le verre, 4 points de collecte pour les emballages et deux points de collecte pour les cartons.



Les ordures ménagères résiduelles (OMR) sont les déchets issus des ménages et des professionnels (déchets assimilés) que l'on ne peut plus ou pas valoriser.

Elles sont collectées en porte-à-porte ou dans des points de regroupement.

La collecte des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine.

Ces déchets sont ensuite acheminés sur l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) de Mably (42), gérée par l'entreprise SITA MOS, afin d'y être enfouis dans des espaces aménagés, appelés alvéoles.

En 2012, le tonnage des ordures ménagères résiduelles enfouies s'est élevé à 34 863 tonnes, soit 221 kg par habitant (moyenne départementale de le Loire : 262 kg / hab. donnée 2011).

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) a été approuvé en juin 2011. Au niveau de l'agglomération, l'état des lieux a été réalisé, le déploiement de la fibre optique se réalisera très prochainement de façon progressive.

La gestion des énergies revient au SIEL (Syndicat Intercommunal d'Energie de la Loire). Il est compétent en matière d'énergie : production et distribution.

Le territoire est desservi en ADSL via le nœud de raccordement présent sur la commune de Saint-André-d'Apchon, le secteur est en dégroupage.

La fibre optique est en cours de développement sur l'agglomération. Elle sera développée sur Saint-Alban en 2016.

En terme de téléphonie mobile, la commune est entièrement desservie.

Les réseaux électriques ont été enfouis sur le secteur de Ferrat (rue Etienne Thinon) et du Bourg (montée du Cros).

Le territoire est également desservi en gaz de ville depuis 1996 sur le Bourg et secteur des Grands Prés.

Ce qu'il faut retenir

Le territoire communal dispose d'un pôle d'équipement étoffé et diversifié permettant de répondre aux besoins de ses habitants et même au-delà (équipement spécifique de l'EHPAD).

Saint-Alban-les-Eaux est alimentée en eau potable en partie par les sources de Bois Tor (sur la commune de Chérier) et des Gonnauds (sur la commune de Villemontais) et en majorité par l'eau reminéralisée issue de l'usine de traitement d'eau potable de Renaison via la conduite des Monts de la Madeleine

Concernant les eaux pluviales, il convient de prendre en compte les prescriptions du SAGE concernant les débits de fuite dans les milieux naturels, dans l'attente de la réalisation d'un zonage eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération.

La défense incendie est une compétence communale. Elle doit répondre aux normes de 60m³/h pendant 2 heures.

La collecte et le traitement des déchets est une compétence de l'agglomération. Le tri s'effectue en apport volontaire. La déchetterie est située à Pouilly-les-Nonains. La collecte des ordures ménagères résiduelles s'effectue au port à porte ou dans des points de regroupement.

Le SIEL est compétent en matière d'énergie. Le Bourg et le secteur des Grands Prés sont desservis en gaz de ville. Le déploiement de la fibre optique est en projet à l'échelle de l'agglomération.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – DIAGNOSTIC PAYSAGER

1 LE CONTEXTE GEOPHYSIQUE

La présentation du contexte géographique est indispensable pour comprendre un territoire. Les facteurs physiques conditionnent effectivement l'occupation du territoire, humaine, floristique, faunistique... et contribuent à l'identité d'un paysage.

1-1 La géologie

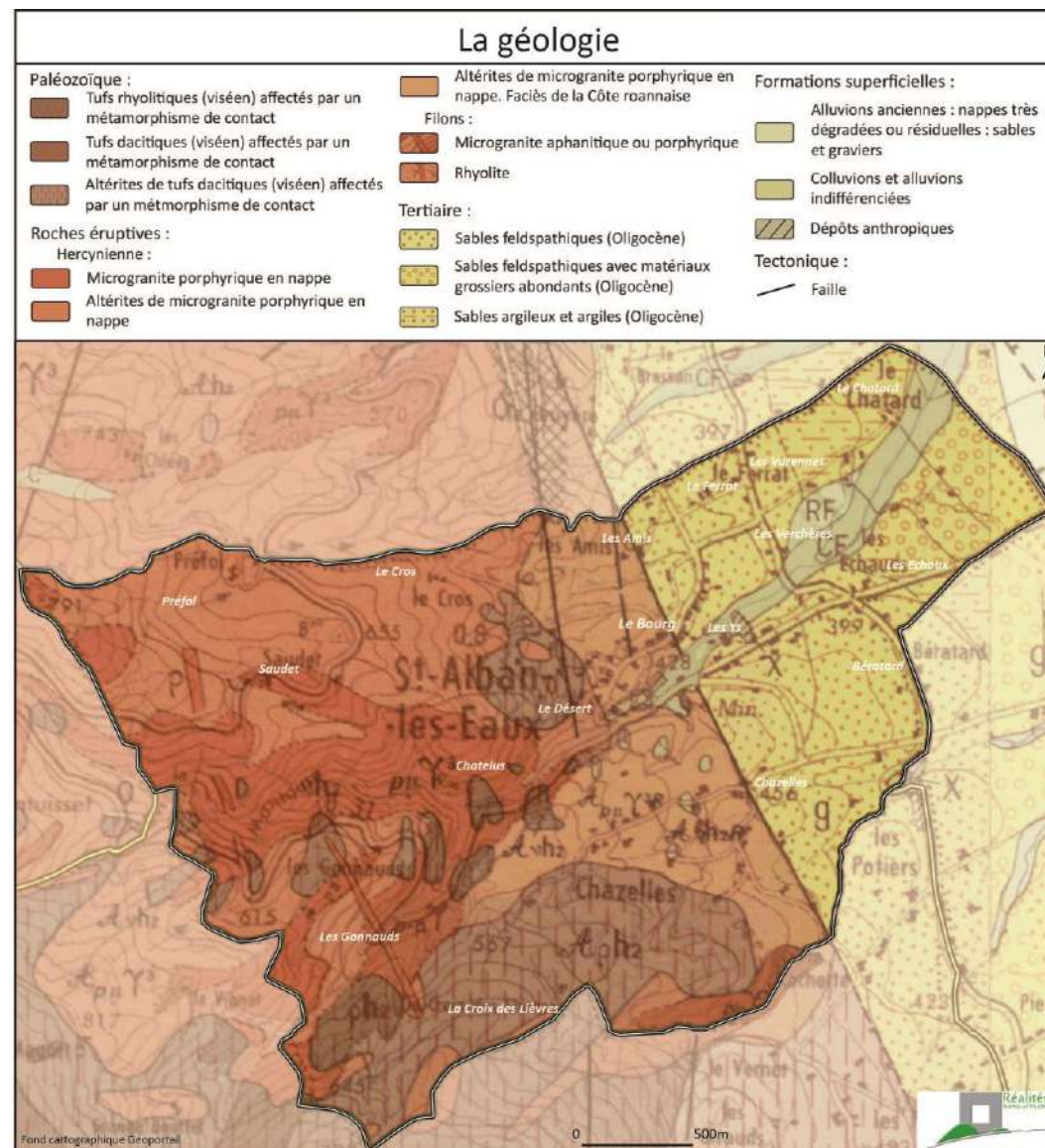
Le contexte géologique communal se caractérise par deux ensembles bien différenciés, délimités par une faille.

La partie Ouest est principalement composée de roches éruptives hercyniennes composées de microgranites essentiellement porphyriques. Ce sont des matériaux de semi-profondeur ayant une composition minéralogique et chimique semblable à celle du granite c'est-à-dire composée de quartz, feldspaths, micas, formés de grands cristaux.

Dans cette partie du territoire, il existe quelques formations de tufs, notamment en partie Sud, ce sont des roches généralement tendres issues de la consolidation de débris volcanique.

La partie Est est principalement composée de sables feldspathiques et de sables argileux en formations grossières.

Il existe également des formations alluvionnaires dans cette partie Est du territoire, en lien avec le passage de la Montouse.



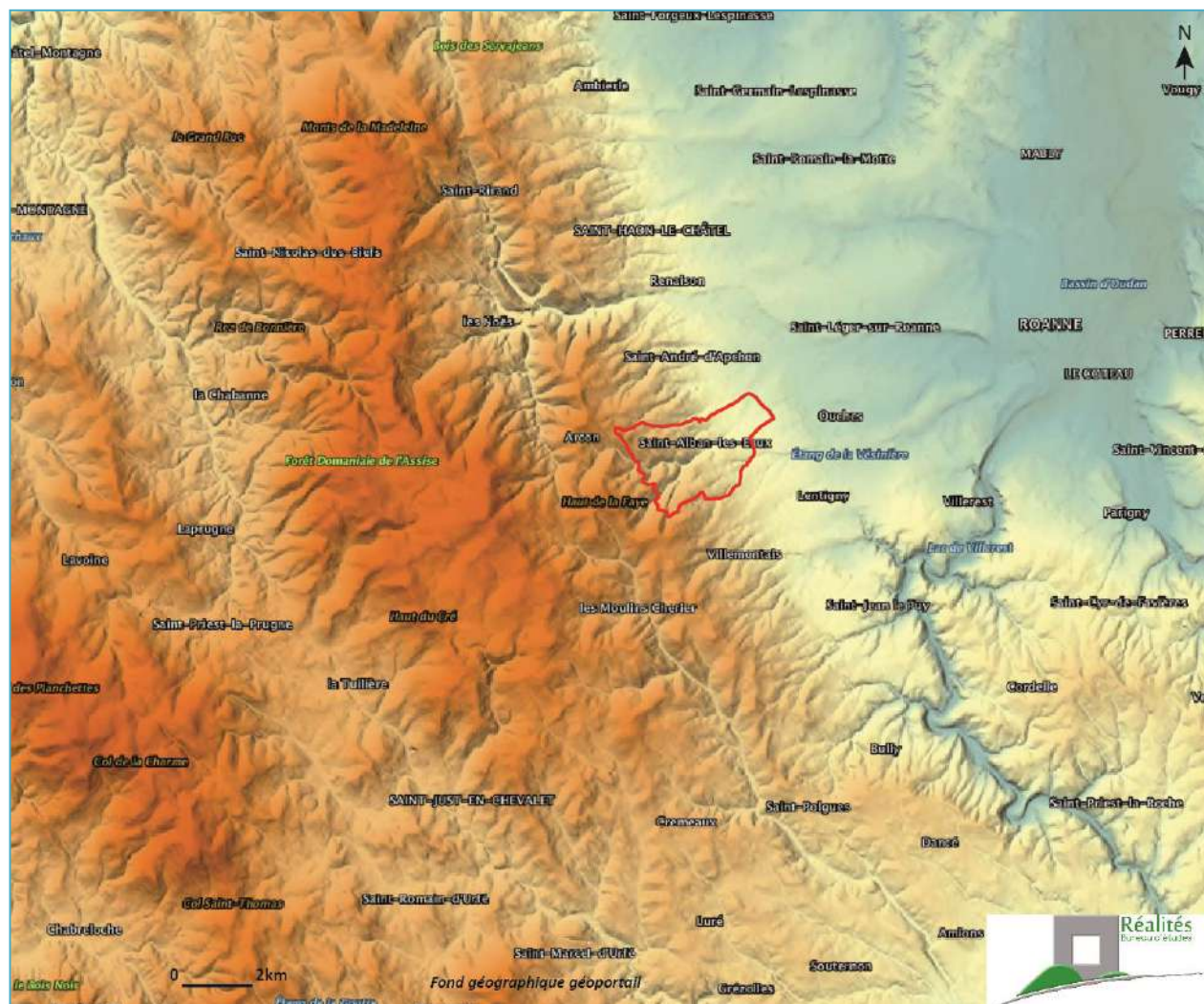
1-2 Le relief

Le territoire communal se situe aux prémices des monts de la Madeleine. Cela se traduit par un fort vallonnement des deux-tiers Ouest de la commune alors que la partie Est du territoire se tourne vers la plaine de Roanne offrant une relative platitude du terrain.

La déclivité globale du territoire va ainsi d'Ouest en Est. Les points les plus hauts, constitués par des sommets, se situent secteur de Buyon à 791 m d'altitude et les secteurs les plus bas se trouvent en partie Est avec à l'extrême Nord-Est, secteur de Chatard, 366 m d'altitude.

Le territoire a été entaillé de façon Ouest-Est par la présence des cours d'eau offrant un relief d'autant plus accidenté dans les Gorges du Désert.

Cette configuration topographique a conditionné de façon ancestrale l'occupation du territoire. En effet, le centre-bourg originel, principal secteur urbain de la commune s'est implanté à la charnière entre les deux tiers-Ouest accidentés et la plaine, sur un secteur moins accidenté. Le Bourg d'une façon plus élargie s'est étendu sur des secteurs plus pentus, les coteaux, conditionnés par la vallée de la Montouse, des pentes d'orientation Nord vers le Sud. Sur ce même axe, se situe le second secteur originellement le plus ancien de la commune, Chazelles. La partie Ouest, la moins maîtrisée par l'Homme, a connu très peu d'évolutions et accueille quelques hameaux peu développés. Cette partie du territoire est donc très largement occupée par les boisements. La partie Est de plaine est donc propice à l'activité agricole. Son caractère facilement maîtrisable a pour résultat d'avoir vu se développer l'urbanisation dans cette direction, notamment sur des périodes plus récentes, que ce soit pour de l'activité ou de l'habitat.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Ce relief permet des points de vue magnifiques vers la plaine roannaise et en arrière-plan vers les monts du Beaujolais offerts depuis (voir localisation des points de vue sur la carte du relief ci-après) :

- le secteur de Saudet, panorama qui a été mis en valeur par l'aménagement d'un belvédère,
- le secteur de Cros et offerts depuis cet espace limitrophe entre l'Ouest accidenté et la plaine,
- la RD8-c secteur des Grands Prés
- le Haut du Bourg et au sein du Bourg lorsque des percées visuelles entre bâtis existent,
- le secteur de Chazelles.

Vue depuis la RD8-c – les Verchères



Vue depuis la route du Cros – les Cros



Vue depuis la route du Cros – le Haut du Bourg



Chemin de la Bataille – la Bataille



Vue depuis le belvédère – Saudet



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Vue depuis le belvédère – Saudet



Vue depuis la Grande Rue – Bourg



Vue depuis la rue Bératard – Chazelles





1-3 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Saint-Alban-les-Eaux est peu développé. Il se caractérise par la présence d'un cours d'eau principal, la Montouse, d'un cours d'eau en limite communale Sud et de quelques mares.

La rivière de la Montouse a creusé le territoire de façon Ouest-Est et son versant Nord, formant des coteaux orientés vers le Sud a accueilli le principal secteur urbanisé de la commune. Le Bourg s'est notamment installé juste en contre-haut des sources, considérées de façon ancestrale comme sacrées. Le cours d'eau prend sa source dans les Monts de la Madeleine sur la commune voisine d'Arcon à près de 800 m d'altitude. Il s'écoule de façon Nord-Ouest – Sud-Est jusqu'au Bourg de Saint-Alban-les-Eaux puis d'orientation Nord-Est jusqu'à la commune de Ouches, en passant par Saint-André-d'Apchon, où il se dénomme alors le Breuil. Il se jette ensuite dans le Mardeloup, affluent direct du Renaison, en rive droite.

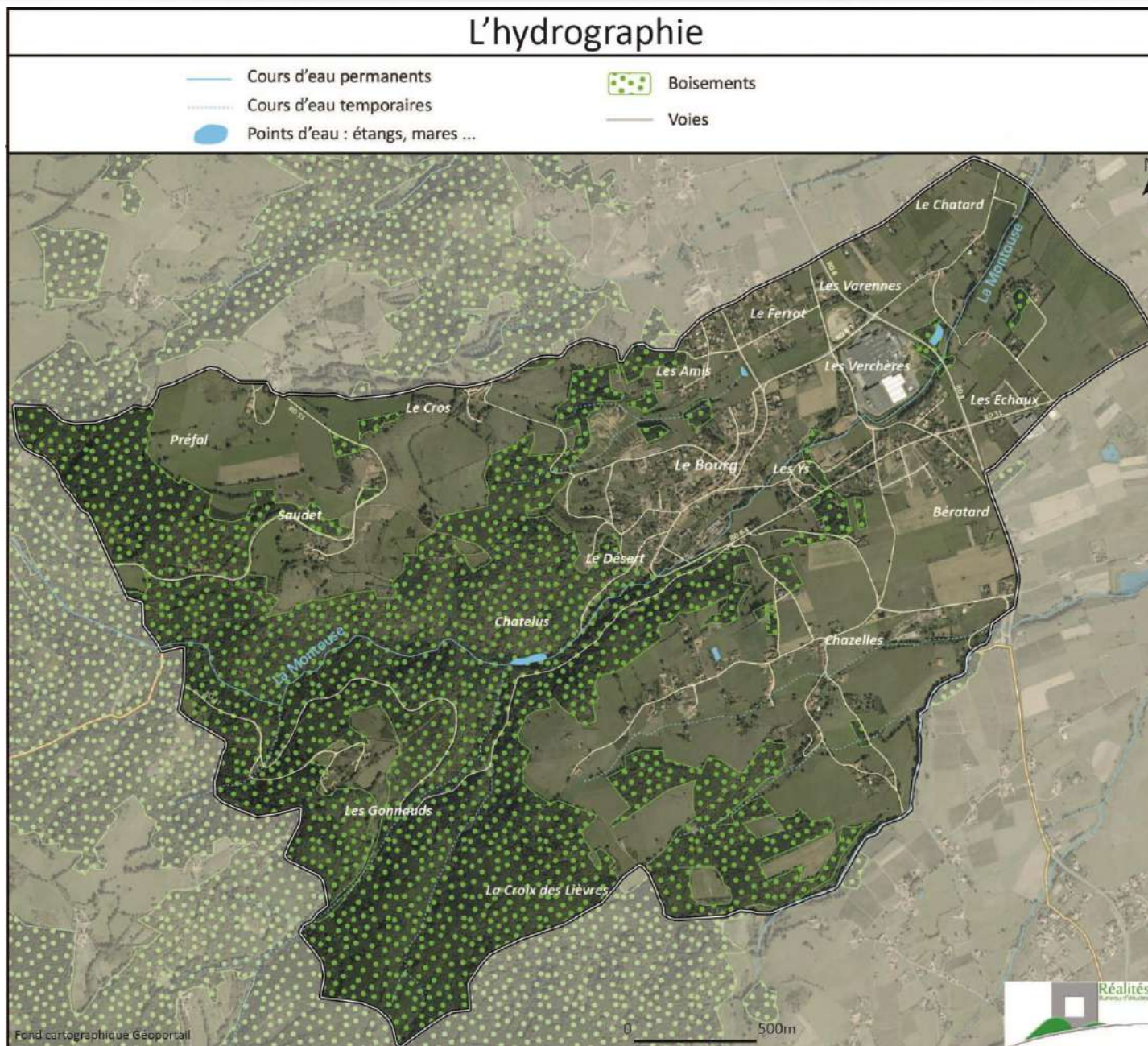
De façon interne, les Gorges de la Montouse, partie Ouest du cours d'eau, constituent un lieu particulièrement apprécié des promeneurs, lieu naturel et sauvage où il est possible d'apercevoir des cascades. La ripisylve est particulièrement développée dans ce secteur accidenté. A noter qu'il existe un barrage sur le cours d'eau de ce côté-ci. Le cours d'eau traverse la RD8-c en souterrain et borde le parc des Eaux Minérales où se situe l'ancienne usine des eaux minérales, puis continue sa route vers le secteur des Ys, longe la nouvelle usine, il est de nouveau canalisé sous la RD8, il devient alors moins perceptible dans le secteur des Echaux. A la suite du parc des Eaux Minérales, la ripisylve du cours est peu développée et le cours d'eau ainsi moins perceptible.



A noter la présence du ruisseau des Millets en limite communale Sud.

Viennent compléter le réseau hydrographique quelques points d'eau de faible envergure. Qu'ils soient d'origine humaine ou naturelle, ces points d'eau jouent un rôle important dans la gestion des eaux de ruissellements, la rétention des eaux pluviales et peuvent être source de biodiversité.





Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Alban-les-Eaux bénéficie d'un cadre naturel remarquable : Gorges du Désert, sources, etc.

Les points hauts de la commune offrent des vues panoramiques en direction de la plaine de Roanne, l'un d'entre eux a notamment été mis en valeur par la mise en place d'un belvédère.

2 LES RESSOURCES, NUISANCES ET RISQUES

2-1 La protection de l'eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont réalisés à l'échelle des six grands bassins hydrographiques français, ils sont ensuite retranscrits à des échelles locales à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ces documents sont issus de la loi sur l'eau de 1992, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 renforce la portée réglementaire des SAGE.

Ces deux documents sont de véritables outils de planification dotés d'une portée juridique, les documents d'urbanisme, doivent être compatibles avec le SAGE et par conséquent le SDAGE.

Le SDAGE Loire Bretagne a été élaboré pour la période 2016-2021. Ce dernier fixe des grands objectifs et des mesures pour les atteindre. Il est organisé autour de 14 grandes orientations :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Saint-Alban-les-Eaux fait partie du bassin versant du Renaison du fait de la présence d'un affluent indirect, la Montouse, et est donc concernée par la masse d'eau « le Renaison et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Loire ». L'objectif de bon état écologique est défini à l'horizon 2015 et celui de bon état chimique à l'horizon 2027 en raison de la faisabilité technique.



Source : eaufrance.fr

Le SDAGE identifie le Renaison et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Loire, comme réservoir biologique. Cela signifie qu'il s'agit d'un milieu naturel au sein duquel les espèces animales et végétales vont trouver l'ensemble des habitats nécessaires à l'accomplissement de leur cycle biologique, la présence d'espèces patrimoniales révèle ainsi un bon fonctionnement des milieux aquatiques en termes de continuité écologique.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire en Rhône-Alpes

Le SAGE permet de traduire de façon plus locale les objectifs de du SDAGE.

Le SAGE Loire en Rhône-Alpes a été approuvé le 30 Aout 2014 par arrêté préfectoral.

Les études préalables ont permis de faire ressortir des enjeux, le tableau ci-dessous récapitule des éléments de diagnostic et indique les actions programmées concernant le secteur Roannais dans lequel est intégré le territoire de Saint-Alban-les-Eaux et la rivière de la Montouse.



Source : SAGE Loire en Rhône-Alpes

Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- La préservation et l'amélioration de la fonctionnalité (hydrologique, épuratoire, morphologique, écologique) des cours d'eau et des milieux aquatiques,
- La réduction des émissions des flux et des polluants,
- L'économie et le partage de la ressource,
- La maîtrise des écoulements et la lutte contre le risque d'inondation,
- La prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement et l'aménagement du territoire,
- La gestion concertée, partagée et cohérente de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Ces grands objectifs se traduisent par certaines dispositions, elles concernent notamment pour le PLU :

- La nécessité d'intégrer un inventaire des zones humides et d'assurer leur préservation,
- La mise à jour des zonages assainissement des eaux usées,
- Elaboration d'un zonage pluvial dans les 5 ans qui suivront l'approbation du SAGE et à intégrer au PLU dans les 2 ans qui suivront son élaboration. Des prescriptions sont données quant à la gestion des eaux pluviales, qui seront à intégrer au niveau du règlement de PLU (voir paragraphe « services publics).

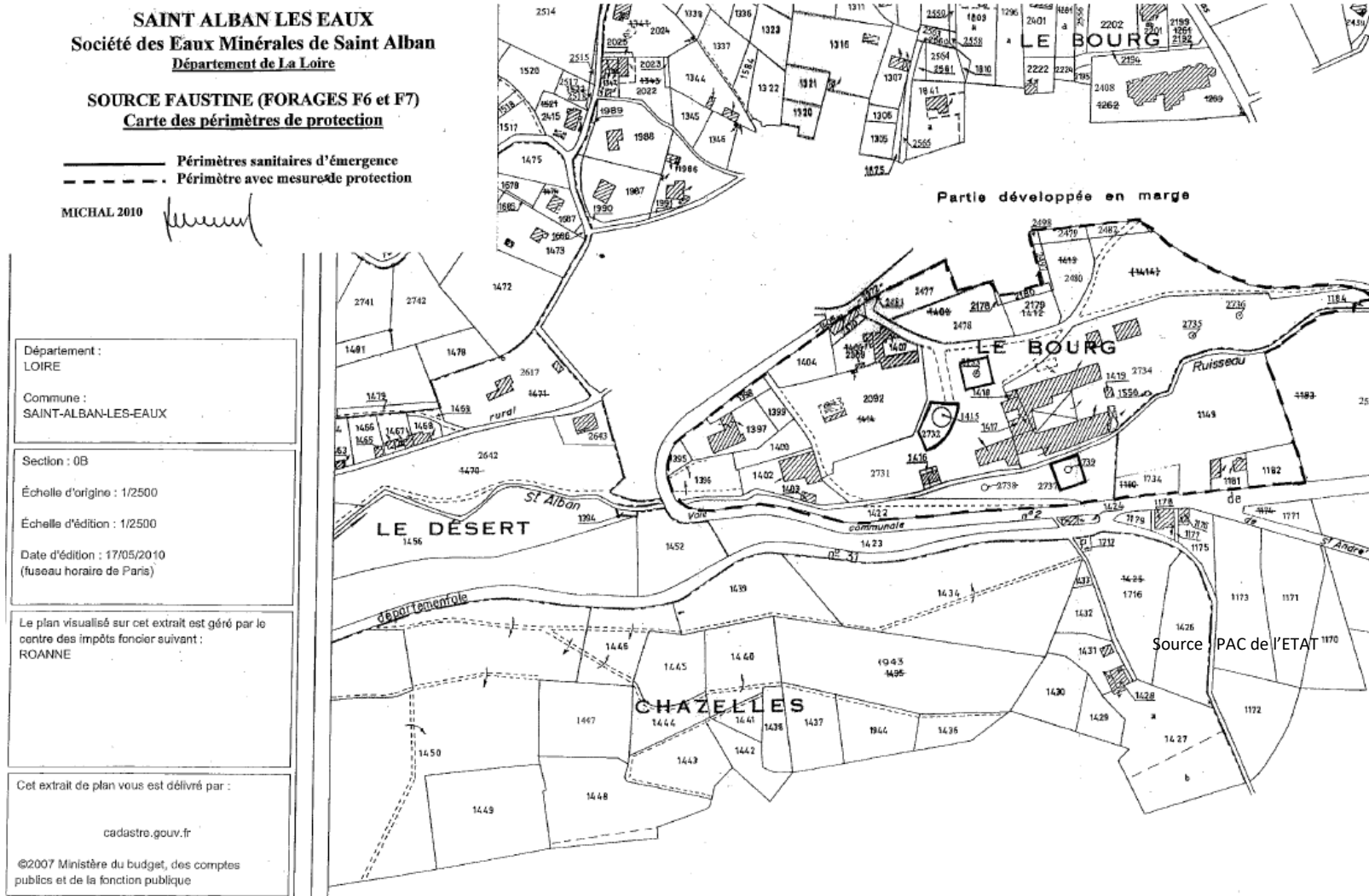
Roannais	
Milieux /Ressource	Usages
+ - Annexes fluviales de la Loire et confluence du Rhins et de la Loire présentant un intérêt écologique, - Présence de la lamproie et de l'aloise sur la Loire jusqu'au barrage de Roanne, - Soutien d'étiage estival sur le Renaison par les barrages, - Potentiel salmonicole sur le Renaison, - Présence de l'anguille sur la Loire jusqu'à Villerest.	+ - AEP: captage en aval de Villerest (attention à la vulnérabilité: qualité des eaux) - Alimentation du canal de Roanne à Digoin, - Activités halieutiques (cyprinidés, carnassiers, salmonidés).
— - Incision du lit de la Loire (pas d'étude précise), - Fluctuation du niveau de la Loire, - Risque de capture de gravière (Mattel), - Cours d'eau urbains artificialisés sur l'agglomération de Roanne, - Problème de continuité écologique sur le Renaison, - Etiages sévères sur tous les cours d'eau de plaine, - Qualité des eaux fortement dégradée par pollution domestique et industrielles sur le Rhins, - Présence importantes d'espèces végétales invasives sur le fleuve, le Rhins, le Renaison et l'Oudan aval, - Présence des espèces nuisibles: rats musqués et ragondins, - Barrage de Roanne infranchissable (prévu pour 2008), - Population piscicole perturbée sur le Rhins.	— - Risque d'inondation sur l'agglomération de Roanne, - Etalement urbain sur l'agglomération de Roanne.
ACTIONS PROGRAMMEES - Contrat de rivière Rhins, Rhodon, Trambouzan en projet, - Opération coordonnée Renaison Oudan, - Plan Loire, - Prévision des crues et dispositif d'alerte sur le fleuve, - Ecrêtement des crues de l'Oudan et de la Loire (Villerest),	- Protection contre les crues par la digue de Roanne, - Pas de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable (PPRNI de Roanne annulé, en cours d'élaboration sur le Renaison et le Rhins, en projet sur l'Oudan).

Les sources

Il n'existe pas de ressource en eau potable à usage collectif mais il existe les sources d'eau minérale naturelle Antonin, César, Faustine et Julia exploitées officiellement depuis 1878, situées en contrebas du Bourg, au sein du parc. Aujourd'hui, seule la source Faustine est exploitée par la société des Eaux Minérales (Refresco depuis 2007). A ce titre, un arrêté préfectoral d'exploitation provisoire a été pris et recommande la préservation de l'ensemble du site du parc, selon les préconisations définies par un rapport d'un hydrogéologue en 2010.

La mise en œuvre des mesures de protection de captage appartient à l'industriel.

Notons qu'originellement il s'agissait de sources qui jaillissaient gravitairement. Aujourd'hui, l'eau est récoltée par un forage.



Le classement en zone sensible à l'eutrophisation

La terminologie « zones sensibles à l'eutrophisation » est reliée à une directive européenne de 1991 sur les rejets directs des stations d'épuration.

L'eutrophisation correspond à l'accumulation graduelle de débris organiques dans les eaux stagnantes, liée à l'activité des organismes vivants, et décomposition massive de la matière organique morte, provoquant l'appauvrissement en oxygène de l'eau.

Conformément à cette directive européenne « eaux résiduaires urbaines » du 21 mai 1991, la France devait établir une carte des zones sensibles à l'eutrophisation.

C'est dans ce cadre que la commune a été classée comme zone sensible à l'eutrophisation par arrêté préfectoral du 9 janvier 2006, concernant la Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron.

Ce classement impose un renforcement du traitement au niveau des stations d'épuration, vis-à-vis du phosphore et du nitrate.

Les zones humides

La commune n'est pas concernée par la convention Ramsar relative aux zones humides d'importance internationale. De façon nationale, la France s'est dotée en 1995 d'un plan national d'action pour l'ensemble des zones humides de son territoire.

La réalisation d'un inventaire à la parcelle est rendue nécessaire par le SAGE Loire en Rhône-Alpes.

Le Conseil Départemental est en cours de réalisation d'un inventaire qui est intégré au PLU.

2-2 La qualité de l'air et les consommations énergétiques

Rappel réglementaire

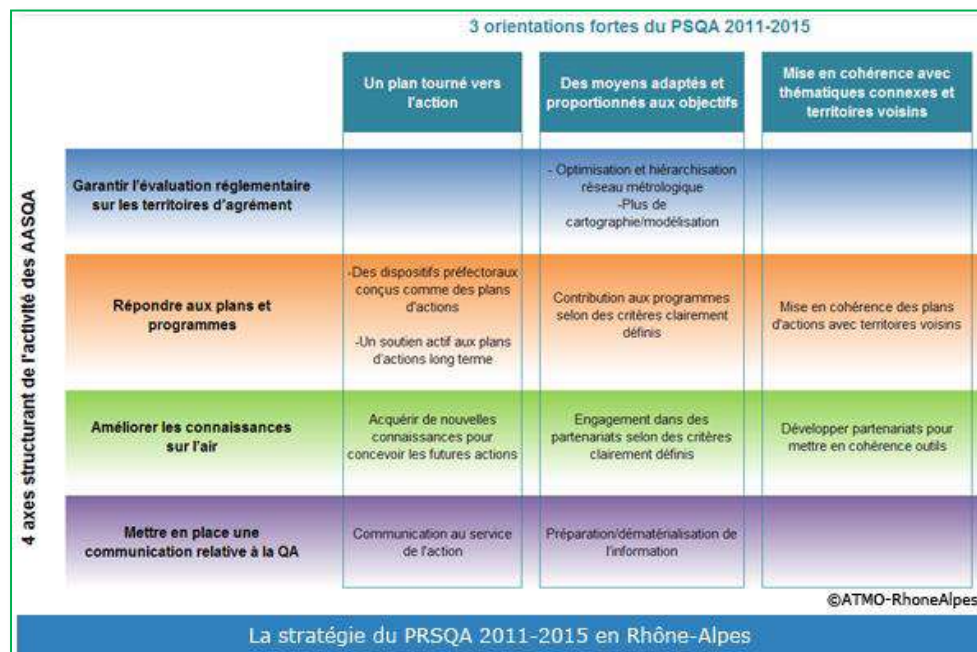
La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun.

Elle est codifiée dans le code de l'environnement. La loi rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

La surveillance porte sur l'ensemble du territoire national depuis le 1er janvier 2000. Une information du public, dont l'Etat est le garant, doit être réalisée périodiquement et une alerte doit être déclenchée en cas de dépassement de seuil.

Il existe à l'échelle de la région Rhône-Alpes, un Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA), adopté pour la période 2011-2015, dégageant plusieurs orientations et axes :



Dans le cadre des orientations prises par le Grenelle de l'Environnement, la surveillance de la qualité de l'air s'est régionalisée en France. Pour la région Rhône-Alpes, les 6 associations (Air-APS, Ampasel, Ascoparg, Atmo Drôme-Ardèche, Coparly, Sup'Air) forment désormais une seule et même association régionale : Air Rhône-Alpes.

Plus de 60 stations fixes permettent un suivi en temps réel et en continu des polluants réglementés. Choisis le plus judicieusement possible dans des environnements variés afin de garantir leur représentativité, selon des critères nationaux, ils permettent de dégager des tendances d'évolution.

Il existe différentes « typologies » de sites, répondant à des recommandations nationales, permettant de qualifier la pollution de l'air dans des environnements variés, afin d'appréhender au mieux l'exposition réelle de la population.

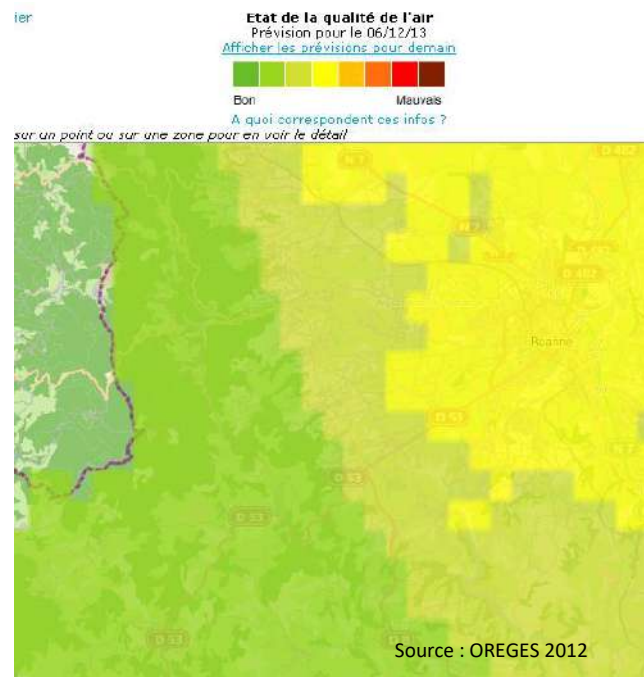
Les différentes typologies de stations sont :

- Site urbain : permet le suivi de l'exposition moyenne de la population aux phénomènes de pollution dits "de fond" dans les centres urbains,
- Site périurbain : permet le suivi moyen de l'exposition de la population aux phénomènes de pollution dits "de fond" à la périphérie du centre urbain,
- Site trafic : placés à proximité immédiate du trafic automobile, ils représentent donc le niveau maximum de pollution d'exposition à la pollution liée au trafic automobile,
- Site industriel : permet de fournir des informations sur les concentrations mesurées dans les zones représentatives du niveau maximum auquel la population riveraine d'une source fixe est susceptible d'être exposée par des phénomènes de panache ou d'accumulation,
- Site rural : participe à la surveillance de l'exposition des écosystèmes et de la population en milieu rural à la pollution atmosphérique, notamment à la pollution photochimique (ozone), parfois à l'échelle régionale.

Station de mesure de la qualité de l'air

La station la plus proche est celle de Roanne, mesure pour un site urbain.

Les données sur la qualité de l'air sont retransmises de façon quotidienne.
Pour le début décembre 2013, la qualité de l'air est jugée de très bonne sur la commune.



Il n'existe pas d'activité polluante implantée sur la commune. Les sources de pollution concernent ainsi essentiellement les axes de communication et notamment la route départementale la plus circulée qui est la RD8 avec 4 100 véh/jour dont 8,5 % de poids lourds (données CG 2012).

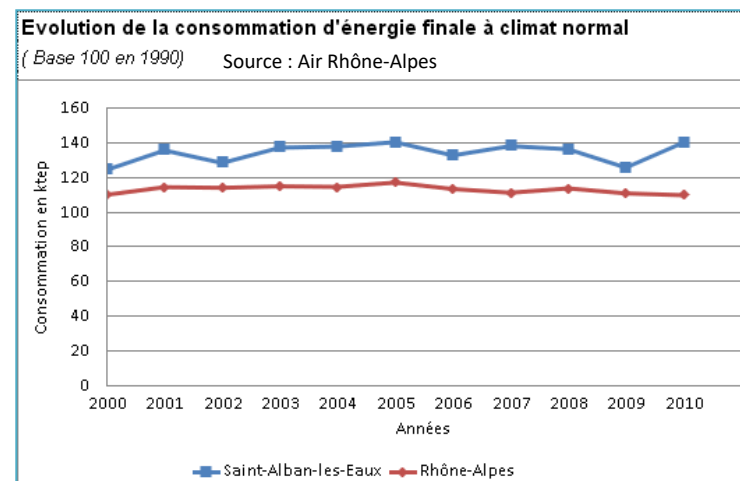
Données de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre

L'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES) de Rhône-Alpes a été créé en 2002 et permet de mettre à disposition du grand public, des collectivités et des acteurs du monde de l'énergie un outil d'observation et d'information pertinent. Son comité de pilotage est co-présidé par l'Etat et la Région, son animation portée par Rhônalénergie-Environnement et son financement assuré par la Région et l'ADEME.

Cela permet d'obtenir des données sur la situation d'un territoire en termes d'énergie (production et consommation) et de gaz à effet de serre.

Concernant la consommation d'énergie l'Europe préconise de réduire de 20 % la consommation d'énergie sur l'ensemble du territoire d'ici 2020.

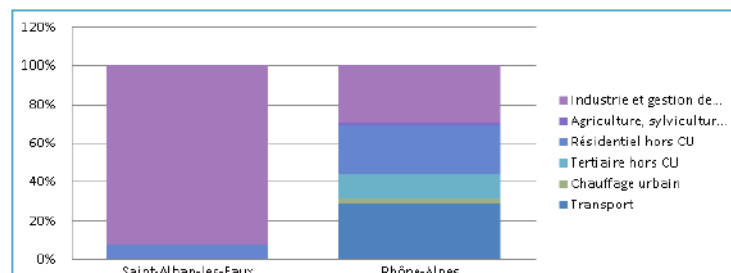
Les évolutions de la consommation d'énergie finale à l'échelle de la région depuis 2000 montre des fluctuations mais un niveau égal en 2010 par rapport à 2000 ce qui apparaît plutôt comme positif puisque le territoire a évolué en conservant le même niveau de consommation d'énergie. Sur le territoire de Saint-Alban-les-Eaux, les évolutions sont moins positives puisque la consommation d'énergie a augmenté sur ces dix dernières années.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

ktep : kilo tonne d'équivalent pétrole, unité de mesure de l'énergie, correspond à l'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen représentant environn 11 600 kWh.

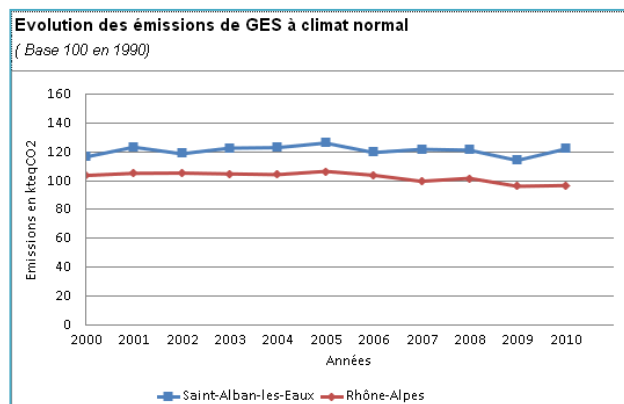
La consommation d'énergie sur le territoire communal en 2010 provient de façon très majoritaire le secteur industriel (92,3 %), en lien avec la présence de l'usine des eaux minérales, et ensuite du secteur résidentiel (8,7 %).



Source : OREGES 2012

Concernant la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre l'Europe préconise de les réduire de 20 % d'ici 2020 par rapport à l'année 1990.

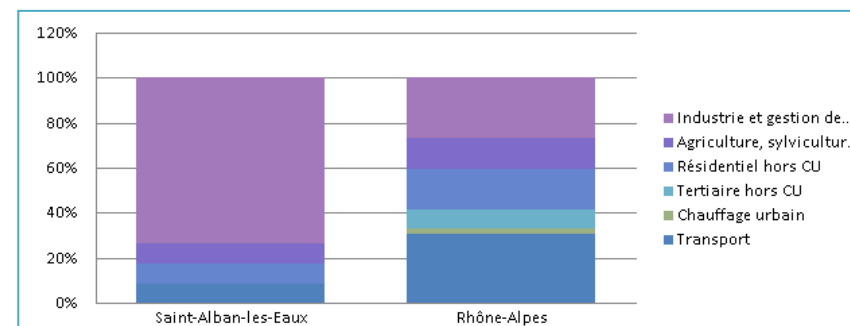
A l'échelle de la région, les évolutions sont plutôt positives puisqu'une baisse est observée de façon globale sur ces 10 dernières années. Sur le territoire de Saint-Alban-les-Eaux, au global, une légère augmentation peut être observée.



Source : OREGES 2012

ktepCO2 : kilo tonne équivalent CO2, unité de mesure de l'énergie, correspond à l'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen représentant environn 11 600 kWh

Les émissions de gaz à effet de serre par secteur en 2010 montrent que le secteur industriel est le premier secteur émetteur (72,7 %), suivi à part égale des secteurs agricoles (9,1 %), résidentiels (9,1 %) et des transports (9,1 %).



Source : OREGES 2012

Données du diagnostic Air-Climat-Energie, du SEYPAR

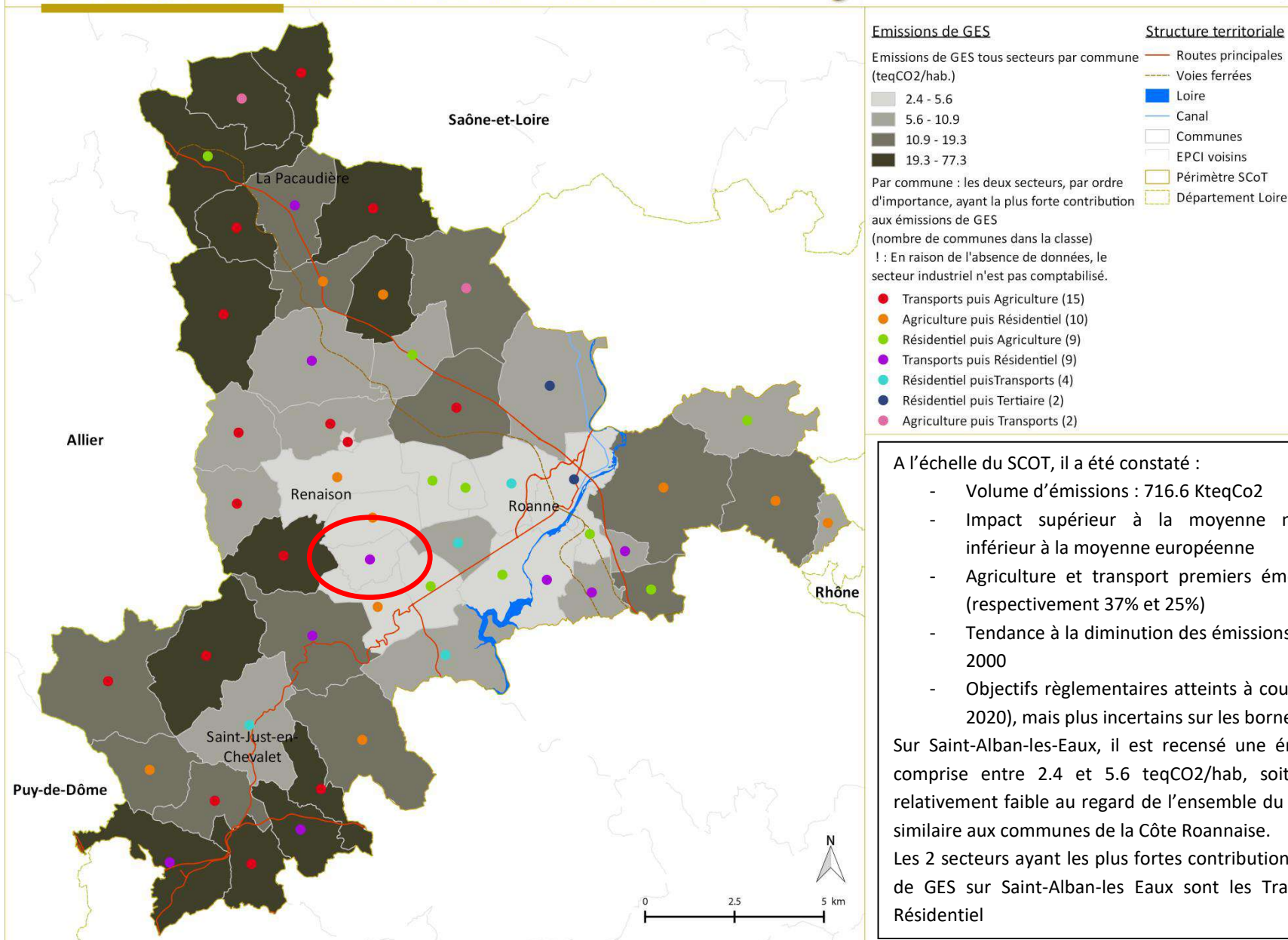
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

SYEPAR - SCoT Roannais

Emissions de gaz à effet de serre par commune et principaux secteurs contributeurs



Sources : IGN BD Topo, OREGES 2012
Réalisation : A. de Beaurepaire | QGIS | Juill. 2015
Roannais Agglomération - Service Dev. Durable



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

SYEPAR - SCot Roannais

Consommation d'énergie par commune et principaux secteurs contributeurs



Sources : IGN BD Topo, OREGES 2012
Réalisation : A. de Beaurepaire | QGIS | Juill. 2015
Roannais Agglomération - Service Dev. Durable



Consommation d'énergie

Consommation d'énergie tous secteurs par commune (MWh/hab.)

- 1.8 - 15.5
- 15.5 - 21.9
- 21.9 - 34.2
- 34.2 - 105.9

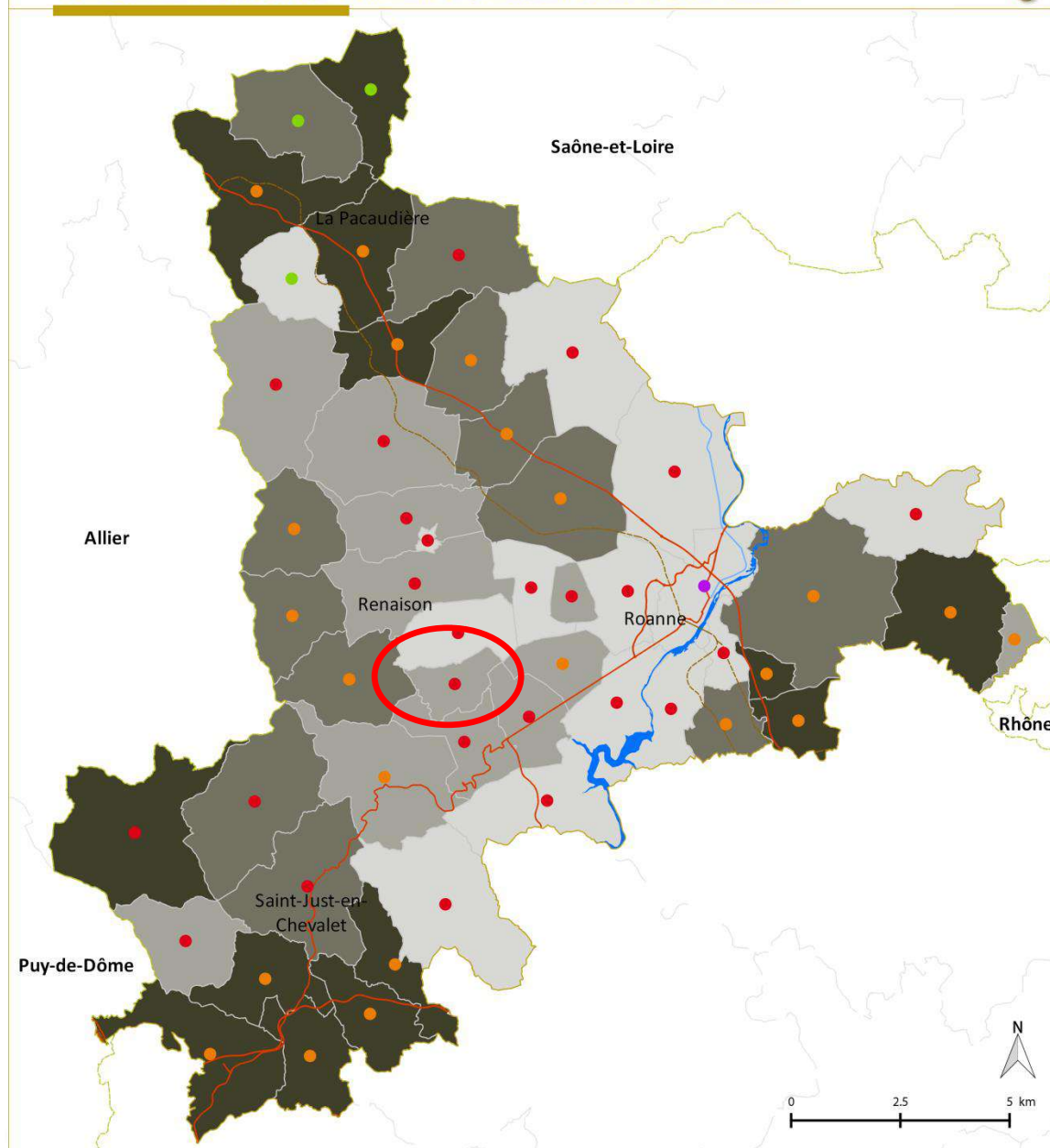
Par commune : les deux secteurs, par ordre d'importance, ayant la plus forte contribution à la consommation d'énergie (nombre de communes dans la classe)

! : En raison de l'absence de données, le secteur industriel n'est pas comptabilisé.

- Résidentiel puis Transports (25)
- Transports puis Résidentiel (22)
- Résidentiel puis Agriculture (3)
- Résidentiel puis Tertiaire (1)

Structure territoriale

- Routes principales
- Voies ferrées
- Loire
- Canal
- Communes
- EPCI voisins
- Périmètre SCOT
- Département Loire



A l'échelle du SCOT, il a été constaté :

- Consommation d'énergie de 2 536 GWh en 2012
- Consommation et coût monétaire par tête inférieur à la moyenne régionale
- Résidentiel = 1^{er} poste de consommation, suivi par le transport et l'industrie
- Tendance à la diminution de la consommation depuis 2007
- Réduction encore insuffisante par rapport aux objectifs réglementaires
- Tirer profit de la réduction de la consommation en partie due à la diminution de l'activité économique

Sur Saint-Alban-les-Eaux, la consommation d'énergie relevée est comprise entre 15.5 et 21.9 MWh/hab, Les 2 secteurs ayant les plus fortes contributions à la consommation d'énergie sur Saint-Alban-les Eaux sont le Résidentiel puis les Transports, comme la majorité des communes du SCOT

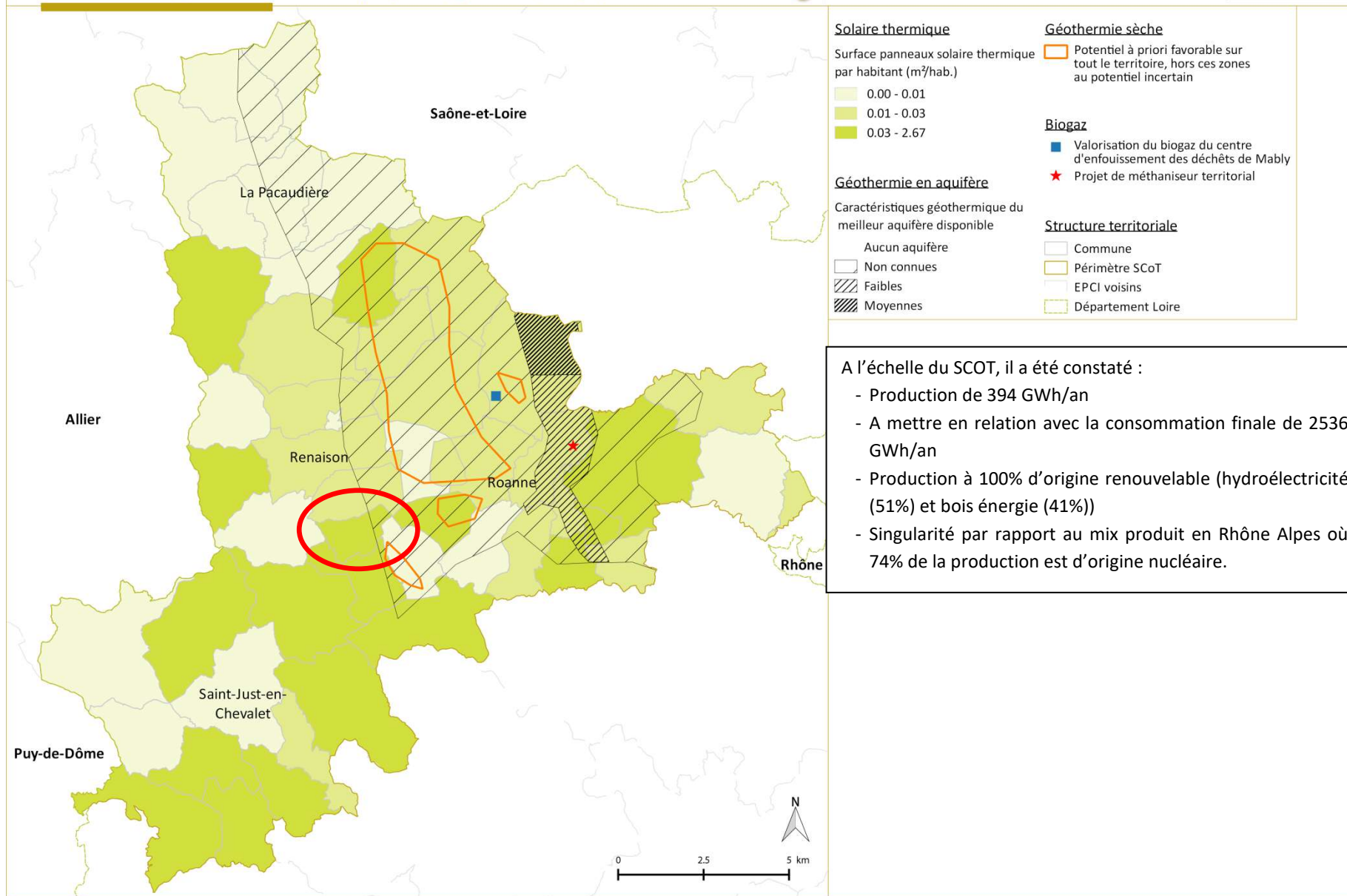
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

SYEPAR - SCoT Roannais

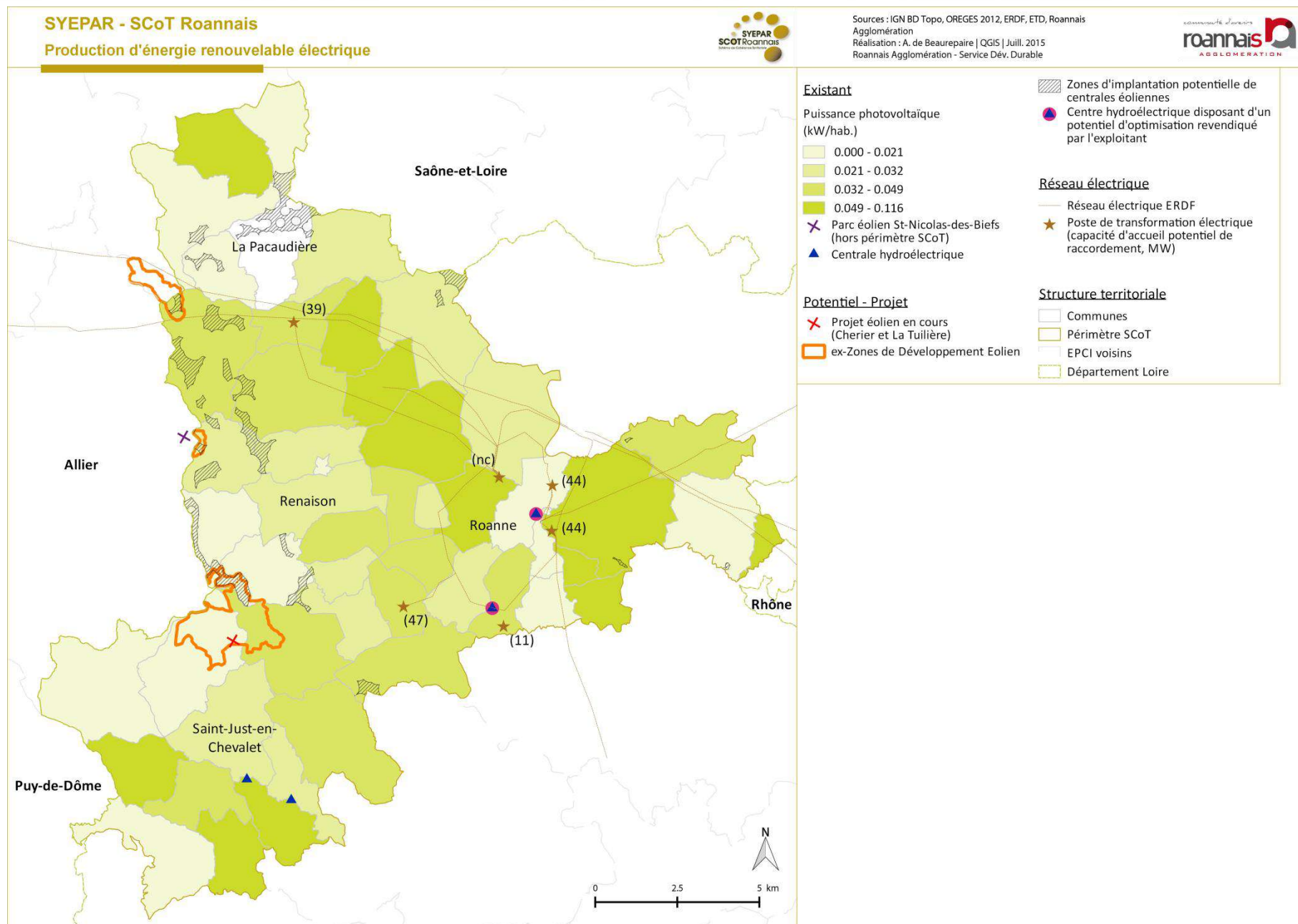
Production d'énergie renouvelable thermique (solaire, géothermie, biogaz)



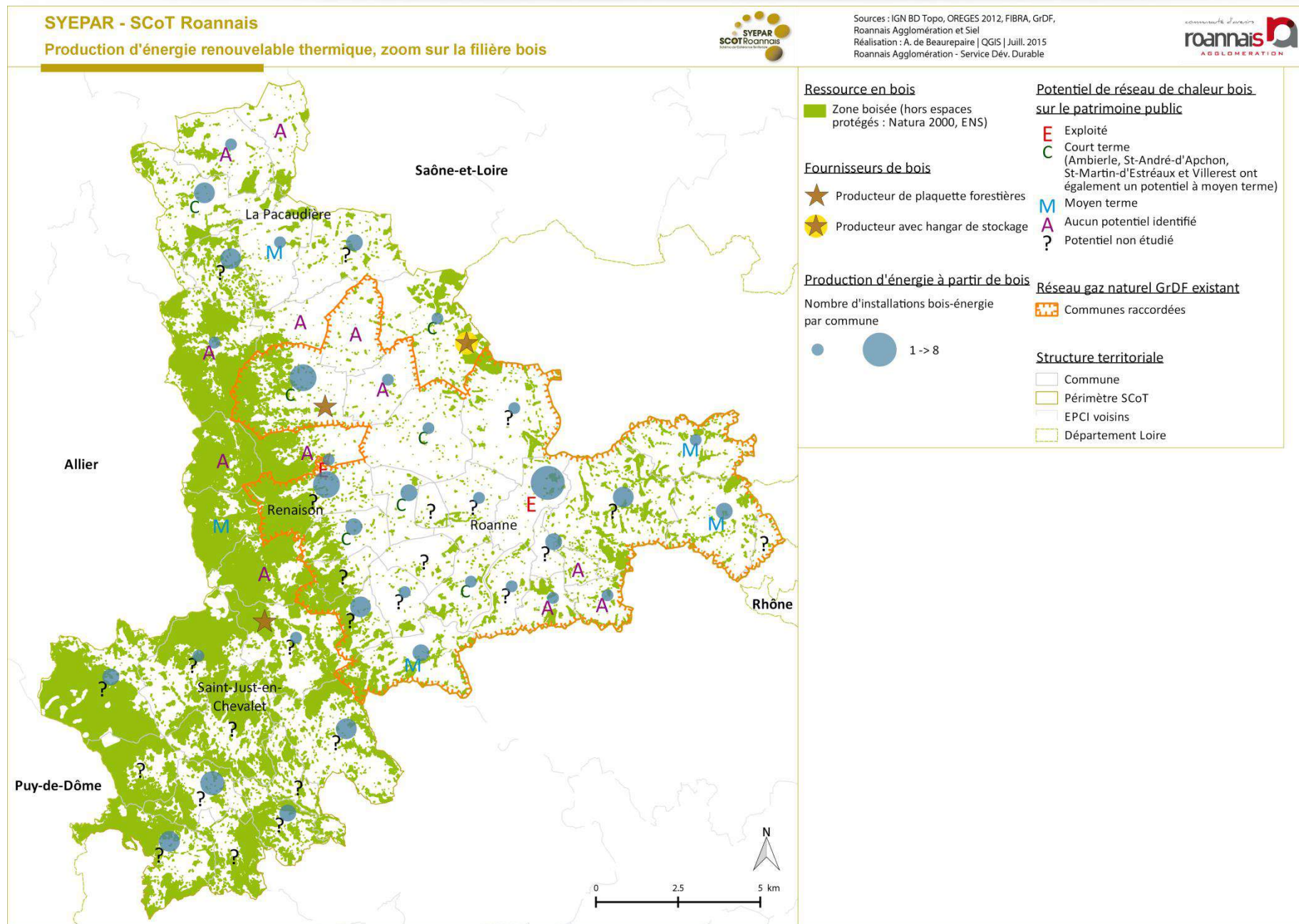
Sources : IGN BD Topo, OREGES 2012
Réalisation : A. de Beaupaire | QGIS | Juill. 2015
Roannais Agglomération - Service Dév. Durable



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



Politiques de Roannais Agglomération en matière de développement durable :

- Mise en place d'un PCET

Le PCET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire. Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.

Le PCET de l'agglomération Roannaise a été approuvé en Février 2016.

- Mise en place de la démarche Territoire à Energie Positive (TEPOS) et la démarche Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV)

Démarche TEPOS : Depuis 2014, l'agglomération travaille sur le projet TEPOS dont l'objectif est d'arriver au plus près de l'équilibre énergétique en 2050 (couverture de la consommation énergétique du territoire par de la production locale d'énergie renouvelable). Roannais agglomération a étudié le potentiel du territoire et validé un programme de 28 actions ainsi qu'un taux de couverte de 50% des besoins énergétique en énergies renouvelables en 2050.

Démarche TEPCV : Roannais Agglomération a été lauréat en 2015 de l'appel à projets national TEPCV parmi 212 territoires. La Ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, Ségolène Royal, reconnaît les TEPCV comme des territoires d'excellence de la transition énergétique et écologique. Roannais Agglomération, à travers cette reconnaissance, bénéficie d'une enveloppe financière de 500 000€ pour aider les ménages (en maisons individuelles ou copropriétés) à financer leurs travaux de rénovation énergétique ainsi que les commerçants à améliorer leur éclairage.

L'ambition du PCET/TEPOS est d'obtenir d'ici 2050 un taux de couverture de consommation énergétique par 50% d'énergies renouvelables et dont le programme d'actions se décline de la façon suivante :

- Améliorer les performances énergétiques et développer les énergies renouvelables,
- Optimiser les déplacements des agents et des usagers des services de Roannais Agglomération
- Intégrer pleinement la dimension air-énergie-climat dans l'aménagement du territoire
- Préparer la mobilité de demain en préservant la qualité de l'air et en luttant contre la précarité énergétique
- Placer la rénovation du parc bâti au cœur de la stratégie énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- Réaliser des économies d'énergie, développer des énergies renouvelables, maîtriser les émissions polluantes et favoriser la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans les différents secteurs économiques.

2-3 Les corridors écologiques

Le SRCE

En complément des politiques de sauvegarde des espaces et des espèces, la France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une politique de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces qui vise à enrayer la perte de biodiversité. Dans ce cadre, le SRCE Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté préfectoral n°14/155 du 16 juillet 2014.

Ce document vise à définir les trames vertes et bleues à l'échelle régionale, les espaces ressources ainsi que les couloirs qui les relient ; logique de « réseaux ».

Il définit 8 enjeux :

- L'étalement urbain et l'artificialisation des sols
- L'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la trame verte et bleue
- La mise en valeur et la préservation des espaces d'interface
- L'abandon des terres agricoles les moins productives
- La banalisation des structures écopaysagères agricoles et forestières
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables
- L'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance
- Le changement climatique et son impact sur la biodiversité

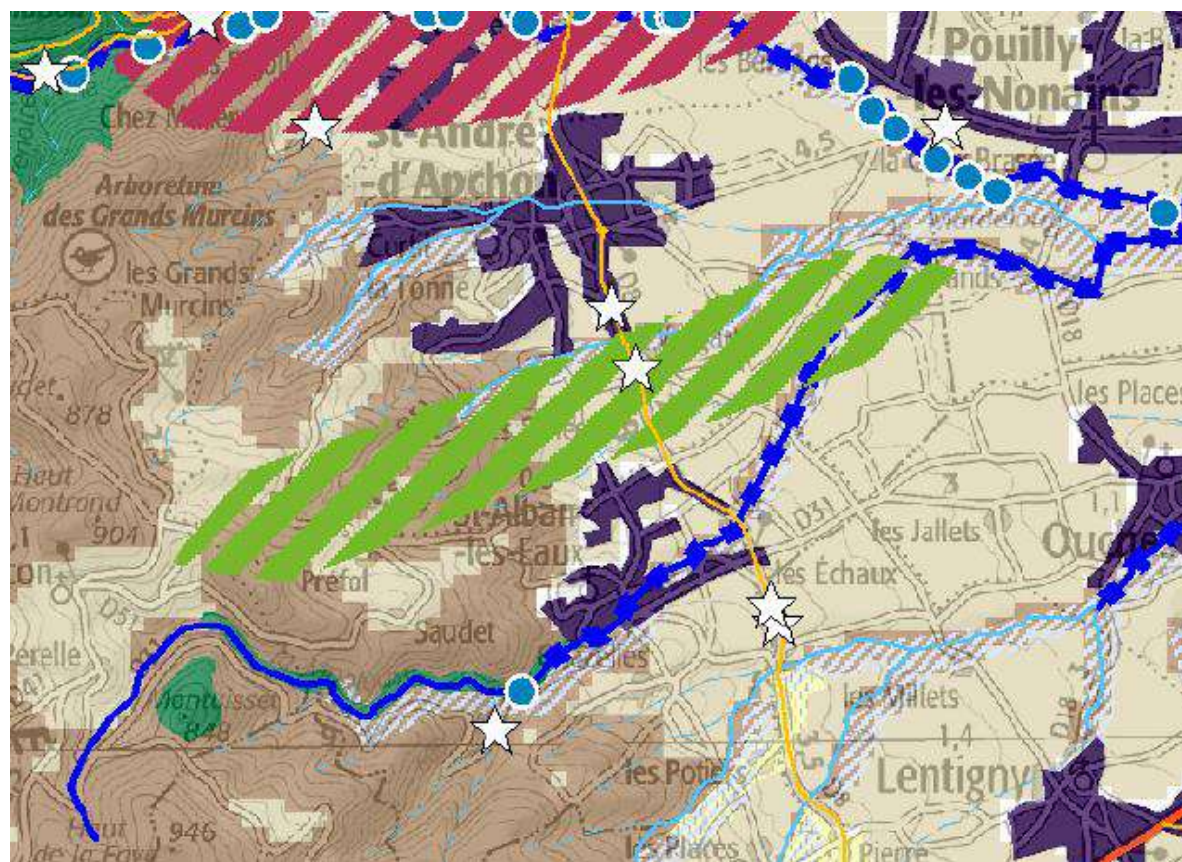
Un corridor d'importance régionale à préserver existe au Nord de la commune, sur la commune voisine de Saint-André-d'Apchon, corridor représentant la coupure d'urbanisation entre les deux secteurs bâtis de Saint-Alban-les-Eaux et de Saint-André-d'Apchon. Il s'agit d'un fuseau, révélant un principe de connexion global, regroupant plusieurs zones de passage potentiel.

Sur le territoire communal, il existe un réservoir de biodiversité, correspondant à la ZNIEFF de type 1 des Gorges du Désert. Ce sont des secteurs à préserver ou à remettre en bon état. Ils correspondent aux espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement. Ils ont été identifiés sur la base de périmètres de sites existants d'intérêt patrimonial reconnu du point de vue écologique et partagé par la communauté scientifique et les acteurs locaux.

Plusieurs points de conflit aux déplacements de la faune sont identifiés, notamment au niveau de la RD8, secteur de Bératard, et au niveau de la RD31, secteur de la Goutte Serrée.

Concernant la trame bleue, le cours d'eau de la Montouse est identifié comme cours d'eau d'intérêt écologique, à préserver dans sa partie amont et à remettre en bon état à partir du barrage. La cartographie révèle le barrage comme obstacle à l'écoulement du cours d'eau.

D'une façon générale, les masses boisées, les cours d'eau et leur ripisylves, même non identifiés par des inventaires particuliers, représentent des milieux ressources pour la biodiversité tant faunistique que floristique, qu'il convient donc de préserver.



Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

-  Perméabilité forte
-  Perméabilité moyenne

 Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Écologique de Rhône-Alpes, 2010)

 Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

-  - Objectif associé : à préserver
-  - Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels

-  - Objectif associé : à remettre en bon état
Lac Lémon, Le bourget du Lac, Aiguebelle, Lac de Paladru
-  - Objectif associé : à préserver
Lac d'Annecy

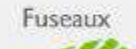
Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

-  Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Réservoirs de biodiversité :

-  Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

- | Fuseaux | Axes | Objectif associé : |
|---|---|--------------------------|
|  |  | - à préserver |
|  |  | - à remettre en bon état |

 Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006)

-  Plans d'eau
-  Cours d'eau permanents et intermittents, canaux

Infrastructures routières

-  Type autoroutier
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Tunnels

Infrastructures ferroviaires

-  Voies ferrées principales et LGV
-  Tunnels

Inventaire des points et des zones de conflits (non exhaustif) :

-  Points de conflits (écrasements, obstacles...)
-  Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade...)

 Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

Projets d'infrastructures linéaires

 Routes, autoroutes

 Voies ferrées

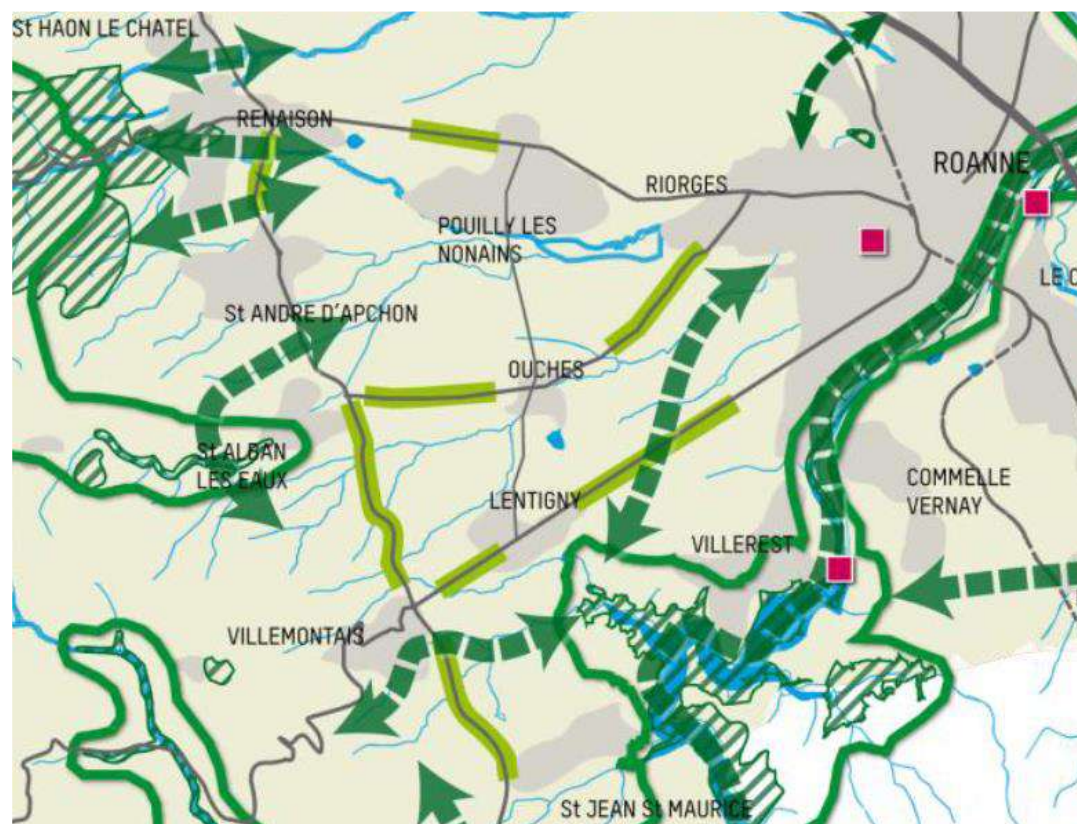
Pour le tracé Lyon-Turin, les sections de tunnel ne sont pas représentées (Données non exhaustives)

Le SCoT

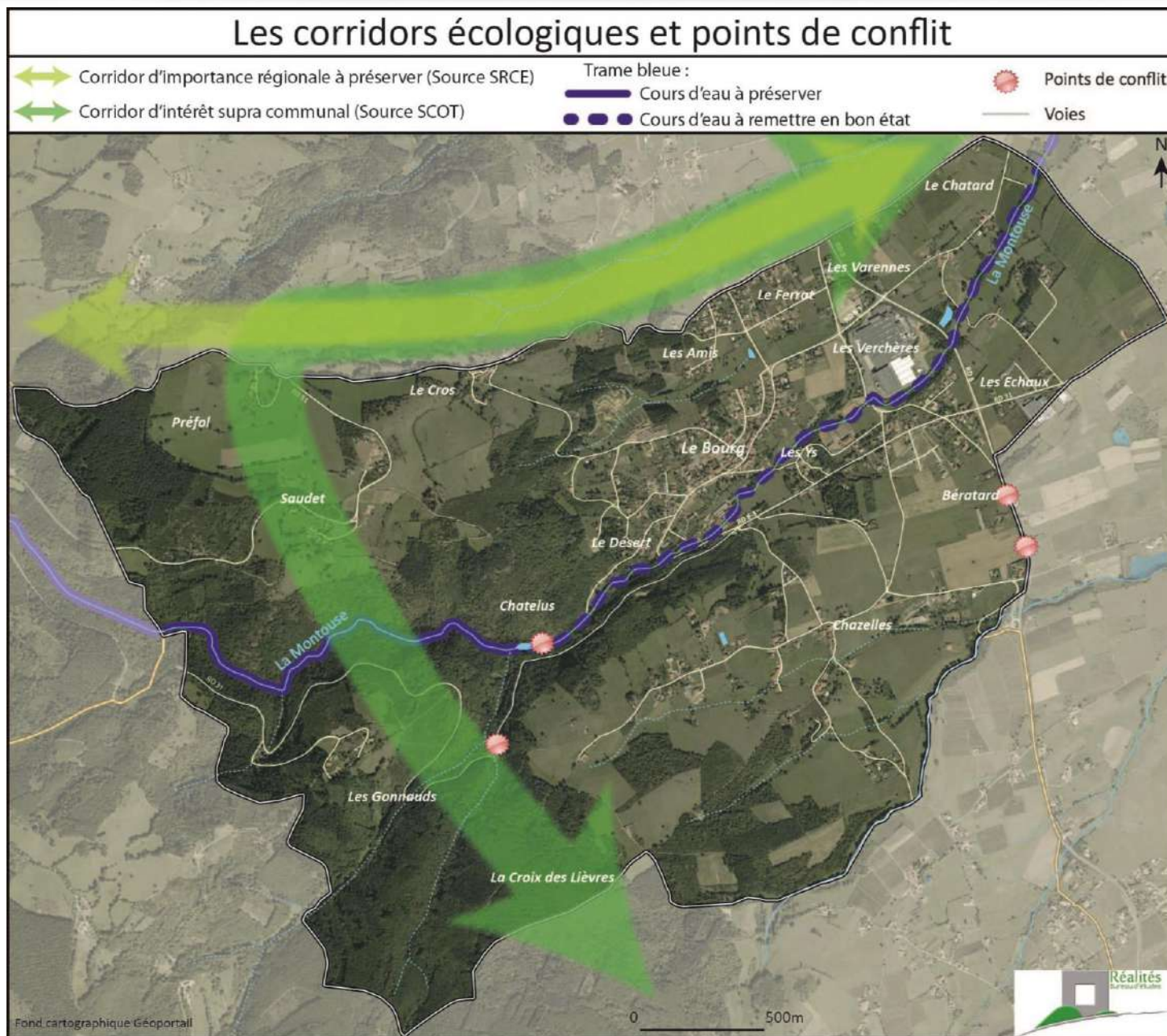
Le document du SCoT identifie un corridor écologique semblable à celui du SRCE, au Nord de la commune, mais concernant, en plus, le territoire dans sa partie Ouest. Cela concerne la partie boisée qui est naturelle et peu maîtrisée par l'Homme, sa protection telle que demandée par le SCoT est ainsi évidente.

Le SCoT rappelle les espaces naturels remarquables qui correspondent à la ZNIEFF de type 1 Gorges du Désert sur la commune.

LES GRANDS OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX



- 
Espaces naturels remarquables
 OBJECTIF : le SCoT identifie en particulier des espaces naturels remarquables. Les communes doivent prendre en compte ces espaces dans leur document d'urbanisme de manière à assurer leur protection.
- 
Entités écologiques fonctionnelles
 OBJECTIF : le SCoT prescrit la préservation des espaces fonctionnels. Ceux ci forment un ensemble cohérent pour le développement et la vie de la faune. Les communes doivent garantir leur fonctionnalité.
- 
Coupures vertes à maintenir (ou re créer)
 OBJECTIF : le SCoT prescrit l'inconstructibilité dans les coupures vertes. Des espaces doivent être déclinés dans les PLU en zones naturelle ou agricole. Si de l'habitat ou un équipement se trouve déjà dans cet espace, et qu'un classement ne peut interdire l'urbanisation, alors tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude d'intégration préalable.
- 
Corridors d'intérêt supra communal
 OBJECTIF : le SCoT prescrit une zone de protection le long des ces corridors. Les communes doivent les retranscrire graphiquement dans les documents d'urbanisme (en zone A ou NI) et doivent leur associer un exposé des moyens mis en œuvre pour leur protection et / ou leur restauration.
- 
Continuité aquatique (trame bleue)
 OBJECTIF : le SCoT prescrit une zone de protection de 20 m de part et d'autre des berges, bande réduite à 10 m en zone agglomérée, où l'impact des installations ou aménagements devront être réduits. Les aménagements prévus devront être limités à l'entretien et à la valorisation des cours d'eau ou aux aménagements de loisirs.



2-4 Les inventaires et mesures de protection de la biodiversité

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont des inventaires et des outils de connaissance de la biodiversité, ces zones ne correspondent pas à des zones de protection juridiquement parlant. Néanmoins, par la connaissance que cela apporte, ces inventaires permettent d'identifier les éléments remarquables du territoire à prendre en compte.

Le territoire de Saint-Alban-les-Eaux est concerné par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 qui englobe la ZNIEFF de type 1. Cela concerne principalement les deux-tiers Ouest du territoire.

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des zones de superficie restreinte, homogènes d'un point de vue écologique, abritant au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ces secteurs sont donc tout particulièrement à protéger.

Sur Saint-Alban-les-Eaux, il s'agit de la ZNIEFF de type 1 Gorges du Désert qui concerne 3,5 % du territoire.

Les Gorges du Désert possèdent une grande diversité d'habitats naturels dont certains sont de qualité (rivière à Truite fario, ripisylve, prairies humides et landes). Il en découle une bonne diversité biologique, surtout pour l'avifaune mais également une diversité des unités paysagères qui procure à la vallée tout son attrait. La rivière présente un faciès tout à fait remarquable avec son fond dallé, ses mouilles et ses cascades. La présence de la Truite fario, de l'Ecrevisse à pattes blanches et du Cincle plongeur traduisent la bonne qualité de l'eau et l'intérêt naturaliste de ce milieu. Le Sonneur à ventre jaune reste cependant l'animal le plus remarquable de la vallée.

Cet amphibien de cinq centimètres possède une coloration gris-brun sur le dos, et jaune marbrée de noir sur le ventre. Il est menacé dans toute l'Europe à cause entre autres des comblements de mares, de fossés et du débardage forestier en période de reproduction.



Truite Fario



Cincle plongeur



Sonneur à ventre jaune

Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Ils possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. Ces zones peuvent inclure des zones de type 1, comme c'est le cas sur la commune.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Sur Saint-Alban-les-Eaux, il s'agit de la ZNIEFF de type 2 Monts de la Madeleine qui concerne 35,8 % du territoire.

En dépit de sa faible altitude (elle ne culmine qu'à 1155 m), la montagne bourbonnaise présente un grand intérêt naturaliste. Constituant l'extrême prolongement au nord du massif du Forez, elle offre en effet une position biogéographique originale, au carrefour d'influences montagnardes et atlantiques, ces dernières s'exprimant en général de façon très dégradée en région Rhône-Alpes. Un certain nombre d'espèces présentes dans l'ouest du Massif Central, voire dans le massif armoricain, atteignent en effet ici leur limite orientale de répartition (Pavot du Pays de Galles, Wahlenbergie à feuilles de lierre...). A l'inverse, quelques espèces montagnardes occupent dans les monts de la Madeleine des stations excentrées, complètement isolées de leur aire de répartition principale (Ail victorial, Pipit spioncelle, Chouette de Tengmalm...). Le climat montagnard est en outre favorable au développement des forêts et de tourbières, ces dernières étant d'ailleurs répertoriées parmi les principales zones humides du bassin hydrographique Loire-Bretagne.

Ces tourbières abritent une flore de très grand intérêt, comportant de nombreuses espèces remarquables (Andromède à feuille de polium, Laîche pauciflore, Airelle à petit fruit et Canneberge...). Globalement, la faune demeure très diversifiée, avec un cortège également conséquent d'espèces déterminantes parmi les batraciens (crapaud Sonneur à ventre jaune, Triton Alpestre...), les chiroptères et les insectes (libellules, papillon Cuivré de la bistorte, Thécla de l'orme...). Parmi ces derniers, certaines espèces propres au Massif Central (coléoptères...) possèdent ici leurs rares stations régionales. Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espaces les plus représentatifs en terme d'habitats ou d'espèces remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I (tourbières et ruisseaux notamment, formant un réseau au fonctionnement étroitement interdépendant). Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées. Il met l'accent sur les connections à ménager avec d'autres massifs limitrophes (Bois Noirs et Forez...). Il souligne de plus le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisse à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu. L'ensemble présente par ailleurs un intérêt biogéographique et paysager.



Ecrevisse à pattes blanches



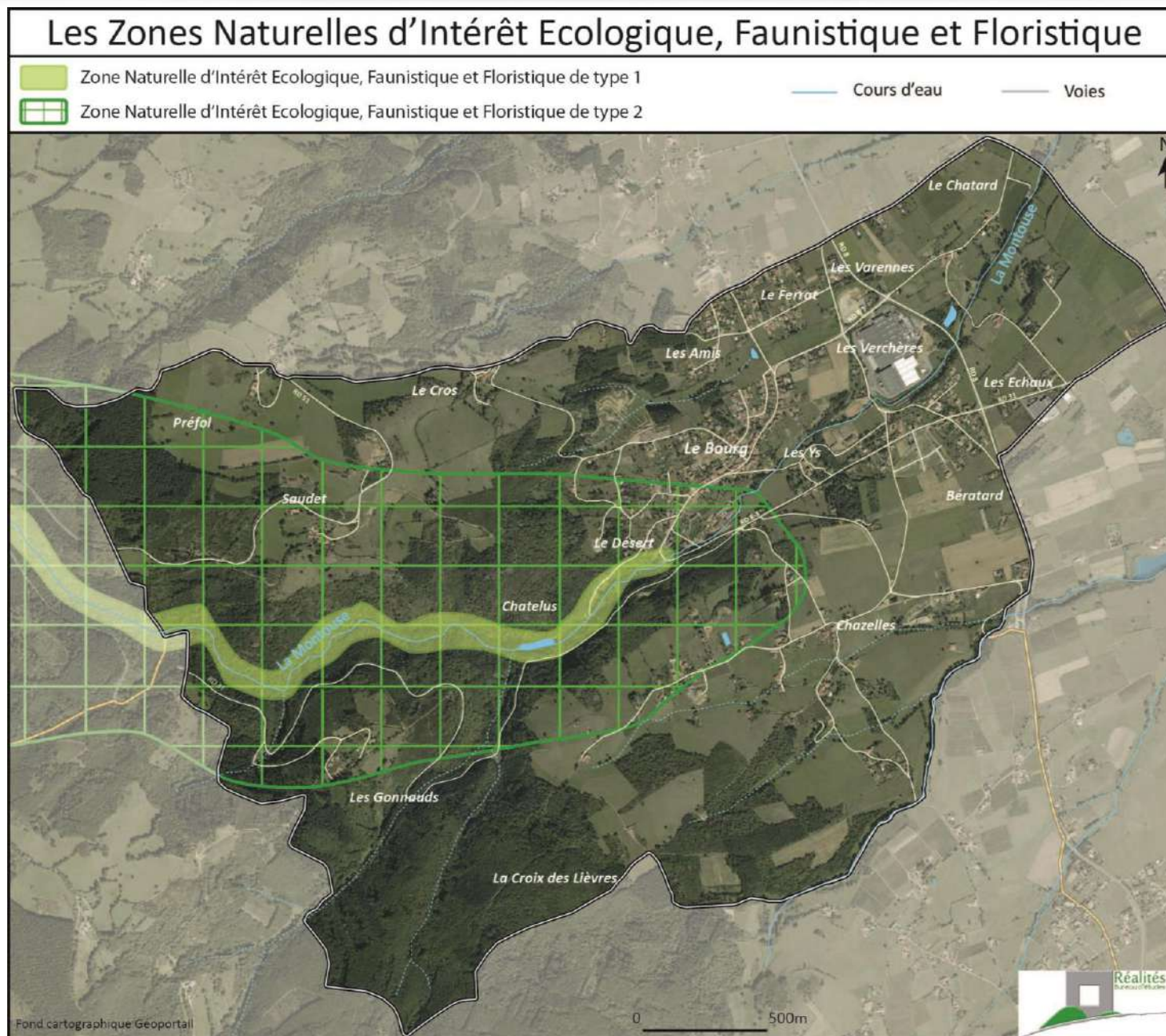
Wahlenbergie à feuilles de lierre



Pipit spioncelle



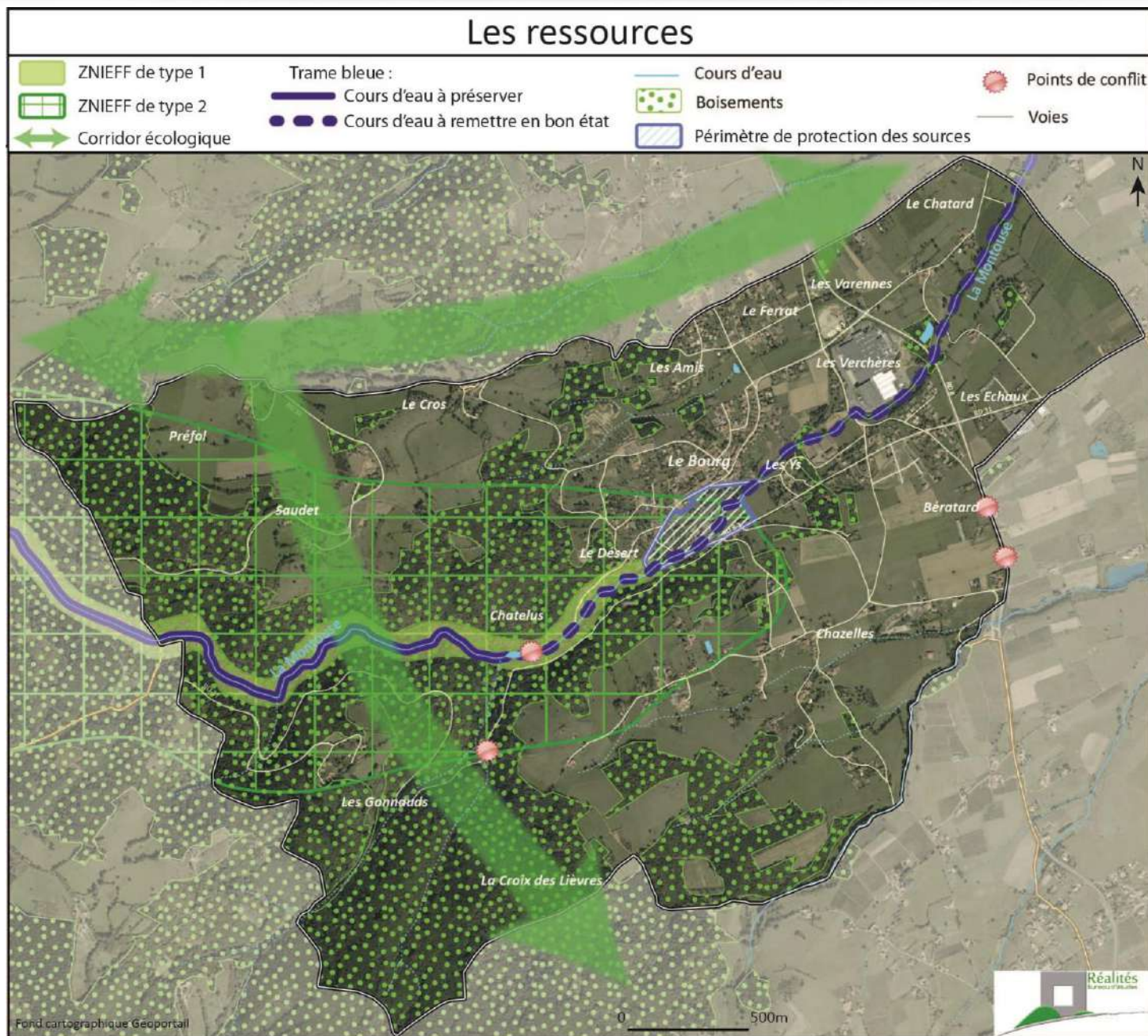
Laîche pauciflore



Il s'agit d'un dispositif contractuel portant sur les actions à développer pour atteindre le bon fonctionnement écologique de ces cours d'eau. Des études préalables menées sur le territoire ont permis de poser un état des lieux précis et de définir alors le programme de ces actions. Le contrat a été signé le 12 novembre 2014 pour une durée de 5 ans et est piloté par Roannaise de l'Eau.

L'ensemble des actions du contrat de rivières est organisé autour des 6 objectifs suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau et réduire les pollutions domestiques et agricoles
- Restaurer, entretenir et mettre en valeur les milieux aquatiques et leurs fonctionnalités
- Prévenir les risques d'inondation
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource
- Préserver la biodiversité
- Communiquer, animer et sensibiliser



2-5 Les nuisances et les risques

Arrêts de reconnaissance de catastrophe naturelle				
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Poids de la neige - chutes de neige	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	17/05/1983	17/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	13/02/1990	20/02/1990	24/07/1990	15/08/1990

Le risque inondation

Le territoire de Saint-Alban-les-Eaux est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNPi) du Renaison-Mardeloup-Montouse-Ruisseau des Salles-Marclus-Goutte Marcellin, document approuvé le 04 avril 2008.

Le PPRNi est une servitude d'utilité publique, document qui s'impose donc au document d'urbanisme et qui doit lui être annexé (liste et plan des servitudes d'utilité publique). Le PPRNi s'impose de toute façon directement aux autorisations d'urbanisme.

Le territoire communal est concerné par ce document, du fait de la présence du cours d'eau de la Montouse. Le risque est identifié depuis le parc des Eaux Minérales, jusqu'en limite communale Est.

Le territoire est concerné par une zone rouge, comprenant notamment le parc de sports et de loisirs des Ys, les bordures du cours d'eau en contrebas de l'usine Refresco, et une partie plus élargie du territoire secteur de Chatard, comprenant deux constructions.

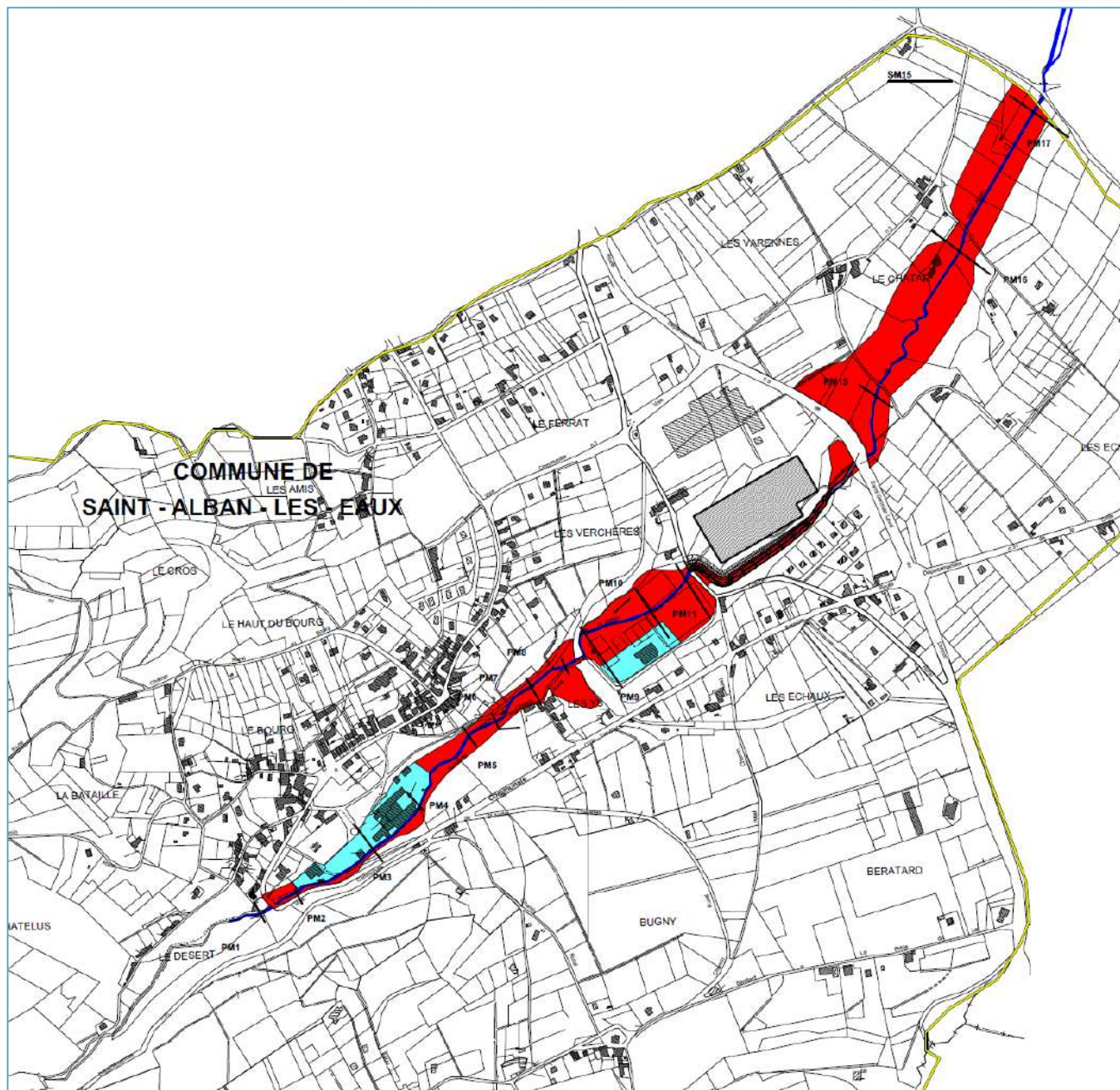
La zone rouge correspond soit à une zone très exposée où les inondations sont redoutables en raison notamment des hauteurs de submersion, de la vitesse du courant ou de la fréquence des inondations, soit une zone d'expansion des crues à préserver. Elle correspond d'une part, au lit actif permettant d'évacuer le plus gros volume des eaux de crue, aux zones à proximité immédiate des digues pouvant subir l'impact d'une rupture ou d'une submersion et aux zones d'écoulement préférentiel des déversoirs des digues de protection contre les crues et d'autre part, aux zones de stockage des eaux débordantes. Ces espaces contribuent à limiter les effets des crues en amont et en aval. Il n'existe pas ou peu de mesures de protection pour assurer d'une manière rationnelle la sécurité des personnes et des biens. Ces zones doivent être protégées de toute urbanisation nouvelle pour conserver ou retrouver un caractère naturel. Toutes les opportunités doivent être saisies pour diminuer le nombre des implantations présentes ou pour supprimer les ouvrages qui restreignent de façon majeure le libre écoulement des eaux ou menacent les zones habitées. Les activités agricoles doivent cependant pouvoir s'y maintenir à condition que l'exposition aux risques soit limitée.

Le territoire est également concerné par une zone bleu clair, comprenant les bâtiments du parc des Eaux Minérales (Casino, usine), le bâtiment du parc des Ys.

Cette zone est exposée à un risque plus ou moins important sans toutefois atteindre les mêmes intensités que dans la zone rouge. Elle est soumise à des aléas limités sur laquelle de nouvelles implantations peuvent être admises sous certaines conditions.

Un zonage spécifique sera à traduire au niveau du PLU afin d'informer de ce risque inondation et de l'obligation de se référer au PPRNPi.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
 Le Renaison, Le Mardoloup,
 La Montouse, Le Ruissseau des Salles,
 Le Marcius, La Goutte Marcellin

**PLAN DE PREVENTION
 DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
 D'INONDATION**

CARTE DE ZONAGE N°8

COMMUNE DE ST ALBAN LES EAUX

Clude Hydraulique n°10037 - Novembre 2002

Saint-Etienne le 06/06/2006

Echelle 1/5000

Niveaux de la ligne d'eau pour la crue centennale	
N°Profil	Niveaux des eaux m N.G.F.
Profil M2	420.78 m
Profil M3	415.57 m
Profil M4	410.74 m
Profil M5	405.12 m
Profil M6	403.24 m
Profil M7	400.88 m
Profil M8	399.83 m
Profil M9	396.42 m
Profil M10	392.88 m
Profil M11	391.98 m
Profil M15	377.16 m
Profil M16	368.92 m
Profil M17	362.24 m
Profil M18	347.32 m

Légende

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEU FORCE
- ZONE BLEU CLAIR
- ZONE HACHURE
- LIMITE COMMUNE

Le risque rupture de barrage

La commune de Saint-Alban-les-Eaux est concernée par le risque rupture de barrage au vu de la présence d'un tel ouvrage sur son territoire, le barrage de la Montouse. A la suite de la rupture d'un barrage, on observe en aval, une inondation catastrophique, précédée par le déferlement d'une onde de submersion, plus ou moins importante selon la topographie, le volume et la hauteur d'eau. L'onde de submersion occasionne d'énormes dommages par sa force intrinsèque. L'inondation et les matériaux transportés, issus du barrage et de l'érosion intense de la vallée, causent des dommages considérables sur les hommes, les biens et l'environnement.

Les mouvements de terrain et la sismicité

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a élaboré, à la demande du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, le site internet argiles.fr permettant de consulter la carte des aléas argileux.

Les études ont démarré en 2004, la campagne s'est terminée en fin d'année 2010. Les phénomènes de retrait-gonflement proviennent principalement des variations de volume des formations argileuses en fonction de leur teneur en eau. Elles passent de dur et cassante en période sèche à plastique et malléable en période très humide, et s'accompagnent de variations de volume. Cela se traduit par des mouvements de terrain affectant le bâti.

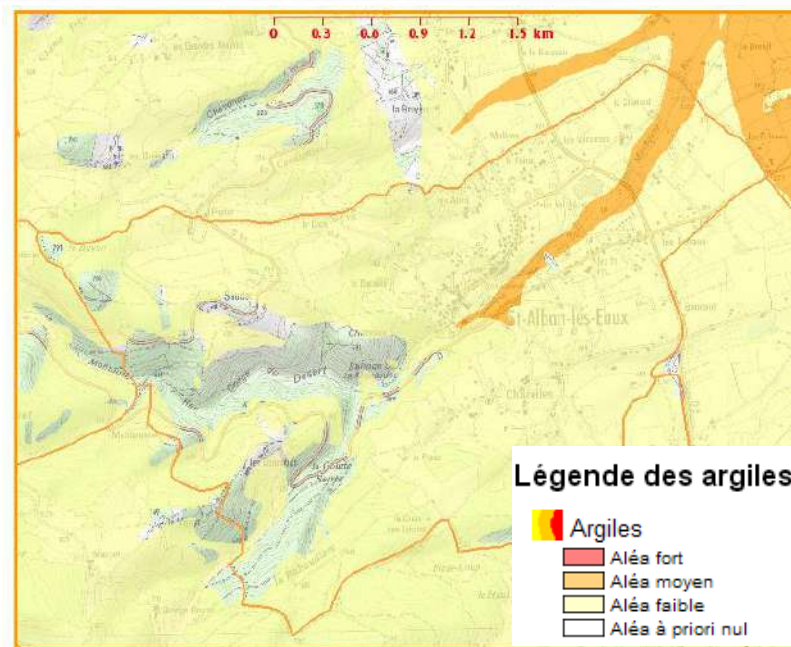
La commune de Saint-Alban-les-Eaux est concernée par cet aléa considéré faible sur la quasi-totalité du territoire (hors secteur Ouest non concerné par cet aléa). L'aléa est moyen de part et d'autre de la Montouse, depuis le parc des Eaux Minérales jusqu'en limite communale Est.

Ces aléas impliquent des dispositions et des précautions quant à la constructibilité.

Le décret du 22 octobre 2010 redéfinit le zonage sismique sur le territoire national, et émet de nouvelles dispositions en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Le secteur de Saint-Alban-les-Eaux est classé en zone de sismicité de niveau 2 sur 5, dit aléa faible.

Même si les risques sont faibles, il existe des prescriptions particulières pour la construction neuve mais aussi pour le bâti existant, règles de constructions à respecter pour certaines constructions (hors habitations individuelles notamment).



Risque de Radon

On entend par risque radon, le risque d'exposition aux rayonnements ionisants émis par ce gaz d'origine naturelle. Pour la population française, l'exposition au radon constitue, avant l'exposition médicale, la première source d'exposition aux rayonnements ionisants. Le radon est un cancérigène pulmonaire certain pour l'homme, et constitue le second (après le tabac) facteur de risque du cancer du poumon. Selon les estimations (2007) de l'Institut de veille sanitaire (InVS), entre 1234 et 2913 décès par cancer du poumon seraient attribuables, chaque année, à l'exposition domestique au radon en France, soit entre 5% et 12% des décès par cancer du poumon observés en France. Des études ont par ailleurs clairement démontré un effet synergique du tabac associé au radon sur le risque de cancer broncho-pulmonaire. Le département de la Loire fait partie des 31 départements prioritaires en matière de risque radon.

Sur Saint-Alban-les Eaux, le risque de Radon est identifié comme potentiel moyen ou élevé.

Les Installations Classées pour la Protection de l'environnement

La société des eaux minérales, Refresco, est une installation classée pour la protection de l'environnement, soumise au régime d'autorisation et non-seveso.

Le recul par rapport aux routes départementales

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales, qui ont un rôle d'écoulement du trafic, impliquant des réglementations spécifiques.

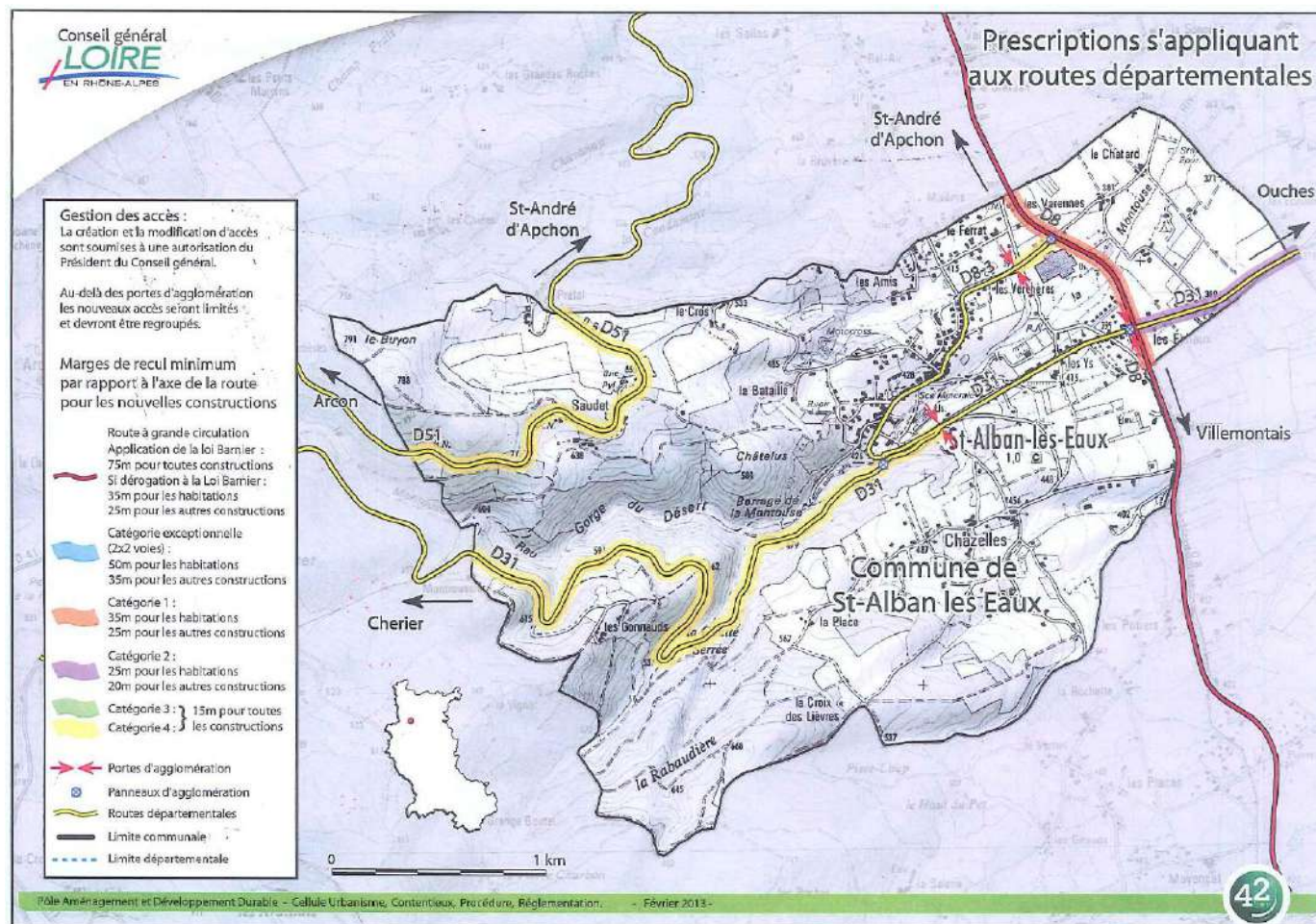
Ces normes s'appliquent en dehors des portes d'agglomération indiquées par le porter à connaissance du Conseil Départemental et identifiées au plan de zonage.

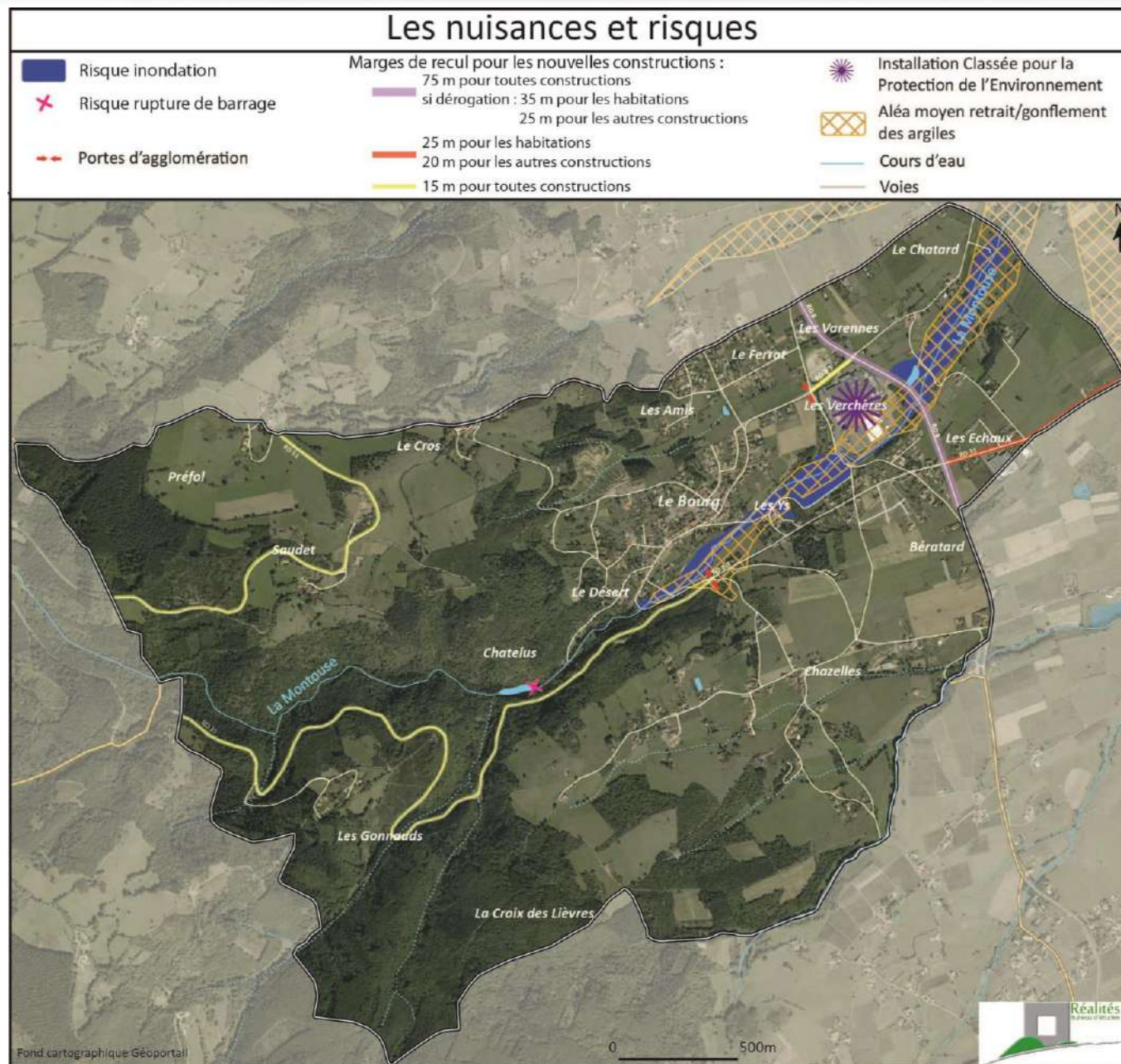
Ainsi, des marges de recul sont demandées par rapport à l'axe des routes départementales :

- RD8, route à grande circulation, catégorie 1 : 75 m si application de la loi Barnier ; 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions si dérogation à la loi Barnier,
- RD31 dans sa partie Est du croisement avec la RD8, catégorie 2 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,
- RD8-3, RD51 et RD31 dans sa partie Ouest du croisement avec la RD8, catégorie 4 : 15 m pour toute construction.

Les nouveaux accès sont également limités.

A noter que le Conseil Départemental ne demande pas l'inscription d'emplacement réservé à son bénéfice.





Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Alban-les-Eaux dispose de ressources en eau qu'il convient de protéger, en prenant en compte les prescriptions du SAGE et les périmètres de protection des forages (source Faustine).

Les richesses écologiques de la commune ont été répertoriées et analysées au sein des ZNIEFF. Elles concernent principalement la vallée de la Montouse.

La prise en compte des objectifs environnementaux du SCoT et la mise en œuvre du SRCE à travers la préservation des trames vertes et bleues à l'échelle locale devra être intégrée à la réflexion lors de la réalisation du document d'urbanisme.

La présence de la Montouse et du barrage induisent des risques : le risque inondation et le risque de rupture de barrage. Un aléa de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des argiles a également été identifié. Enfin, l'activité humaine génère également des risques : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, etc.

Signalons également que des distances de recul sont imposées le long des Routes Départementales pour éviter les nuisances.

3 OCCUPATION DU TERRITOIRE

La carte de l'occupation du sol en 2011, réalisée par la DDT de la Loire, est révélatrice de l'organisation urbaine du territoire du roannais : une partie Ouest largement occupée par les boisements et une plaine d'origine agricole à l'Est, secteur dans lequel les parties urbanisées sont les plus étendues.

De façon globale, les surfaces agricoles représentent près de deux tiers du territoire du SCoT roannais (66,4 %), les espaces naturels (dont boisements) représentent plus du quart (26,2 %), et les espaces urbanisés 7,4 %.

L'étude ainsi menée à l'échelle du SCoT du roannais permet d'apporter des éléments de comparaison qui viendront en complément de l'analyse faite à l'échelle de la commune de Saint-Alban-les-Eaux dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU.

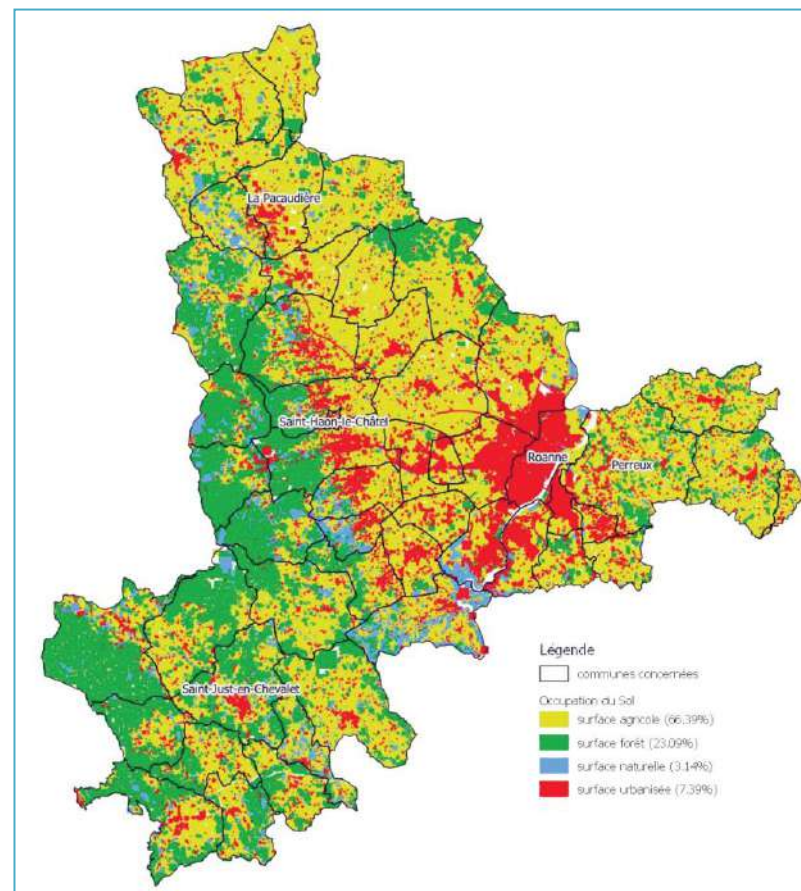


ILLUSTRATION 1
Occupation du sol en 2011
[© IGN ; MAJIC 3 (DGFIP), MEDDTL]

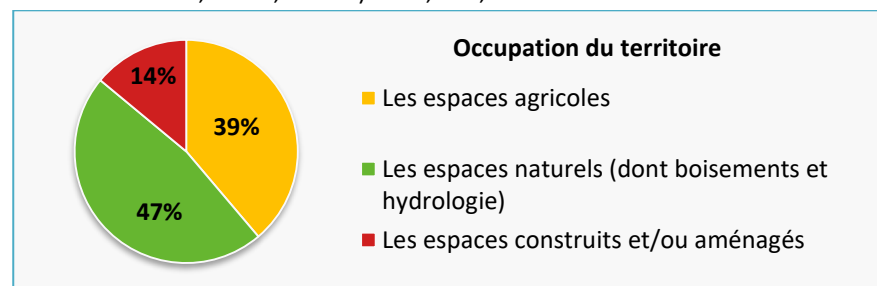
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

La superficie géo-référencée du territoire est de 789,7 hectares.

La superficie de la commune informatisée et géo-référencée peut être différente de la superficie administrative. L'analyse de l'occupation du territoire et de l'évolution de la consommation foncière entre 2001 et 2013 a été réalisée à partir des surfaces géo-référencées.

L'occupation du territoire peut se partager en trois grandes typologies, par ordre d'importance :

- Les espaces naturels (boisements, cours d'eau, terres non utilisées par l'agriculture, parcs et jardins) : 372,8 ha, 47 % du territoire ;
- Les espaces agricoles : 306,5 ha, 39 % du territoire ;
- Les espaces construits et aménagés par l'Homme (habitat, équipements, activités, loisirs, voiries) : 110,4 ha, 14 % du territoire.

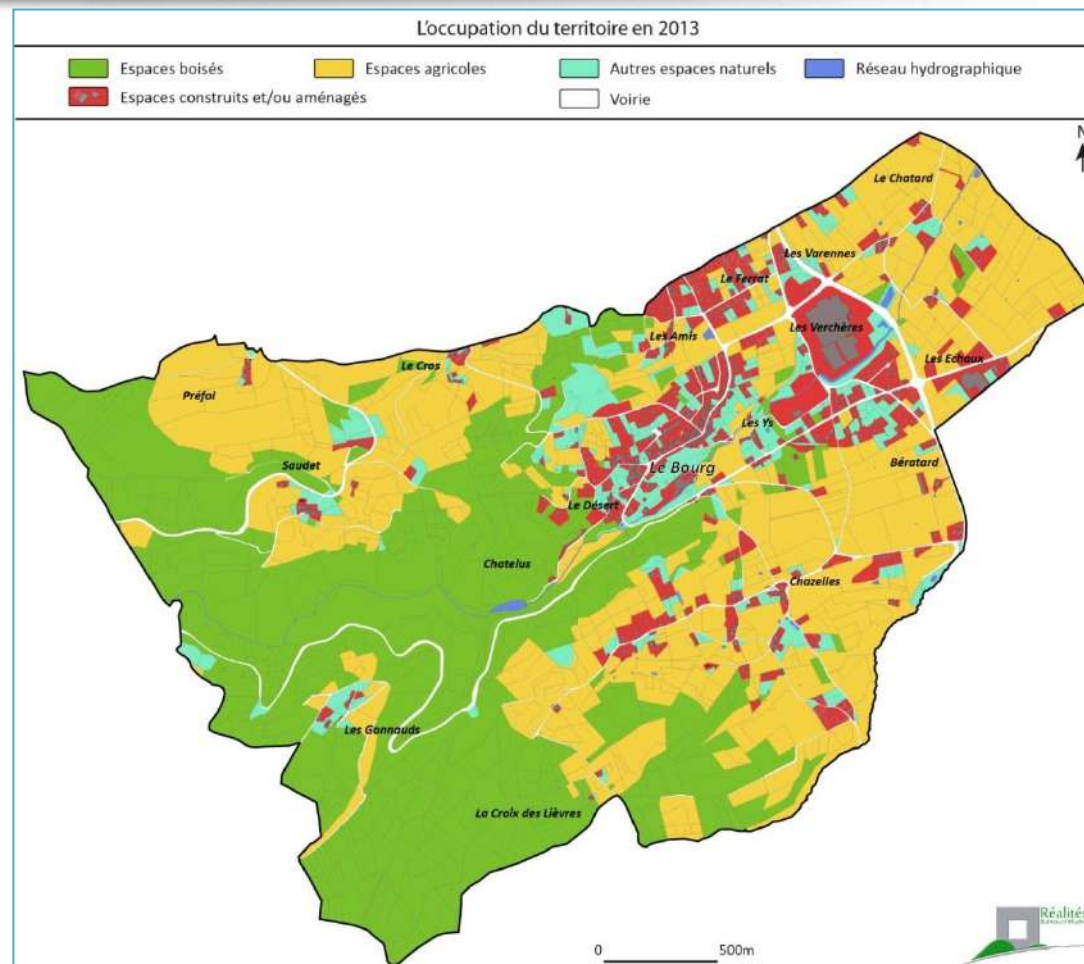


Il s'agit d'une estimation du bureau d'études basée sur la dernière photographie aérienne datant de 2010 (Source Géoportail), les données PAC 2010, le cadastre disponible (source Cadastre.gouv.fr, décembre 2013) ainsi que d'observations de terrain. Il s'agit de chiffres non figés, établis sur la base d'une photographie aérienne à grande échelle et comprenant une marge d'interprétation dans l'occupation des parcelles. L'analyse de la consommation foncière s'appuie sur la délimitation cadastrale, elle est donc à nuancer lorsqu'il s'agit de bâtiments agricoles situés sur des grandes parcelles.

Au regard des moyennes sur l'occupation à l'échelle du SCoT, le territoire communal apparaît davantage boisé et moins agricole, ce qui peut s'expliquer du fait du positionnement du territoire à l'interface entre les monts de la Madeleine boisés et la plaine agricole. De plus, les espaces urbanisés occupent une part importante du territoire. Cela provient notamment du fait d'une superficie communale peu étendue, et de certaines occupations urbaines imposantes (usine des eaux minérales Refresco).

Les espaces naturels et notamment boisés sont davantage présents à l'Ouest du territoire, dans les contreforts des monts de la Madeleine, les espaces agricoles se situent davantage en partie Est, alors que les espaces naturels se situent à l'interface entre la partie Ouest la plus naturelle et la plaine de tradition agricole à l'Est.

L'étude de l'évolution de l'occupation du territoire sur la période 2001 – 2013 est réalisée au regard de la photographie aérienne datant de 2001 (Source Géoportail).

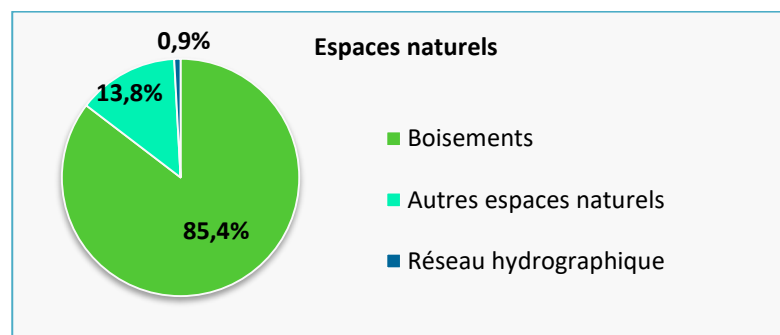


3-1 Les espaces naturels

Les espaces naturels dans leur globalité s'étendent sur 372,8 ha, soit 47 % du territoire communal.

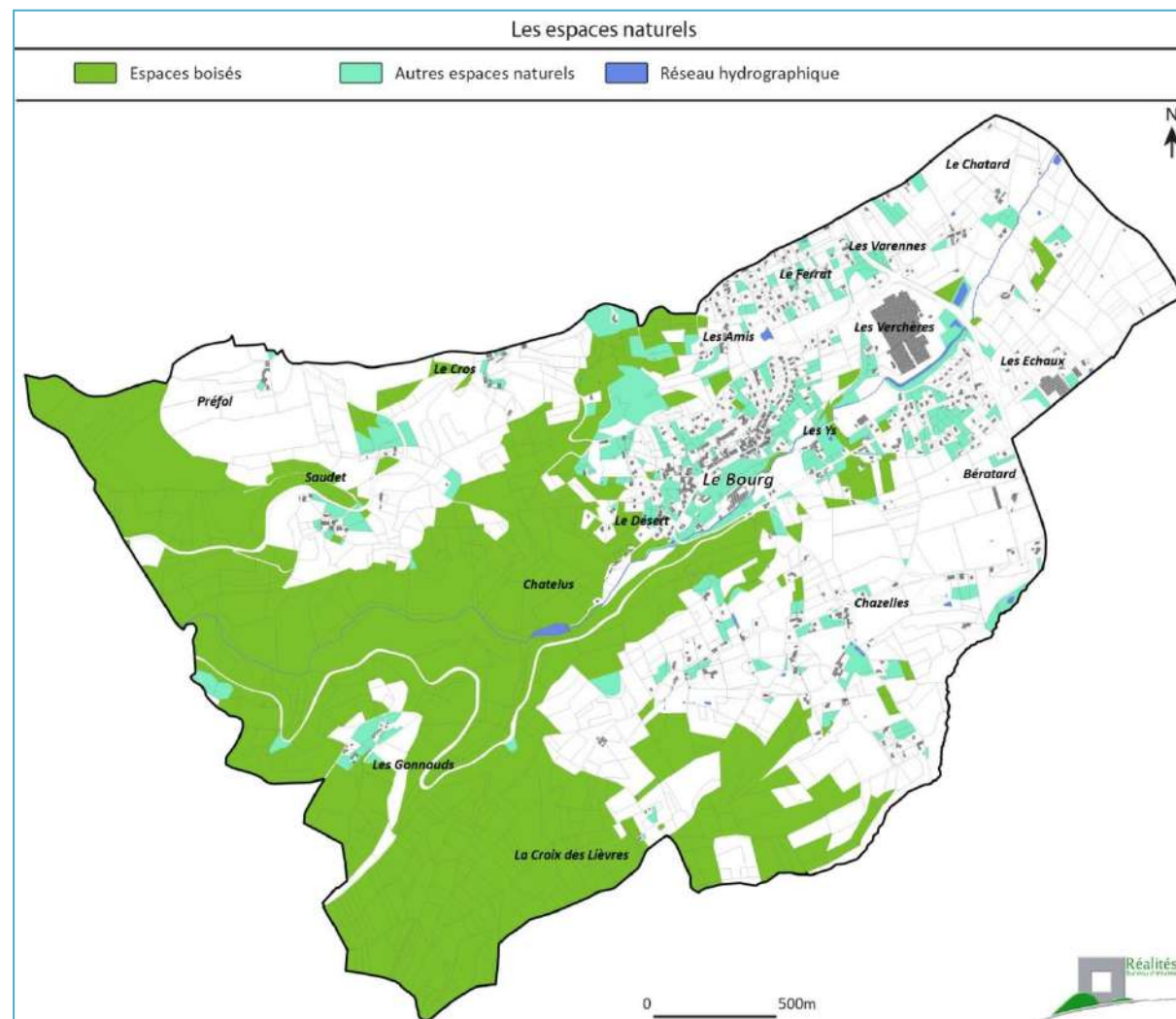
Ils comprennent :

- les boisements (85,4 %, 318,3 ha),
- les autres espaces pouvant être considérés comme « naturels » (friches, espaces non utilisés par l'agriculture, parcs et jardins...) (13,8 %, 51,3 ha).
- les étangs, les fossés, les cours d'eau et leurs ripisylves (0,9 %, 3,2 ha),



Le réseau hydrographique représente 0,9 % du territoire, il est principalement composé du cours d'eau de la Montouse avec sa retenue d'eau, et d'autres points d'eau plus mineurs en superficie (secteurs des Amis, des Verchères).

La catégorie « **autres espaces naturels** » regroupe les parcs et jardins de grandes tailles ainsi que les autres parcelles de type naturel non aménagées et non utilisées par l'agriculture. Ainsi, les espaces naturels dans le tissu urbain constituent une part non négligeable de cette catégorie, à travers les lots libres (destinés à être urbanisés, notamment lotissement les Cassis, 10 lots pour environ 1 ha), les jardins (dont le parc des Eaux Minérales pour environ 3 ha) et autres espaces libres non aménagés. A noter également la présence du site motocross parmi cette catégorie (pour environ 2 ha).



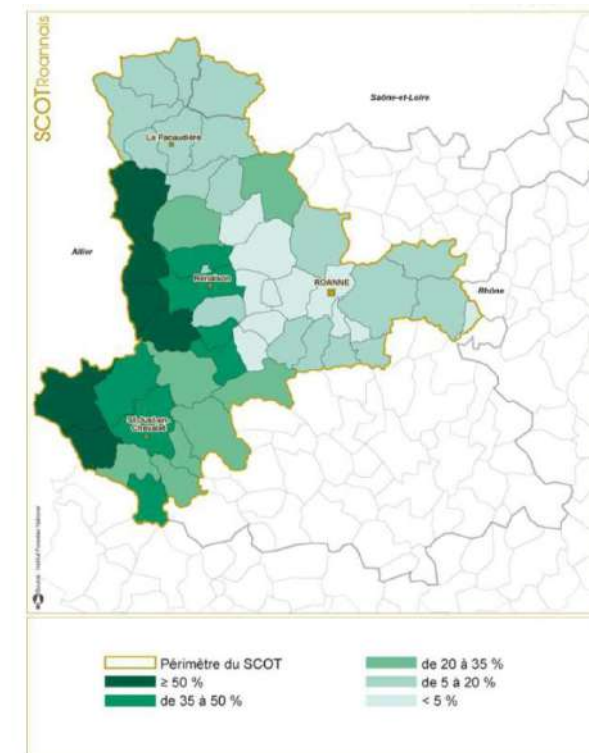
Les boisements

Les boisements représentent 85,4 % des espaces naturels et 40,3 % du territoire communal. A l'échelle du territoire du SCOT roannais, la commune fait partie des communes disposant d'une moyenne haute en matière de taux de boisement, mais plus faible qu'en partie Ouest où ils sont très présents (Monts de la Madeleine).

La commune dispose d'un arrêté relatif à la réglementation en matière de boisements, datant du 3 avril 1985. La commune se situe dans un secteur pour lequel la révision de réglementation de boisements est à enjeux importants, selon le schéma directeur des réglementations de boisements du Conseil Départemental (compétent en la matière).

Les boisements sont très présents sur la partie Ouest du territoire, à la fois en termes de superficie et de perception, cela correspond à la vallée très accidentée de la Montouse et aux contreforts des Monts de la Madeleine. En effet, de par le relief, ils sont très perceptibles depuis la plaine et les coteaux. Par contre, ils ferment complètement les vues depuis cette partie du territoire de par leur densité.

Ils sont présents de façon plus ponctuelle en partie Est du territoire, secteur les Amis, le long de la Montouse mais aussi en timbre-poste dans la plaine, sur le secteur des Echaux et des Ys.



Taux de boisements
(Source : SCOT Roannais)

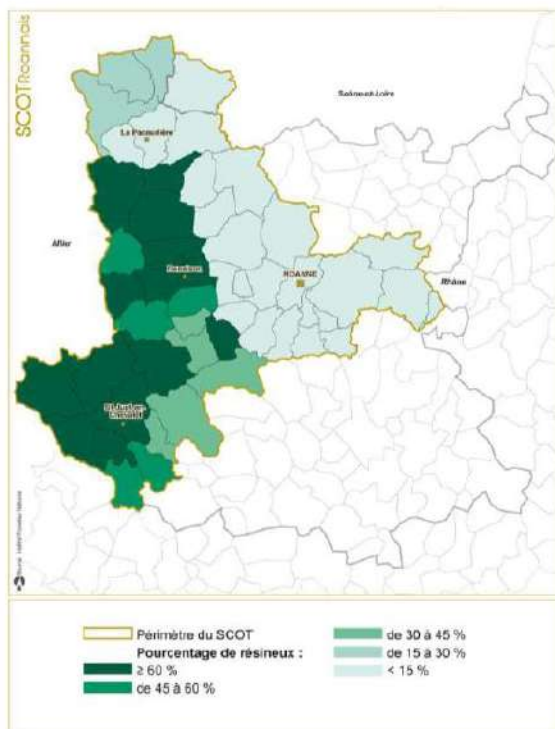


Le contexte topographique explique en grande partie la répartition des essences végétales sur un territoire.

Sur la commune, la partie occidentale, la plus haute en altitude, concentre le plus de formations de conifères pures voire en mélange avec des feuillus.

A l'échelle du roannais, la commune se situe en situation intermédiaire, avec un taux de conifères de l'ordre de 30 à 45% des boisements alors que l'extrême Ouest en possède en moyenne plus de 60 % et la plaine moins de 15 %.

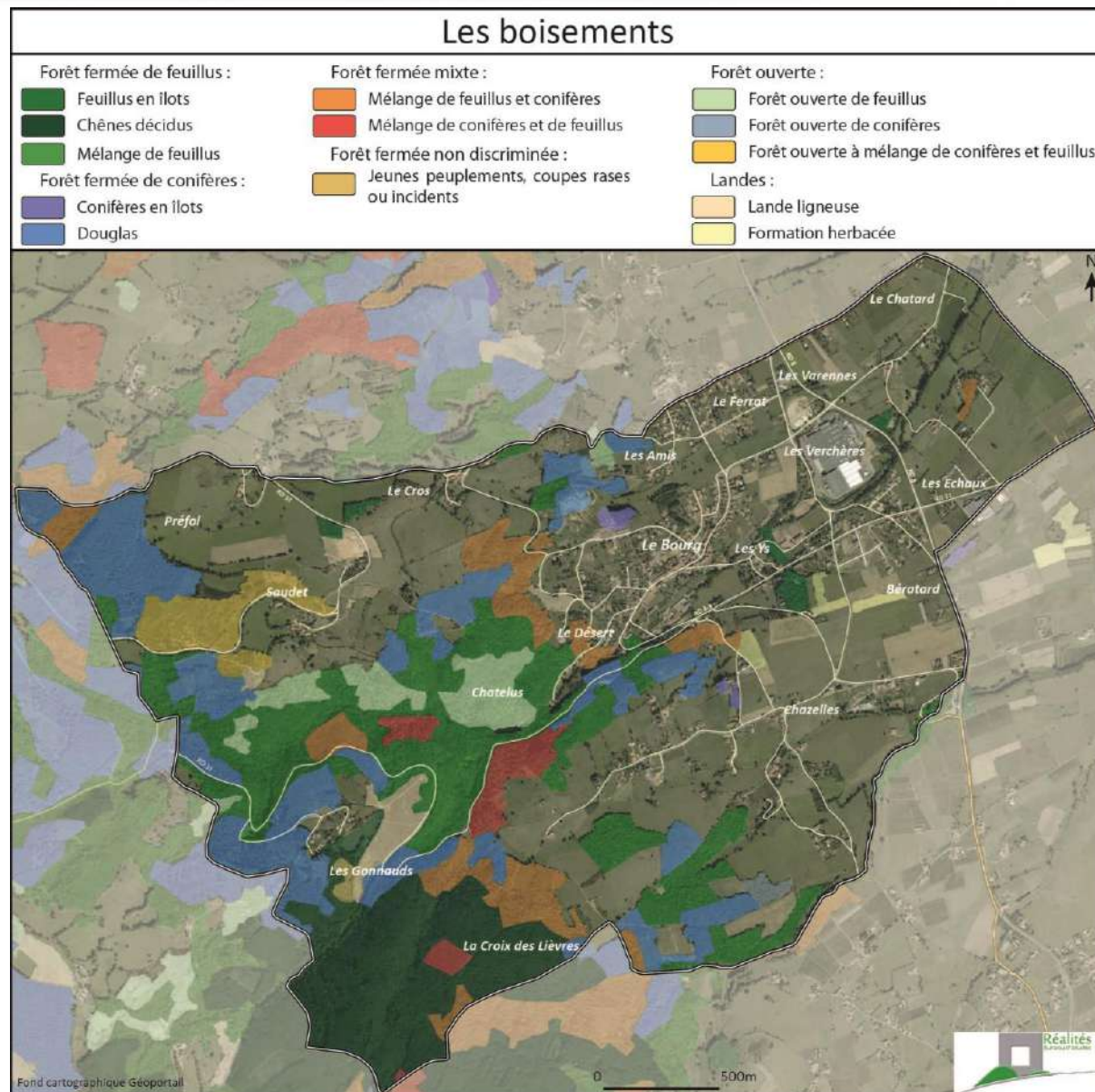
Part de résineux dans les boisements
(Source : SCOT Roannais)



On note néanmoins la présence d'une forêt étendue de chênes, en partie Sud-Ouest du territoire, secteur de la Rabaudière. La vallée de la Montouse est quant à elle davantage constituée de feuillus.

Les coteaux sont constitués de mélanges mais on note une présence importante de conifères secteur des Amis et des Ys.

La plaine quant à elle regroupe quelques formations de petites superficies de feuillus.



Les haies bocagères

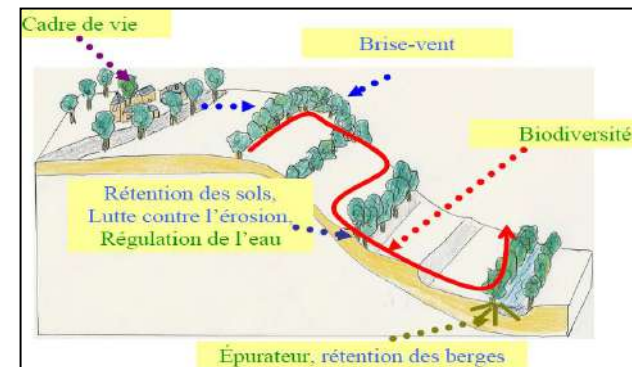
Les haies bocagères jouent des rôles importants pour l'environnement ainsi que pour l'activité agricole même. Ils sont souvent méconnus alors qu'ils sont bénéfiques pour tous les acteurs du territoire.

Elles ont tout d'abord un rôle agricole : elles permettent de limiter le ressenti du vent. Cela permet de protéger les troupeaux du froid et de la pluie ce qui amenuise le risque de maladie et d'inconfort. Elles permettent également d'apporter un ombrage pour le bétail en été. Les haies permettent aussi d'absorber les polluants comme les nitrates et autres produits phytosanitaires.

Les haies jouent également un rôle quant à la rétention des eaux pluviales et des mouvements de terrain. Elles facilitent l'infiltration des eaux pluviales. Cela amoindrit le risque d'inondation, de coulée de boue et de glissement de terrain.

Elles favorisent aussi la biodiversité, elles matérialisent un habitat pour la faune et la flore. La continuité des haies, les corridors, permettent aux animaux de se déplacer, elles leur offrent un repère dans l'espace. Les ruptures dans la continuité des haies peuvent bloquer le déplacement de certaines espèces et entraîner leur disparition. Enfin, les haies jouent également un rôle paysager, c'est un atout pour le cadre de vie.

Elles sont présentes au sein des espaces agricoles : secteurs de Cros, de Chazelles et dans la plaine. Elles sont assez peu développées et souvent discontinues.



Source : Schéma réalisé par la Mission haie de l'union régional des forêts d'Auvergne



Les haies et alignement d'arbres au sein du tissu urbain ou périphérique

Il existe aussi des haies d'alignement qui sont d'ailleurs plus ou moins qualitatives selon les secteurs. Les alignements végétalisés de qualité se traduisent par une diversité des espèces implantées et donc de l'aspect paysager agréable que cela apporte, elles sont assez peu développées sur la commune. D'autres haies d'alignement, créées autour des propriétés récentes, sont de moindre qualité. Elles sont souvent uniformes et monotones, composées d'espèces peu qualitatives telles que le thuya, le laurier ou le troène.

Ces espèces persistantes n'apportent pas de changement d'aspect au fil des saisons, ne participent pas non plus à la biodiversité et ferment les paysages. De plus, elles demandent un entretien important en termes de taille et sont difficiles à composter.



Il est important de promouvoir des haies diversifiées d'espèces locales. Le Conseil Départemental de la Loire met à disposition de la commune une liste des essences végétales recommandées pour Saint-Alban-les-Eaux, dans son Porter à Connaissance fait partie des annexes du Règlement.

Evolution foncière des espaces naturels

Entre 2001 et 2013 les espaces naturels ont diminué de 6,9 ha.

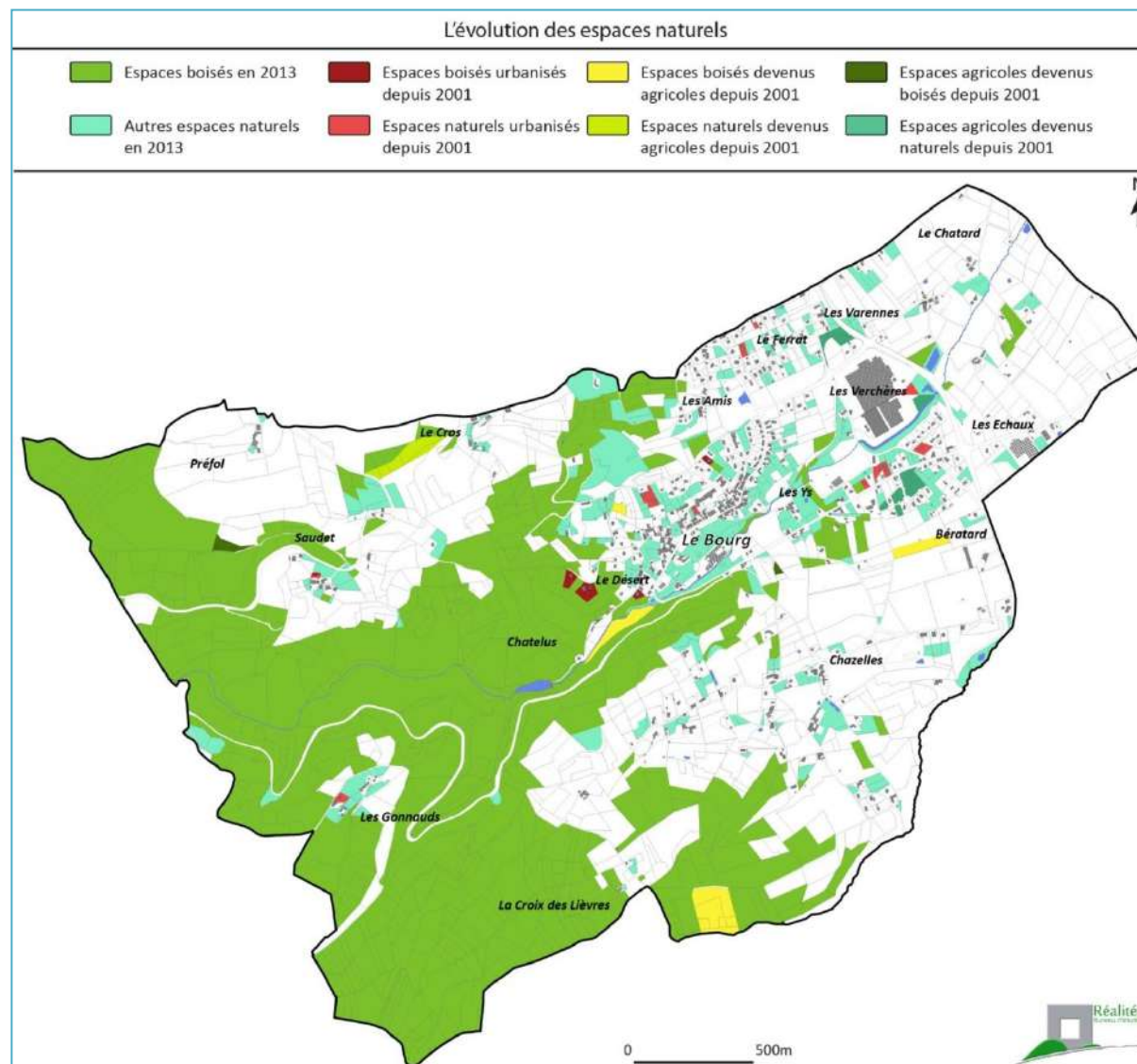
La consommation d'espaces naturels purs, c'est-à-dire au profit de l'urbanisation s'élève à 2,9 ha dont 2 ha d'espaces naturels divers consommés et 0,9 ha d'espaces boisés consommés.

Les espaces boisés consommés pour de l'urbanisation correspondent à de l'habitat individuel, réalisé sur les secteurs de la Bataille, du Désert et du Haut du Bourg.

Les autres espaces naturels consommés pour de l'urbanisation correspondent aussi principalement à de l'habitat individuel secteurs des Echaux, du Haut du Bourg, de Ferrat, de Gonnauds et de Saudet.

Des espaces naturels ont évolué vers une vocation agricole pour 4 ha. Cela correspond notamment au défrichement et au retour à l'agriculture de plusieurs parcelles au Sud de la commune en vue de la replantation de vignes, parcelles auparavant partiellement boisées. C'est également le cas secteur de Bératard, à l'arrière du lotissement les Cassis, secteurs de Cros (parcelles auparavant naturelles mais non boisées), du Désert et du Haut du Bourg.

A noter que plusieurs espaces auparavant agricoles sont devenus naturels : parcelle libre en friche avant son urbanisation dans le lotissement les Cassis, espace enherbé autour du parking poids lourds. Sur le secteur de Saudet, une parcelle initialement agricole est devenue boisée.



3-2 Les espaces agricoles

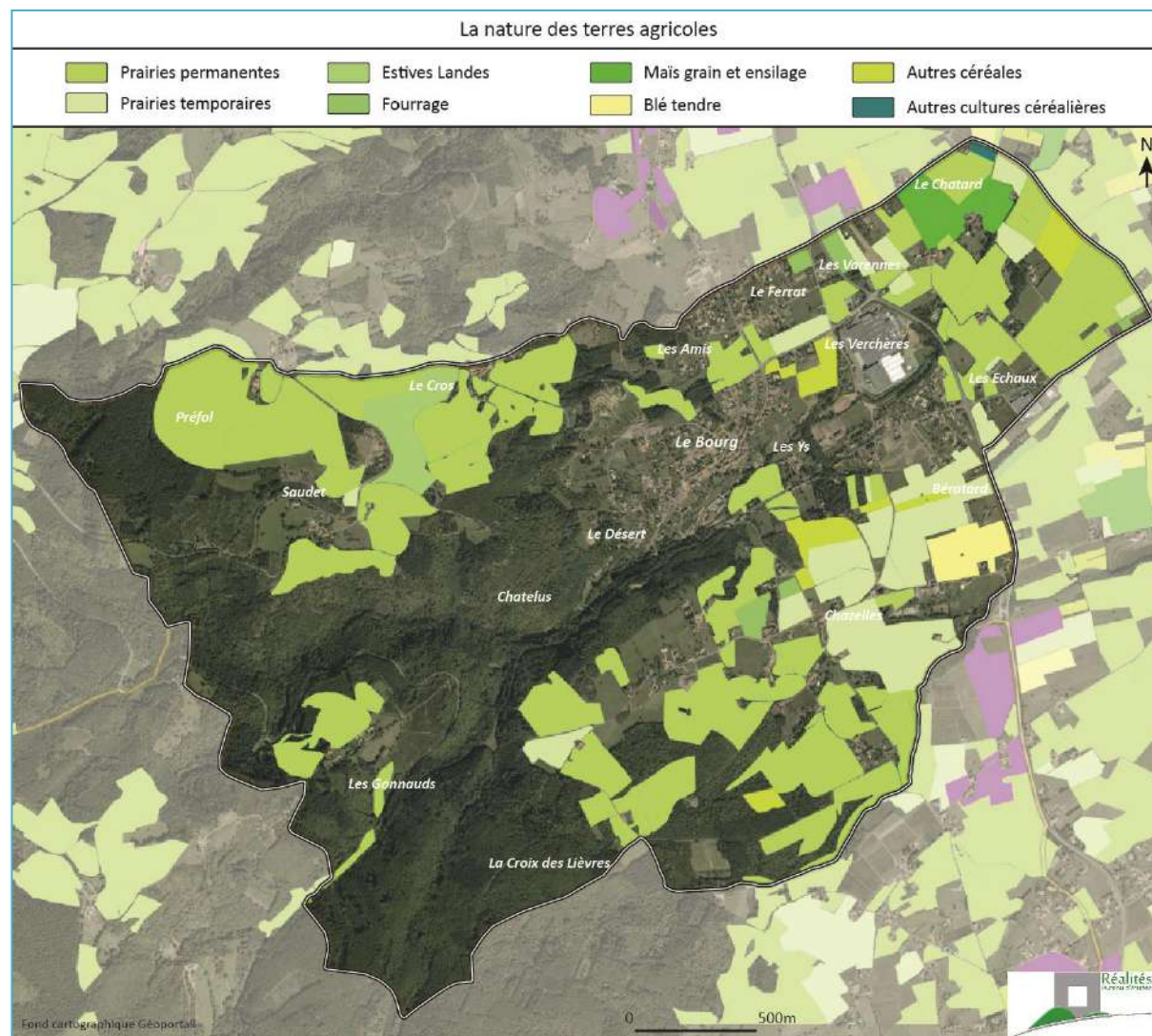
Les espaces agricoles représentent 39 % de la superficie du territoire et s'étendent sur 306,5 ha, il s'agit de la deuxième vocation du territoire en termes de superficie.

La présence des espaces agricoles est moins marquée qu'en moyenne sur le territoire du SCoT. Cela s'explique par cette localisation intermédiaire entre la partie occidentale boisée et entre la partie orientale agricole.

Sur la commune, les espaces agricoles se localisent principalement sur le secteur de plaine et des coteaux à l'Est de la commune (les Echaux, Chazelles), sur le secteur de Saudet – le Cros et de façon plus marginale sur le secteur des Gonnauds.



Parmi les terres recensées comme agricoles dans ce diagnostic, 256 ha sur les 306,5 ont été déclarés à la PAC en 2010.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Les terres sont principalement des prairies, majoritairement permanentes, cela en lien avec l'activité prédominante d'élevage, ce qui se vérifie surtout en partie Ouest du territoire où la topographie est la plus accidentée. Quelques parcelles cultivées sont aussi déclarées, de façon plus mineure, en partie Est du territoire communal, secteur plus plat rendant ce type d'activité davantage propice. Les cultures céréalières sont principalement du blé et du maïs.

Même si cela ne transparait pas sur la cartographie de la nature des terres, déclarée en 2010, il existe plusieurs parcelles en vignes : Haut du Bourg à proximité du cimetière, secteur de Beratard, et en cours de plantation au Sud du territoire communal.

Le Cros



Les Echaux

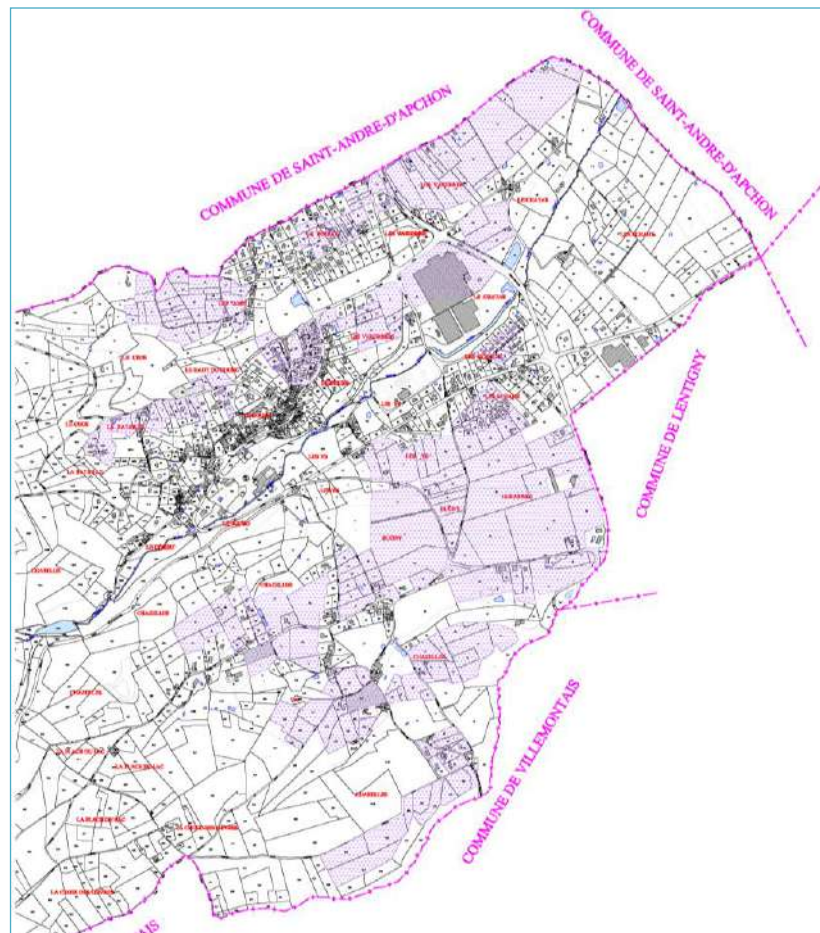


La commune bénéficie d'un classement en AOC Côte Roannaise sur de nombreuses parcelles, principalement situées dans la moitié Est de la commune. Il faut savoir qu'une partie d'entre elles est aujourd'hui construite, très peu d'entre elles sont cultivées en vignes.

Haut du Bourg



Bératard



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

La partie agricole Est du territoire est considérée d'espace agricole identitaire au sein du SCoT du Roannais présentant des fortes valeurs paysagère et économique. L'objectif sur ces espaces est d'éviter l'étalement urbain, le morcellement et l'enclavement des parcelles.

La partie agricole Ouest du territoire est considérée comme espace agricole fragile au sein du SCoT du Roannais, menacé par le risque de déprise au profit des boisements. L'objectif sur ces espaces est de préserver ces espaces ouverts cultivés / ou pâturés et éviter l'enclavement, la fermeture des espaces par la forêt sur les reliefs.



- Espace agricole identitaire**
Constitué par la Côte Roannaise, cet espace agricole fait l'objet d'un classement des vignobles en AOP (ex AOC). Ses fortes valeurs paysagère et économique en font un espace à préserver.
OBJECTIF : éviter l'étalement urbain des villages, et le morcellement et l'enclavement des parcelles pour garantir des conditions d'accessibilité et de fonctionnement des terres suffisantes.
- Espaces agricoles fragiles**
Ces espaces sont caractérisés par une menace pour l'activité agricole avec les risques de déprise agricole dans les Bois Noirs
OBJECTIF : préserver les espaces ouverts cultivés/ou pâturés et éviter l'enclavement, la fermeture des espaces par la forêt sur les reliefs.

Espaces agricoles et forestiers : des fonctions à préserver (Source : SCOT Roannais)

Evolution foncière des espaces agricoles

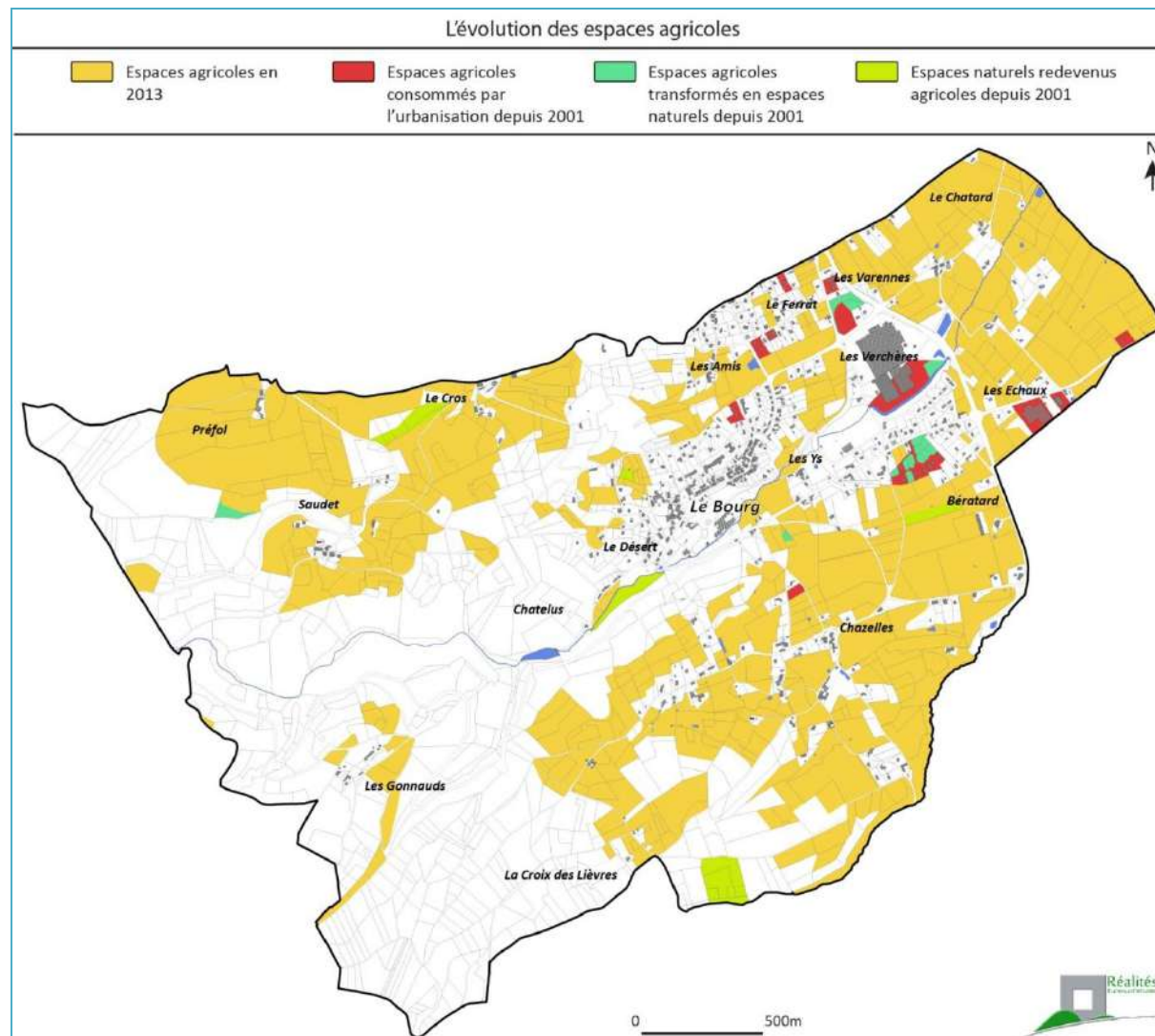
Entre 2001 et 2013 les superficies agricoles ont globalement diminué de 4,1 ha.

Cette diminution est due principalement à l'espace urbanisé qui a consommé 8,1 ha de terres agricoles principalement en partie Est de la commune pour :

- de l'habitat, lotissement les Cassis (8 lots réalisés), secteur de Ferrat, dans le Bourg (rue des Ecoles)
- des activités économiques avec l'extension de l'usine des eaux minérales secteur de Verchères, la création d'entreprises secteur des Echaux et un bâtiment agricole sur ce même secteur, un bâtiment économique également secteur de Varennes.

Des espaces agricoles sont devenus naturels pour 2,6 ha : lots en cours de vente au Cassis, l'arrière du parking poids lourds.

Ces diminutions ont été compensées en partie par 6,6 ha d'espaces naturels qui sont redevenus agricoles (cf. partie précédente).

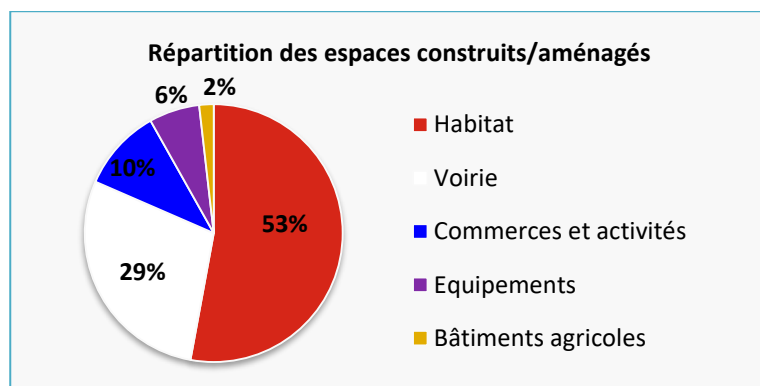


3-3 Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés et aménagés par l'Homme occupent 110 ha, constituant 14 % du territoire de Saint-Alban-les-Eaux.

Ces espaces se répartissent de la manière suivante :

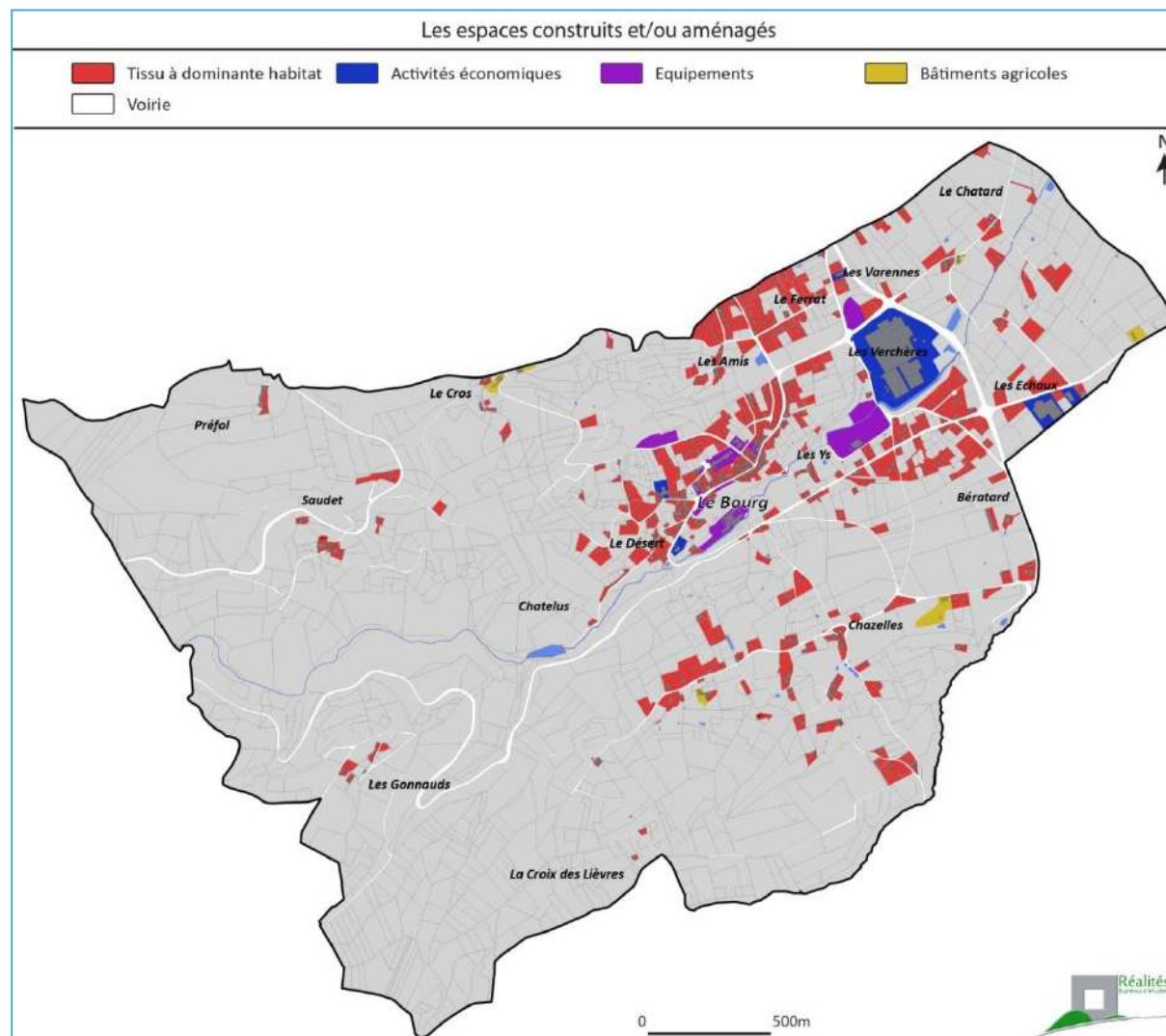
- le tissu bâti à dominante habitat (58 ha),
- la voirie, comprenant les emprises des routes départementales, routes, chemins communaux et de l'ancienne voie ferrée (32ha),
- les équipements, les commerces ainsi que les autres constructions liées à une activité économique (7ha),
- les bâtiments agricoles (2 ha).



L'urbanisation se rassemble principalement dans la moitié Est, dans la plaine ainsi que sur certains secteurs de coteaux. Des constructions liées à l'habitat et à l'activité agricole sont également présentes à l'Ouest mais de manière très ponctuelle.

Les équipements sont rassemblés au niveau du bourg et à proximité, comme les installations sportives dans la plaine.

Le bâti à vocation économique est présent dans une part limitée dans le bourg, en tant que tel ou en mixité de fonction avec l'habitat, mais c'est surtout dans la plaine moderne que les activités économiques occupent des surfaces importantes, aux Verchères et aux Echaux.



3-4 Analyse de la consommation foncière

D'après l'analyse de la DDT, entre 2006 et 2011, la surface urbanisée a augmenté de +4,3%, soit 1507 hectares à l'échelle du département de la Loire. Concernant le territoire du SCOT Roannais, l'urbanisation a progressé dans la même proportion (+4,3%) soit 277 ha, dont 65 % à des fins d'habitat et 35% pour des surfaces à vocation économique.

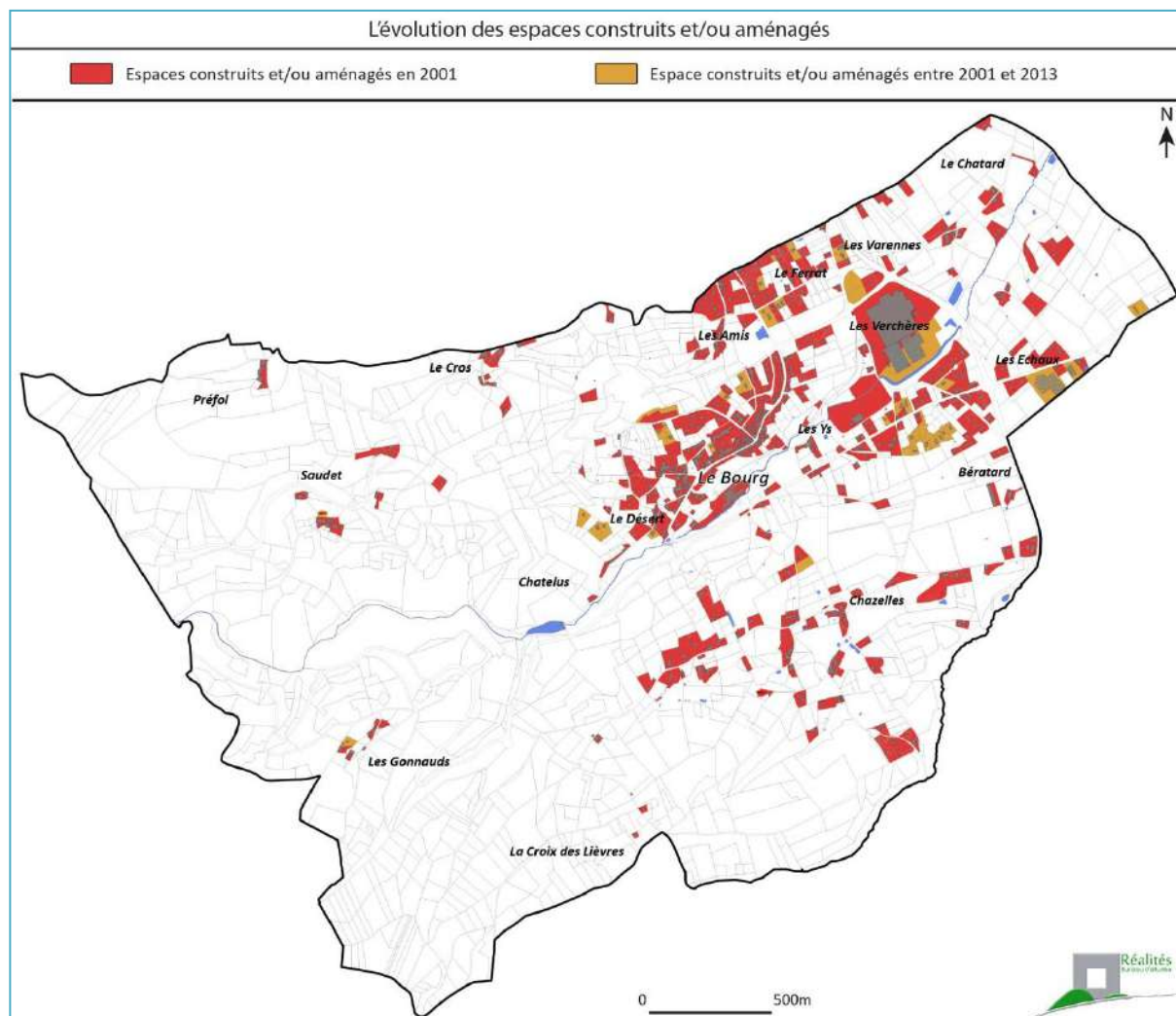
A l'échelle de la commune, l'analyse de la consommation foncière permet de comprendre plus concrètement cette augmentation de l'artificialisation des sols.

Ainsi concernant la commune de Saint-Alban-les-Eaux, sur la période 2001-2013, les espaces construits ou aménagés (hors voirie existante) ont augmenté de 11 ha, représentant aujourd'hui 79 ha soit 10 % de la superficie communale.

Cela représente une hausse de 16% par rapport à la surface occupée en 2001 (près de 68 ha) et **un rythme annuel moyen de 0,9 ha de foncier neuf consommés**. L'urbanisation a ainsi évolué à **un rythme moyen de +1,3 % par an**. Si on intègre la voirie existant en 2001 pour évaluer la dynamique, on obtient le rythme annuel de +0,9%.

Ces nouveaux espaces ont été aménagés et construits à 74 % sur des terres agricoles (8,1 ha), et à 26 % sur des espaces naturels (2,9 ha). Ces derniers étaient des friches ou des jardins et espaces libres liés à une habitation, mais aussi des boisements (pour 0,9 ha).

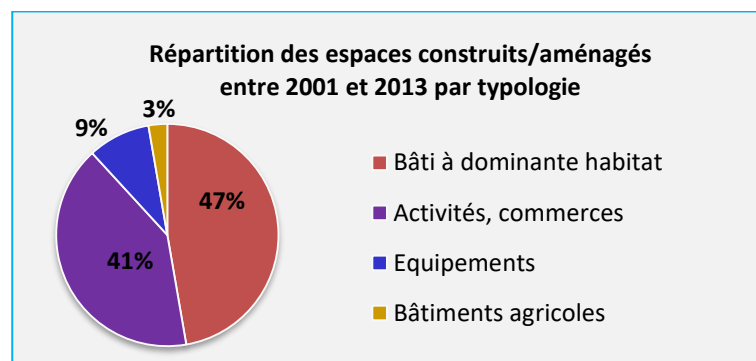
Ainsi, c'est environ 1,4 % du territoire communal (alors en espace naturel ou agricole) qui s'est urbanisé sur cette période.



Cette nouvelle urbanisation s'est réalisée dans une part limitée au niveau du bourg et de ses extensions immédiates, et dans une large part dans la plaine, aux Echaux, aux Ys, aux Verchères et au Ferrat. Les nouvelles constructions dans les hameaux et écarts sont rares.

L'urbanisation réalisée sur la période 2001-2013 se répartit de la manière suivante :

- construction de bâtis à dominante habitat (5,2 ha),
- aménagements et constructions liés aux commerces et activités (4,5 ha),
- aménagements à vocation d'équipements (1 ha).
- construction de bâtiments agricoles (0,3 ha),

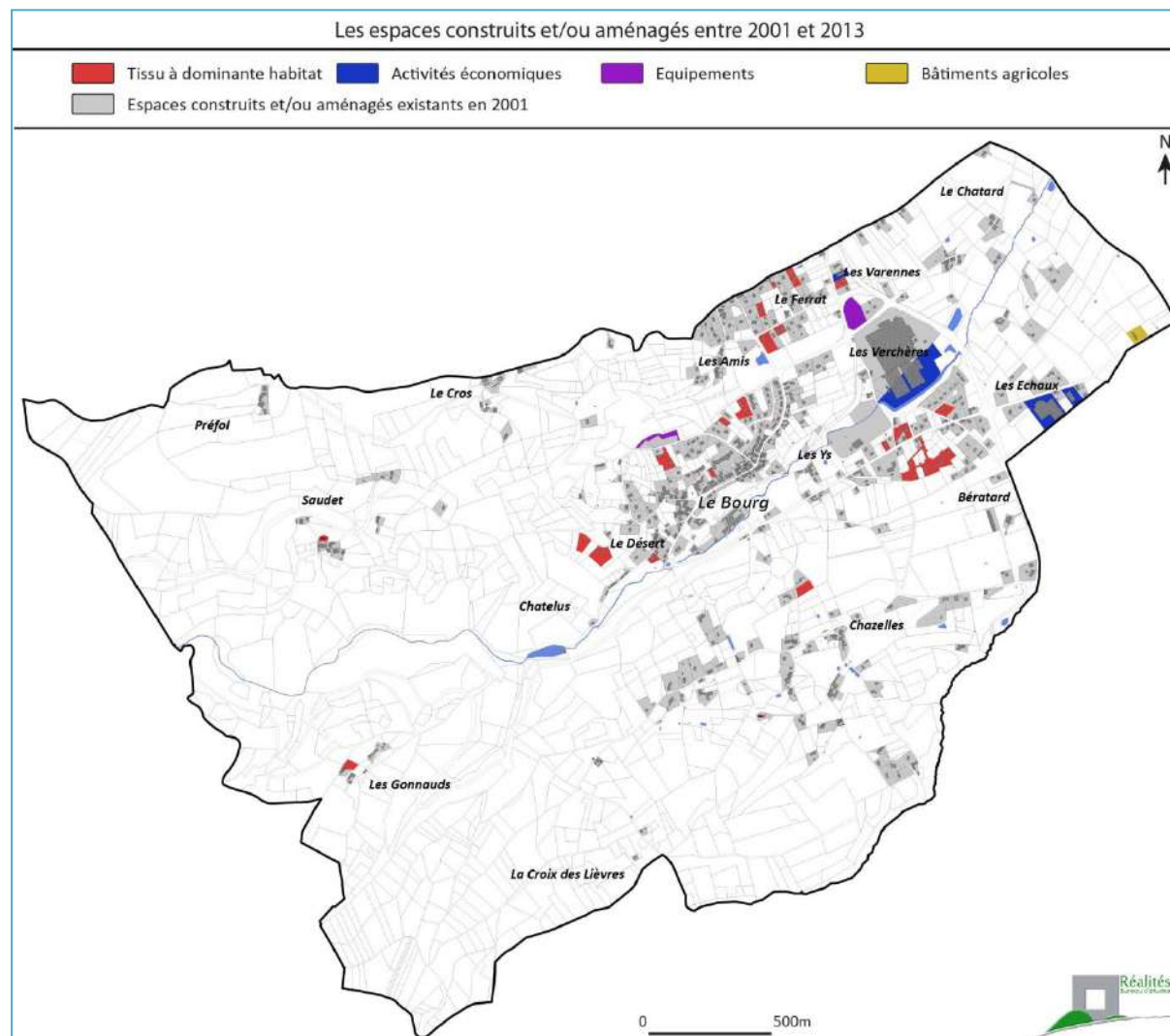


• Tissu à dominante habitat

La **construction de logements** constitue 47% des espaces nouvellement construits depuis 2001. Les 5,2 ha consommés représentent une variation de +10% de la surface occupée par le tissu à dominante habitat, et un rythme annuel de +0,8%/an soit **0,4ha/an**.

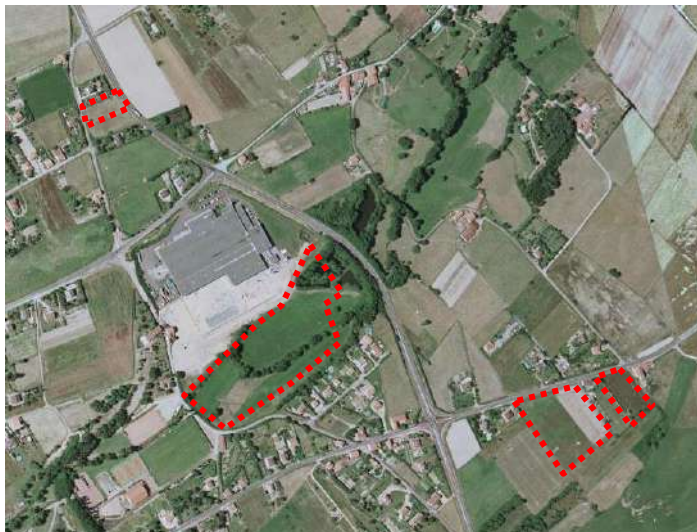
Cette urbanisation s'est faite par la réalisation d'un lotissement aux Ys (Les Cassis) ainsi que par des opérations individuelles sur le Haut du Bourg, au Désert ainsi qu'au Ferrat. A noter que pour le lotissement Les Cassis, seules ont été pris en compte les parcelles construites ; ainsi plusieurs lots restent libres et seront très probablement construits dans les prochaines années.

On observe également quelques constructions et aménagement lié à l'habitat dans les écarts et ensembles bâtis (Saudet, les Gonnauds, Chazelles).



- **Activités économiques (hors agriculture)**

Les aménagements et constructions liés aux commerces et activités constituent 41 % des espaces nouvellement construits depuis 2001. Les surfaces nouvelles (4,5 ha) représentent une progression importante (+65%) de la superficie dédiée aux commerces et activités. Cette urbanisation s'est réalisée dans la plaine moderne uniquement, où la topographie et la desserte sont particulièrement adaptées.



Il s'agit de l'implantation de nouvelles activités, aux Echaux et aux Varennes, et surtout de l'extension de l'usine Refresco en direction de la Montouse.

- **Equipements**

Sur la dernière décennie, 1ha a été mobilisé pour la réalisation d'équipements : l'extension du cimetière et l'aménagement d'abord à l'Ouest, en lien avec le parcours de moto-cross, sur les hauteurs du bourg, ainsi que le parking poids-lourds rue des Grands Prés à proximité de l'usine.

- **Bâti agricole**

Les espaces bâtis agricoles ont augmenté d'environ 0,3 ha entre 2001 et 2013. Il s'agit de l'implantation à l'Est des Echaux, le long de la RD31, d'une cave vinicole, de vente et dégustation.

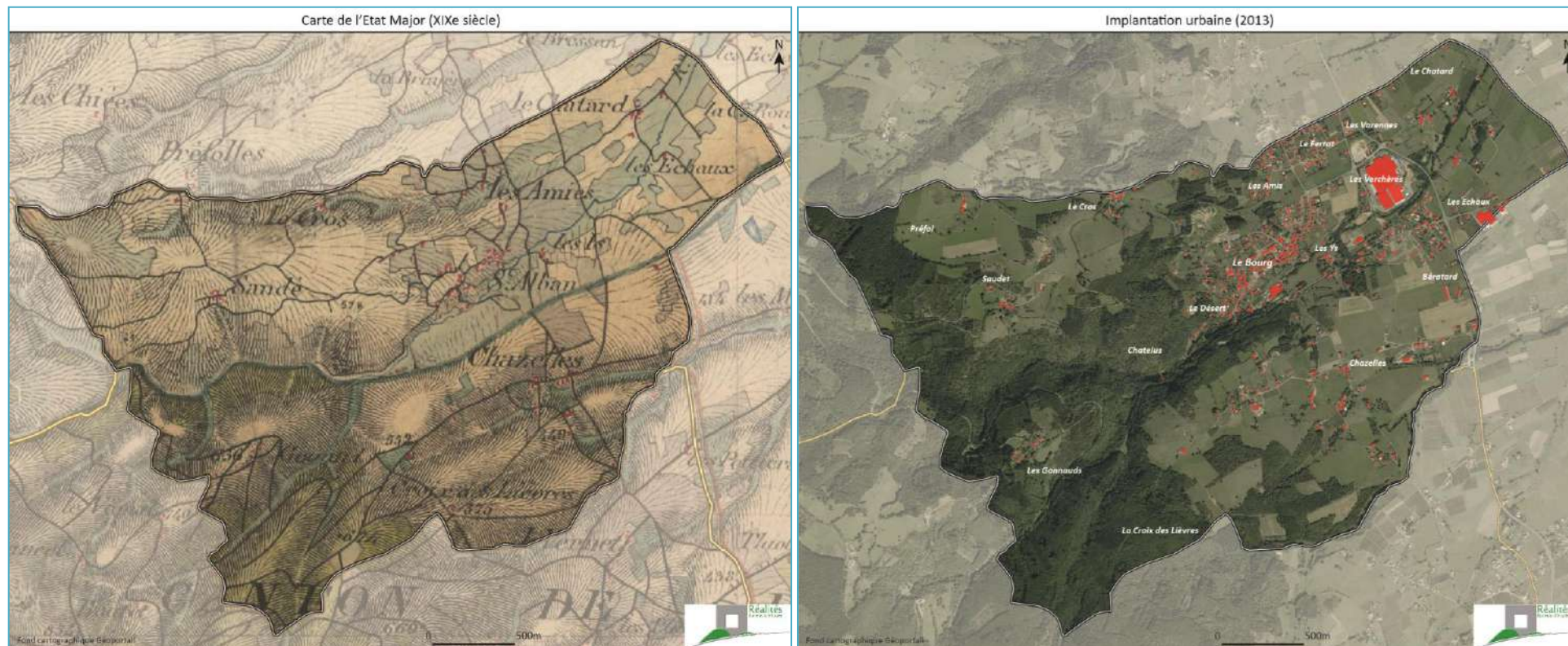


Ce qu'il faut retenir

L'occupation du territoire, et par conséquent le paysage, évolue constamment. Il ne s'agit pas de figer l'occupation du territoire, mais de maîtriser davantage les évolutions en tirant des leçons du passé. Les espaces agricoles et les espaces naturels sont indispensables, de par la matière première qui s'y trouve et de par le cadre paysager qu'ils offrent. Il convient donc de les préserver à différentes échelles (surfaces agricoles, surfaces boisées, éléments ponctuels : arbres, haies, etc.).

Les espaces de la commune se partagent entre les espaces naturels et agricoles, avec une occupation des espaces urbanisés grandissante. La consommation de surfaces agricoles et des espaces naturels est estimée à 11 ha sur ces dix dernières années, elle est à maîtriser pour les années à venir.

4 FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

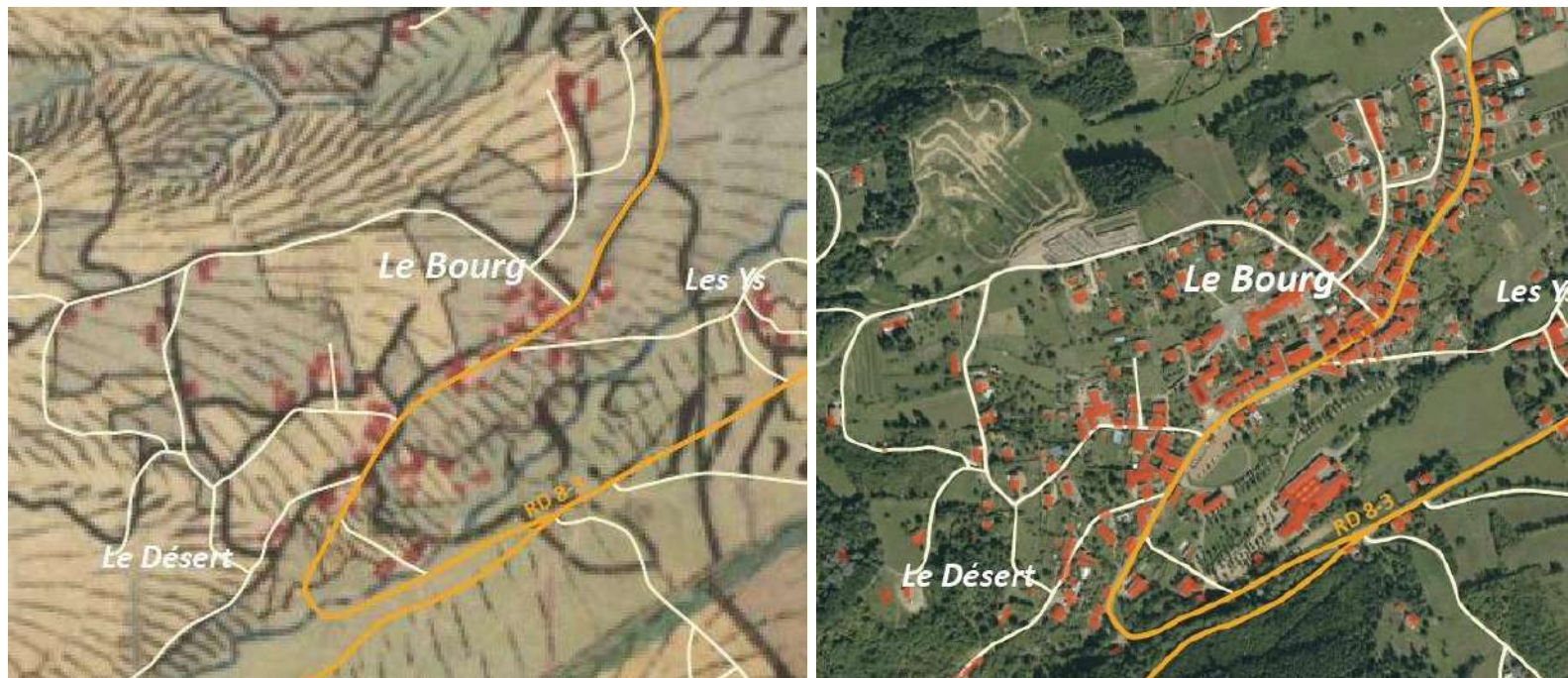


La commune de Saint-Alban-les-Eaux a été constituée en 1866, issue d’une partie de la commune de Saint-André-d’Apchon et d’une partie de la commune de Villemontais. La carte de l’Etat-major, datant du XIXe siècle révèle donc une urbanisation peu développée organisée en une partie centrale la plus dense et des écarts, organisation dont est issue l’urbanisation actuelle.

En effet, à cette époque il existe quelques constructions dans le Bourg actuel (Grande rue actuelle, rue des Marronniers) alors même que l’Eglise n’est pas encore constituée, il existe un établissement thermal dans le parc des Eaux Minérales. Sinon, il existe plusieurs écarts dont le plus étendu est celui de Chazelles, puis les Amis, les Gonnauds, Saudet, le Chatard – les Echaux, puis des secteurs occupés de façon plus ponctuelle comme sur Préfol ou le Cros.

Le développement communal s’est principalement réalisé : en extension du Bourg principalement le long de la Grande Rue, en partie Est de la commune le long de la RD31 et secteur de Ferrat qui a été créé ne s’appuyant effectivement sur aucune base ancienne. Le secteur de Chazelles s’est également développé alors que les autres hameaux et écarts n’ont pas connu de grandes évolutions.

4-1 Le Bourg



Le bâti le plus ancien du Bourg se situe en entrée de Bourg Ouest avec la présence de bâtis (dont l'hôtel-restaurant le Petit Prince) à l'intersection de l'actuelle RD avec le Chemin du Désert, rue des Marronniers et de façon plus importante route du Cros. Le bâti est plus dense et déjà quasi-continu de part et d'autre de l'actuelle RD entre l'emplacement actuel de l'Eglise et l'intersection avec la route du Cros. A la même époque, il existe déjà les bâtiments liés à la présence des sources : le Grand Hôtel, le Casino, ... au sein du parc des Eaux Minérales. Il existe également des constructions secteur de la Bataille et une ferme isolée au Nord-Est. Toutes ces constructions sont généralement réalisées à l'alignement de la voie.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Le bourg s'organise selon plusieurs strates :

- Le village rue : il est composé de bâtiments disposés à l'alignement, surplombant le parc. Il s'agit de la partie la plus ancienne du bourg.
- Les parcelles situées directement à l'arrière sont en partie occupées par des bâtiments d'intérêt collectif (salle des fêtes, EHPAD, etc.), et de petits collectifs (plus à l'est) qui viennent prolonger le tissu bâti à l'alignement de la voie.
- Au troisième plan, une urbanisation moins dense est en train d'habiller le coteau. L'église, qui était jusqu'alors le bâtiment le plus haut du bourg, et aujourd'hui noyé dans le tissu urbanisé qui s'installe sur le relief.
- Les extensions en direction de la RD 8 (à l'est) ne sont pas visibles sur cette illustration. Il s'agit de constructions peu denses, implantées en milieu de parcelles. Cette urbanisation a colonisé les terrains plats en suivant un découpage géométrique. De nombreux « rectangles » sont encore utilisés pour l'agriculture.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Ce bâti originel a des hauteurs R+1 à R+2, avec souvent plus d'importance et un effet imposant pour les hôtels (et le casino). Les matériaux utilisés pour les bâtiments les plus anciens sont la pierre de pays rougeâtre, les briques et pierres de taille pour les encadrements, les toitures sont à faible pente. Il en reste peu de vestiges, beaucoup ont été recouvert, mais il faut noter la réhabilitation de certains bâtiments, remettant en valeur ces matériaux.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Le Bourg poursuit son développement dans un premier temps en densification le long de la RD8-3, constituant un front bâti continu depuis l'Eglise en partie Ouest-Nord de la RD8-3 puis en extension Est du Bourg le long de la RD8-3 dans sa partie Est, début XXe siècle à l'aide de bâtis principalement à l'alignement de la voie mais pas en continuité entre eux, la continuité se réalisant la plupart du temps par un muret d'alignement, et en léger épaississement au Nord du Bourg, rue Etienne Thinon.



Le développement de la commune se réalise sur d'autres secteurs, et notamment en direction de la plaine (voir sous-partie suivante).

Entre le début du XXe siècle et le début des années 1970, le Bourg évolue très peu, il garde sa configuration. Dans les années 1970, le Bourg s'étend Route du Cros, en discontinuité de l'enveloppe bâtie existante, notamment en contrebas du cimetière, en partie pour des raisons des points de vue offerts et de l'orientation favorable au Sud.

Au cours des années 1980, le développement du Bourg se poursuit du côté de la Bataille ayant pour effet de rendre le tissu urbain continu entre le chemin de la Bataille et la rue des Marronniers.



Jusque-là, le développement du Bourg resté mineur, va fortement s'accroître avec le développement au cours des années 1990 du tissu urbain du côté Est : en continuité le long de la RD8-3 répondant au tissu ancien présent en face avec du bâti constituant un front discontinu R+1, s'intégrant plutôt bien aux formes originels du Bourg et poursuivant bien l'effet de rue. Durant cette décennie le Bourg s'épaissit à l'arrière de la RD8-3 en partie Est, de façon parallèle, par le développement de maisons individuelles davantage en rupture urbanistique et architecturale, ayant pour effet d'absorber la ferme ancienne à l'enveloppe du Bourg.



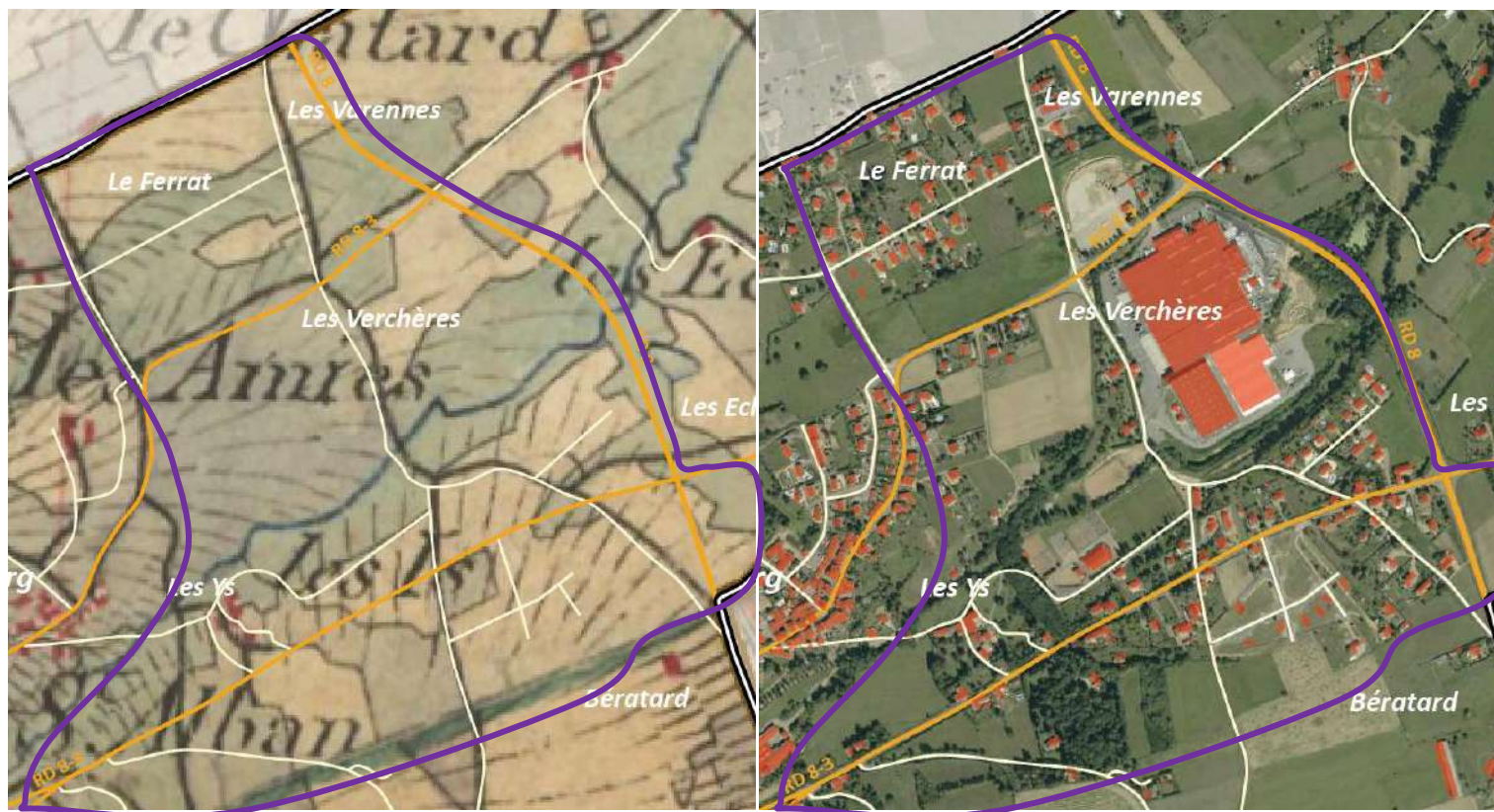
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

De nouvelles constructions se développent sur les hauteurs du bourg, à proximité du cimetière. Il est souhaitable qu'un soin particulier soit apporté au traitement des talus, très visible depuis le versant opposé (Chazelles).

Notons également la présence de constructions dont le style est emprunté à d'autres régions (chalets, etc.), qui conduisent à une banalisation du paysage. La mise en valeur de la commune et de son identité passe notamment par le choix d'implantation des bâtiments et leur architecture.



4-2 La plaine moderne



Ce secteur a été dénommé la plaine moderne puisque au milieu du XIXe il s'agit d'un secteur quasiment vierge de construction, il en existe uniquement quelques-unes secteur des Ys.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Les premières implantations se réalisent au cours du début XXe siècle avec de façon parsemée une urbanisation secteur de Ferrat, route de Malerme, au Nord du Chemin de Ferrat et rue du Stade. Un noyau légèrement plus dense s'est constitué au carrefour de la rue du Stade et de l'actuelle RD31, une urbanisation plus clairsemée se réalise de part et d'autre de la RD31 en direction du Bourg. Il s'agit de bâti typique ayant des caractéristiques semblables au bâti du Bourg, et il existe également quelques maisons bourgeoises.



Ensuite, jusque dans les années 1970, ce vaste secteur n'évolue que de façon marginale.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Au cours des années 1970, la RD8 est créée ce qui vient modifier le paysage et le fonctionnement communal. Au cours de cette décennie, le développement se réalise le long de la RD8-3 secteur de Verchères, le long de la RD31 du côté Est de la RD8, le long de la RD31 en direction du Bourg et route de Chazelles et également secteur de Ferrat, chemin de Ferrat et rue de Malerme.

Ce développement se réalise principalement sous forme de maison individuelle de type pavillonnaire.



Dans les années 1980, le secteur de Ferrat poursuit son développement, sous forme pavillonnaire, route de Saint-André, en partie Sud du chemin de Ferrat, le long de la RD8-3 secteur de Verchères. C'est aussi au cours de cette période que les équipements sportifs se développent secteur des Ys.

Dans les années 1990, une implantation importante en termes d'emprise apparaît : l'usine des Eaux Minérales secteur de Verchères, qui s'est étendue dans les années 2000. Sur la même période se développe le lotissement le Clos des Chênes à proximité de l'usine et du secteur sportif.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Enfin, sur des périodes plus récentes, il faut noter l'extension de l'usine en direction de la Montouse et le développement d'un important lotissement pavillonnaire (18 lots, Les Cassis), au Sud de la RD31 à proximité de la RD8.



Ce secteur s'est notamment développé par sa facilité d'urbanisation puisque nous sommes sur un secteur plat.

4-3 Chazelles



Ce secteur se situe à l'Ouest de la RD 8 et s'étend en direction des hauteurs (jusqu'à environ 500 m d'altitude).

Le noyau ancien est organisé sur l'axe d'orientation Est-Ouest (rte de la place du Lac, rte de Chazelles, rue de Bérard) et la rue perpendiculaire vers le Sud (rue du pigeonnier).

Notons la présence de maisons bourgeoises et d'un **parc avec des arbres remarquables**.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION



Le développement a été marginal jusqu'à dans les années 1970-1980 où quelques maisons individuelles s'installent de façon clairsemée, principalement selon un axe Est-Ouest. Le développement d'une entité au Sud de la rue du pigeonier a également eu lieu au cours de cette période.

La vocation agricole s'est pérennisée au fil du temps, notamment la viticulture, apportant une diversité paysagère à ce secteur.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Certains bâtiments sont en rupture avec le style architectural local : toiture monopente, bâtiments de plain-pied, etc. L'unité du style architectural permet de mettre en valeur l'identité locale, il est donc important de se doter de moyens pour maîtriser à minima la forme des constructions.



Plus récemment, on observe une dynamique de réhabilitation importante sur des bâtiments anciens, qui étaient pour certains dans un état proche de la ruine.



4-4 Les Amis



L'entité originelle est située rue des amis, principalement sur le haut du coteau et également plus bas vers la plaine.

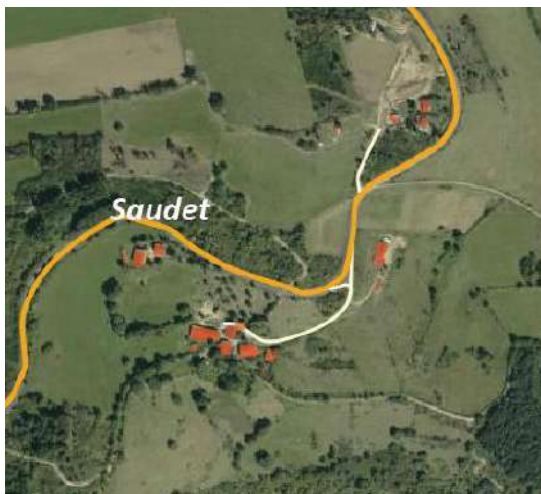


Un développement pavillonnaire s'est organisé dans les années 1970, sur les parties les moins accidentées, rue et montée des Amis.

La poursuite du développement pavillonnaire dans les années 1990 s'est localisée sur le replat, entre la rue des Amis et la route de Saint-André.

Aucun développement n'a été observé sur la dernière décennie.

4-5 Saudet



Le noyau originel a fait l'objet d'un développement sur des périodes anciennes (début XXe s).



L'implantation de chalets sur les hauteurs dans les années 1970-1980 a modifié le caractère authentique de ce hameau, conduisant à une banalisation de ce secteur (architecture étrangère à la commune et plus largement au secteur roannais).

La création d'un bâtiment non référencé sur le cadastre a été observée sur la dernière période.
Ce secteur bénéficie de panoramas imprenables.

4-6 Le Chatard – Les Echaux



Le développement a été marginal sur ce secteur, le bâti originel clairsemé a peu évolué.

Notons toutefois l'urbanisation des années 1970 route du Chatard.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Sur les périodes récentes, le développement a été uniquement tourné vers les activités économiques (Retal France, Guyot et un bâtiment agricole) de part et d'autre de la RD31.



Un bâtiment s'est également implanté récemment le long de la RD 31 : « Le retour aux sources ». Il s'agit d'un bâtiment bardé de bois, implanté perpendiculairement à la RD 31. Son implantation, ainsi que l'enseigne implantée à proximité de l'axe lui offrent une façade commerciale intéressante.



4-7 Les Gonnauds

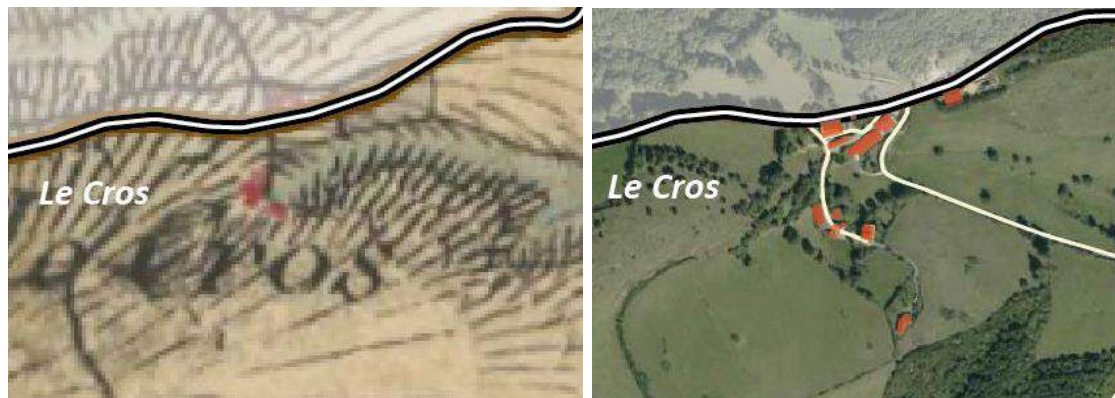


Il s'agit d'un secteur ayant connu très peu d'évolutions.

Le seul développement récent observé est lié à l'aménagement de l'existant : annexe et piscine.



4-8 Le Cros



Ce hameau a évolué de manière limitée : une habitation s'est installée au Sud du noyau originel dans les années 1970.



Les évolutions ont principalement concerné le développement de bâtiments agricoles, dans les années 1970 et 1990.
Aucun développement n'a été observé sur la dernière période.

4-9 Analyse de la densité

Les densités sont actuellement peu élevées : ceci est lié aux opérations réalisées, principalement en logement individuel, et aux infrastructures de voiries parfois consommatrices d'espace.



Lotissement les Cassis : 8 logements /ha



Lotissement à l'Est du Bourg : 11 logements /ha



Des opérations plus denses apparaissent lorsque les formes bâties sont différenciées.



Logements groupés du Bourg : 29 logements /ha

Le SCoT impose sur les nouvelles opérations : en moyenne 15 logements à l'hectare. Cela entraîne une nécessité par la suite de mixer les formes afin d'atteindre cet objectif.

Ce qu'il faut retenir

Les secteurs urbanisés de la commune se concentrent sur la moitié Est du territoire communal, secteur le moins accidenté et pentu. Les constructions se sont développées principalement autour du Bourg et sur le hameau de Chazelles. Le noyau central du Bourg s'est principalement étoffé après la construction de l'église et la création de la commune en 1866. Les extensions se sont ensuite succédées en direction de l'Est, jusqu'à venir rejoindre la RD8 dans les années 1990.

Les formes architecturales des bâtiments récents sont en majorité bien intégrées (volumes simples). Cependant, leur implantation, souvent en milieu de parcelle, rompt l'unité paysagère, notamment sur le secteur du Bourg.

Il conviendra donc de réfléchir à des formes plus denses, avec de l'habitat groupé, notamment en comblement des dents creuses encore présentes dans la trame bâtie du Bourg, il s'agit par ailleurs d'un enjeu du SCoT.

4-10 Les prescriptions du SCoT en matière de développement urbain

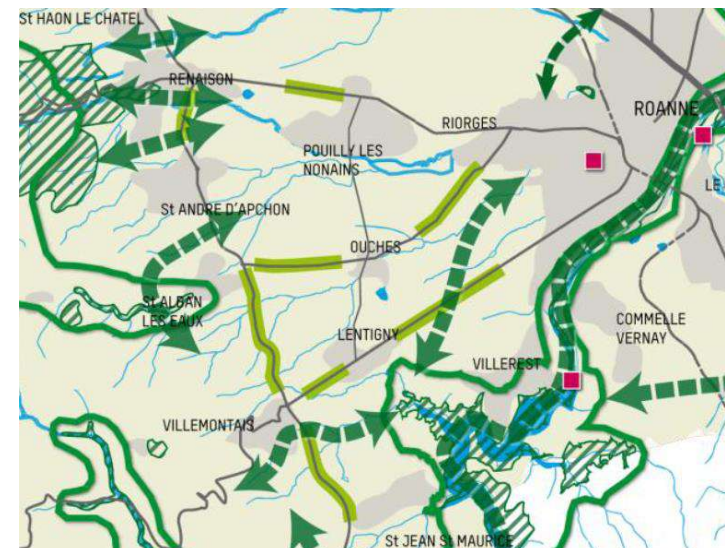
Le PLU tend véritablement vers une autre philosophie que le POS. Il est nécessaire de repenser le développement de la commune dans son ensemble. A titre d'information, il y aurait aujourd'hui quasiment dix fois trop de surfaces disponibles en zones U et NA du POS par rapport au développement prévu par le SCoT (rapport entre nombre de logements maximum et densité minimale).

Pour le développement à venir, les secteurs d'urbanisation devront être localisés dans le Bourg. En dehors du Bourg, il ne s'agira de permettre que les évolutions de l'existant (annexes et évolutions des bâtiments existants).

Il existe un enjeu de développement de l'entreprise Refresco, située à l'Ouest de la Route Départementale 8, dont le site est aujourd'hui délimité par cette infrastructure, la Montouse et des constructions pavillonnaires.

Concernant l'accueil des habitants, tant que possible, il serait souhaitable de travailler sur les enveloppes existantes.

Il faudra en priorité travailler sur les dents creuses, les extensions devront être limitées.



Limites à l'urbanisation à conforter / renforcer
OBJECTIF : Pour les communes dont l'enveloppe urbaine n'est pas clairement identifiable, le SCoT préconise la mise en place d'une réflexion urbaine d'ensemble visant à contenir le développement urbain en lien avec le tissu urbain préexistant (densification de dents creuses,...)



Extensions urbaines à favoriser dans le centre bourg



Espace d'arbitrage et d'équilibre
OBJECTIF : Travailler à la requalification des espaces urbains existants en privilégiant la préservation des espaces / continuités agricoles ou naturelles existantes.



Coupure urbaine à conserver / respecter
OBJECTIF : Enrailler l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et l'isolement des parcelles agricoles et naturelles.



Espaces naturels remarquables
OBJECTIF : le SCoT identifie en particulier des espaces naturels remarquables. Les communes doivent prendre en compte ces espaces dans leur document d'urbanisme de manière à assurer leur protection.



Entités écologiques fonctionnelles
OBJECTIF : le SCoT prescrit la préservation des espaces fonctionnels. Ceux-ci forment un ensemble cohérent pour le développement et la vie de la faune. Les communes doivent garantir leur fonctionnalité.



Coupures vertes à maintenir (ou re créer)
OBJECTIF : le SCoT prescrit l'inconstructibilité dans les coupures vertes. Ces espaces doivent être déclinés dans les PLU en zones naturelle ou agricole. Si de l'habitat ou un équipement se trouve déjà dans cet espace, et qu'un classement ne peut interdire l'urbanisation, alors tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude d'intégration préalable.



Corridors d'intérêt supra communal
OBJECTIF : le SCoT prescrit une zone de protection le long des corridors. Les communes doivent les retranscrire graphiquement dans les documents d'urbanisme (en zone A ou N) et doivent leur associer un exposé des moyens mis en œuvre pour leur protection et / ou leur restauration.

5 LES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire communal s'organise en strates étagées suivant un axe ouest-est.

Notons que la vallée de la Montouse entaille ces 3 entités et crée une barrière naturelle limitant les échanges entre le Nord et le Sud, notamment sur le secteur ouest.

La topographie a induit une occupation des sols différenciée sur chacune de ces strates :

5-1 Les contreforts des Monts de la Madeleine

Organisée sur un versant entre 800 mètres et 600 mètres d'altitude environ, cette entité se situe sur les contreforts des Monts de la Madeleine. De par sa topographie chahutée et découpée par des vallons profonds, cette entité est essentiellement boisée.

Quelques hameaux implantés à flanc de relief s'échelonnent le long des Routes Départementales, mais l'occupation humaine est faiblement représentée.

Les enjeux agricoles sont assez importants, notamment sur les terrains les moins pentus (secteur de Saudet, Préfol, Le Cros).

Un cheminement piétonnier empruntant les gorges du Désert permet de rejoindre la commune d'Arcon.

5-2 Les coteaux urbanisés

Cette entité s'organise entre 600 et 400 mètres d'altitude. Il s'agit de cette partie de la Côte roannaise qui était (et reste toujours, à moindre mesure) autrefois couverte de vignes. Son orientation rend également cette entité très agréable pour l'habitat. C'est d'ailleurs sur cette entité que se concentre une grande partie des bâtiments anciens, ainsi que le bourg originel.

Quelques parcelles de vigne sont parsemées sur le coteau, mais l'essentiel de la surface agricole est aujourd'hui composé de prairies.

La vallée de la Montouse s'avère plus facilement franchissable que dans l'entité précédente, le relief étant moins entaillé.

5-3 La plaine de tradition agricole

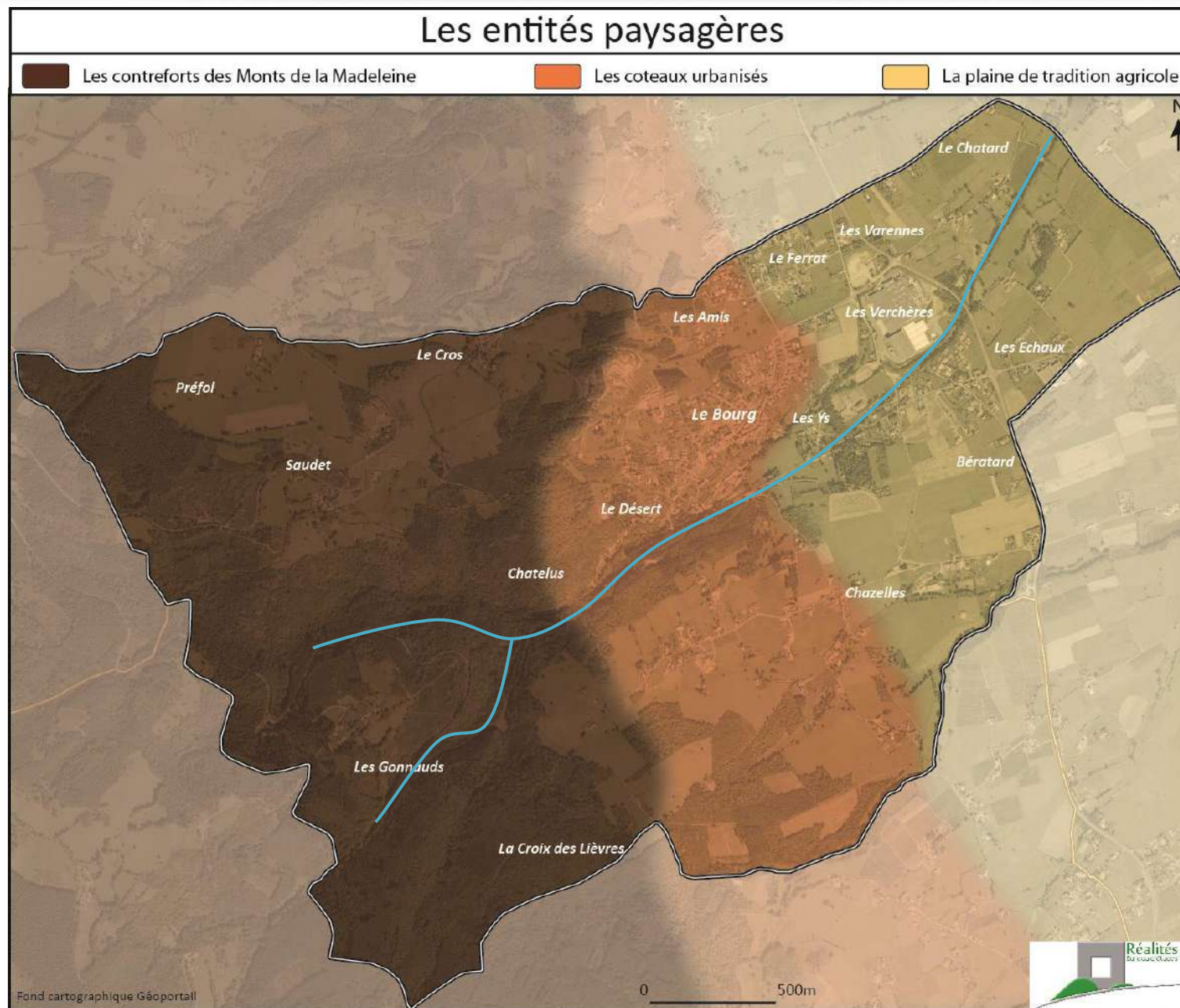
Il s'agit d'un secteur relativement plat, qui s'organise jusqu'au point bas de la commune, situé à environ 370 mètres d'altitude. Cette entité correspond à la plaine roannaise, où la tradition agricole perdure, bien qu'elle ait été mitée par l'habitat et les zones d'activité dans les précédentes décennies.

Cette entité représente une superficie relativement faible sur la commune, du fait de la position des limites communales. L'occupation agricole communale est donc relativement restreinte en termes de surface.

Située directement dans le prolongement du Bourg, cette entité s'est urbanisée de manière importante au cours du temps. L'urbanisation d'opportunité s'est emparée des parcelles les plus planes situées à proximité des grands axes. Les riverains de cette entité sont davantage tournés vers le roannais. Toutefois, le Bourg reste attractif grâce aux équipements et services offerts et grâce aux commerces.

La Montouse constitue ici encore une limite à considérer, notamment du point de vue du risque inondation.

Notons également la présence de l'infrastructure RD8 qui constitue à la fois une coupure dans le sens ouest-est et une liaison dans le sens nord-sud.



6 LE PATRIMOINE

Le code de l'urbanisme, à l'article L123-1-5 alinéa 7, stipule que le PLU peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La commune n'est pas concernée par des éléments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Toutefois, il existe des éléments identitaires qu'il apparaît important de recenser voir de préserver.

6-1 Des éléments bâtis traditionnels

Le bâti traditionnel et typique se compose d'éléments constitué de pierre rougeâtre du secteur avec l'utilisation de la brique. Ces éléments se situent dans le Bourg et dans les autres secteurs originels de la commune comme Chazelles ou Saudet notamment.



Lors de sa période d'importante attractivité liée à son caractère de station thermale, la commune a vu se développer divers hôtels dans le Bourg et au sein même du parc des Eaux Minérales (hôtel Saint-Louis, hôtel de l'hydrothérapie, l'hôtel des Eaux Minérales, l'hôtel Thermal, l'hôtel des Princes. A noter que l'un d'entre eux est aujourd'hui reconverti en restaurant (le Petit Prince).



Il est également possible d'apercevoir des maisons bourgeoises et des maisons de maîtres au niveau du Bourg de façon élargie.



6-2 Le parc des Eaux Minérales

Le parc des Eaux Minérales abrite des éléments bâtis constitutifs de l'identité communale avec la présence de l'ancienne usine, des bains, de l'ancien Casino et de l'ancien hôtel. La municipalité a engagé une réflexion quant au réaménagement de l'ensemble du parc ainsi qu'à la reconversion des éléments bâtis.



6-3 Les éléments religieux et de commémoration

La paroisse de Saint-Alban-les-Eaux a été créée en raison de la volonté de se rapprocher des sources minérales. La construction de l'Eglise démarre en 1862 et la paroisse est officiellement érigée le 18 mars 1865, puis la commune est créée le 28 avril 1866.

L'Eglise se situe en entrée de Bourg Ouest, elle est mise en valeur et reliée à la croix par un traitement du sol particulier. A proximité se situe le monument aux morts rendant hommage aux morts de la guerre 1914-1918.

Le patrimoine religieux est également constitué des différentes croix présentes sur le territoire : dans le Bourg, la Bataille, les Verchères, Chazelles et de la Madone présente dans les Gorges du Désert.



6-4 Sculptures

Le centre-bourg et le parc des eaux minérales sont ponctués de sculptures réalisées par un artisan de la commune.



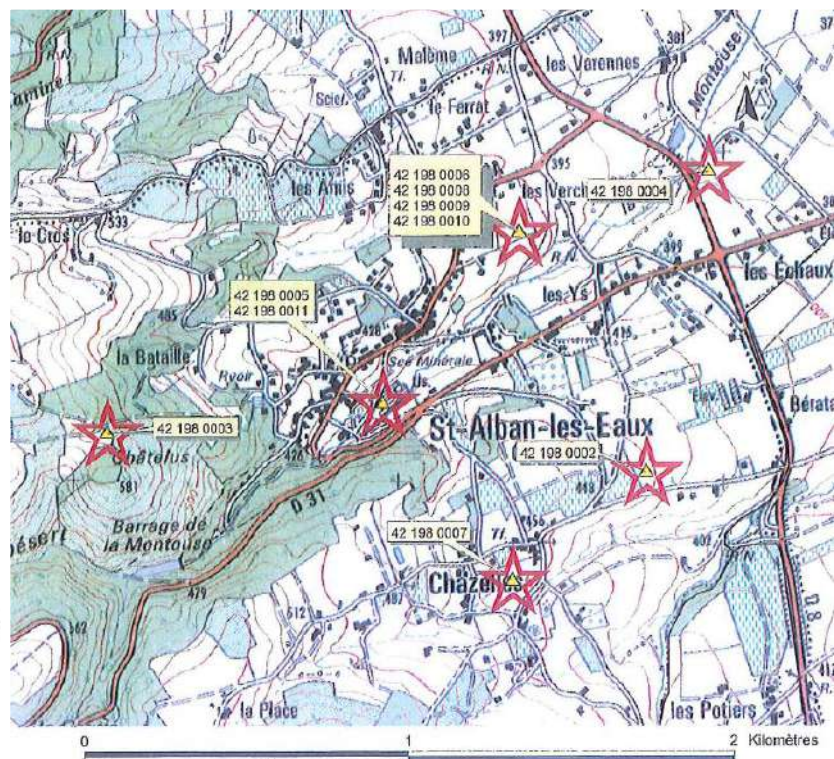
6-5 Les sites archéologiques

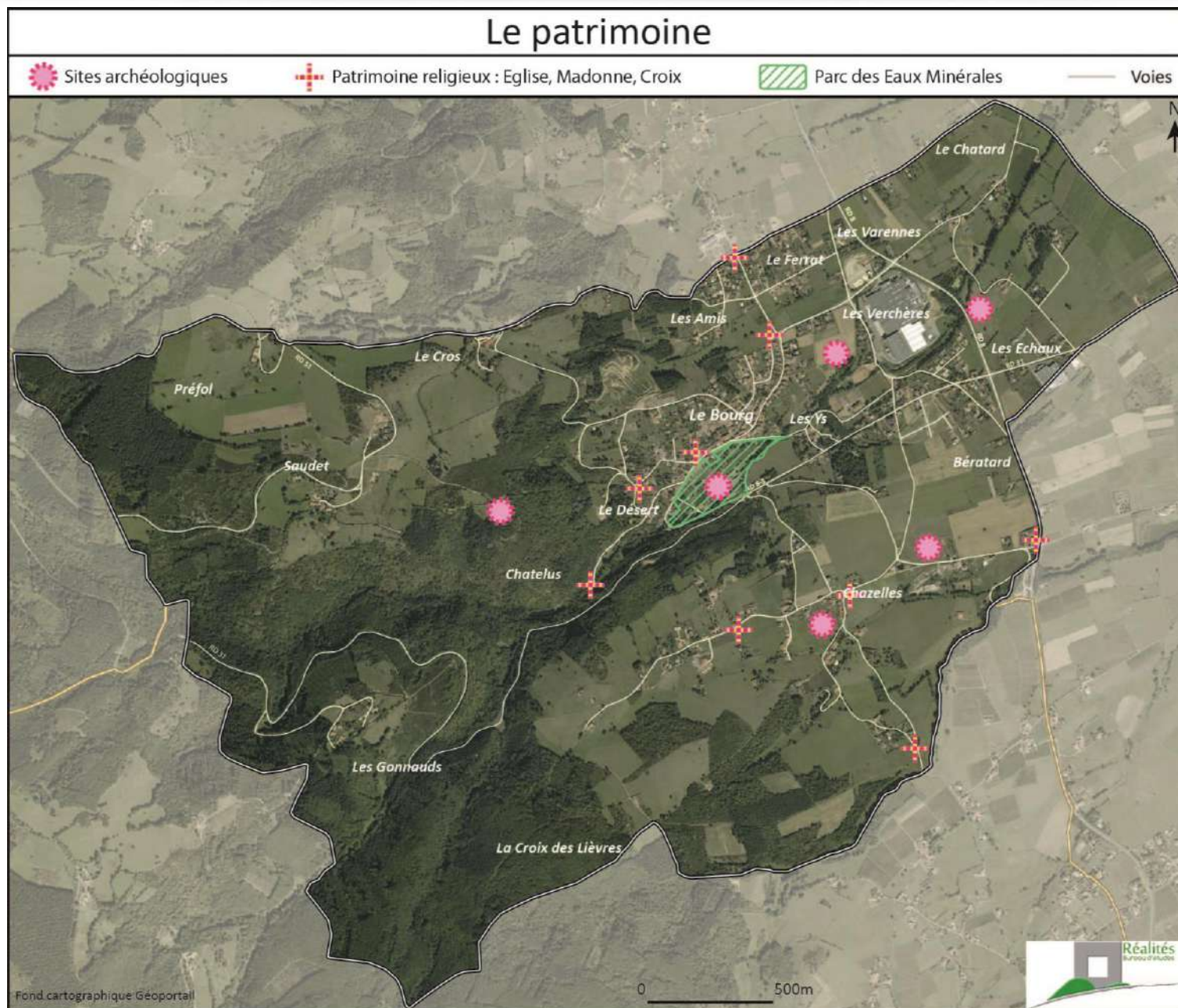
La protection des éléments archéologiques relève d'une réglementation spécifique régie par le code du patrimoine. Toutefois, en matière d'urbanisme, le code précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations » (art L425-11 du code de l'urbanisme).

La Direction Régionale des Affaires Culturelles indique les sites archéologiques recensés sur le territoire communal au sein du porter à connaissance de l'Etat.

Il ressort 6 sites recensés comportant divers éléments, sur Châtelus, le parc des Eaux Minérales, Chazelles, les Verchères, Bératard, les Echaux :

- 42 198 0002 / Bératard / Paléolithique ? / lithique en surface
- 42 198 0003 / Châtelus (le) / enceinte / Age du fer ?
- 42 198 0004 / Echaux (les) / Gallo-romain / tuiles, céramique
- 42 198 0005 / à l'Etablissement thermal / puits à eau / Gallo-romain
- 42 198 0006 / Les Verchères / Second Age du fer / fossé
- 42 198 0007 / Chazelles (les) / Gallo-romain – Moyen Age ? / tuiles, col d'amphore
- 42 198 0008 / Les Verchères / villa / Gallo-romain
- 42 198 0009 / Les Verchères / Moyen Age / fossé
- 42 198 0010 / Les Verchères / Époque indéterminée / fossé
- 42 198 0011 / à l'Etablissement thermal / chapelle ? / Moyen Age





Ce qu'il faut retenir

La commune de Saint-Alban-les-Eaux dispose de potentialités à valoriser (parc des Eaux Minérales, anciens hôtels, ancien casino, vallée du Désert, etc.).

Ces éléments patrimoniaux sont pour la plupart restés dans leur état d'origine, à l'époque où la station thermale était attractive. Ils sont entretenus et peu de dégradations sont à déplorer.

Cependant, ces bâtiments sont inutilisés et les espaces verts situés à proximité sont souvent inoccupés.

Il est important de pouvoir permettre l'évolution de ce patrimoine bâti, afin qu'il retrouve une vocation et que la vie s'installe de nouveau dans ce qui fait le cœur de la commune.

Le symposium de sculpture organisé régulièrement est l'occasion de faire découvrir la commune, et de mettre en scène des sculptures dans un cadre remarquable.

Le patrimoine « ordinaire » est également à identifier et préserver puisque participant de l'identité du territoire.

7 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET MISE EN EXERGUE DES ENJEUX

Thématique	Principales caractéristiques	Enjeux forts	Enjeux modérés
Socio démographie	- Un niveau de population à la baisse malgré une dynamique de la construction : des ménages à retenir	X	
	- Un renouvellement de la population à envisager		
	- Un vieillissement de la population qui s'amorce		X
Logements	- Une baisse de la taille des ménages, une augmentation des ménages d'une personne et des couples sans enfant appelant des besoins particuliers		X
	- Un rythme de production de logements à maintenir voir ralentir légèrement pour être compatible avec le SCoT	X	
	- Une diversification des formes de logements peu développée et une densité moyenne largement insuffisante	X	
	- Un parc de logements essentiellement tourné vers la maison individuelle, pouvant écarter certaines tranches de la population (personnes âgées, jeunes, ...).		X
	- Une problématique de la vacance non négligeable à intégrer	X	
	- Des logements sociaux présents mais restant peu nombreux (4,5 %) en rapport aux objectifs SCoT (10 %)		X
Economie	- Un marché de l'emploi développé : + d'1 emploi offert par actif résidant	X	
	- Présence de plusieurs zones d'activités ayant des possibilités de développement limitées (SCoT)	X	
	- Quelques commerces existent dans le Bourg		X
	- 9 exploitations agricoles, principalement localisées à l'extérieur du Bourg/du tissu urbain principal		X
	- Un potentiel touristique essentiellement lié au Parc des Eaux Minérales pour lequel une réflexion est en cours quant à sa valorisation et son accessibilité	X	
Déplacements	- Des flux migratoires importants liés à l'emploi, principalement réalisés en voiture		X
	- Des transports en commun peu développés	X	
	- Une desserte routière satisfaisante, des déplacements dans le Bourg pouvant être améliorés		X
	- Du stationnement existant de façon suffisante		X
	- Des déplacements modes doux à améliorer dans le Bourg et en direction du Parc	X	
	- Une entrée de Bourg amenée à être bouleversée par les aménagements routiers	X	

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Thématique	Principales caractéristiques	Enjeux forts	Enjeux modérés
Equipements	- Une offre en équipement étoffée, située dans le Bourg et secteur des Ys		X
	- Des services publics suffisants : eau potable et assainissement, réflexion à apporter en terme de zonage assainissement et pluvial		X
Ressources	- Une protection de l'eau à mettre en œuvre : préservation des cours d'eau et leurs berges, des sources, des zones humides, ...		X
	- Des corridors écologiques à préserver : trame verte et bleue (SRCE/SCoT)	X	
	- La vallée de la Montouse à préserver (ZNIEFF)		X
Risques nuisances et	- Des contraintes de recul liées à la présence des RD à prendre en compte		X
	- Des risques à intégrer à la réflexion : inondation, rupture de barrage, installations classées pour la protection de l'environnement, sismicité, mouvement de terrain, ...		X
Occupation de l'espace consommation foncière et	- Une consommation foncière de l'ordre de 11 ha sur 2001-2013 (soit un peu moins de 1 ha/an), principalement sur du foncier agricole : une obligation de modération de la consommation d'espace dans le projet communal	X	
	- Dans le POS : l'habitat = 11 ha dispo zones U et 23 ha dispo zones NA / l'éco/loisirs = 8,5 ha => 42,5 ha		
	- Une urbanisation qui tend à s'étendre vers la plaine ou sur les coteaux : un développement futur à contenir	X	
	- Des densités trop faibles au regard des objectifs SCoT	X	
Patrimoine	- Enjeu fort quant à la revalorisation du Parc des Eaux Minérales, site phare de l'identité communale	X	
	- Pas de monument classé ou inscrit mais un patrimoine à préserver (maisons bourgeoises/typiques, le petit patrimoine, le patrimoine végétal, ...)		X

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »

1 HISTORIQUE DES REFLEXIONS AYANT PERMIS LA DEFINITION DU PADD

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été initiée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 Novembre 2012. Les études ont démarré en Septembre 2013.

La commune a lancé en parallèle de cette procédure une Etude d'Aménagement Globale de Bourg (EAGB), qui lui a permis de réfléchir à son projet communal et de définir les principaux enjeux présents sur son territoire, notamment par rapport à la requalification de la traversée du centre bourg.

La mise en place d'un PAEN a également été réalisé, à l'échelle intercommunale, pendant la procédure d'élaboration du PLU (création le 7 Mars 2016).

L'élaboration du PLU vise également à s'inscrire dans la lignée des documents supra-communaux, et notamment le SCOT du Roannais.

La réalisation du diagnostic de territoire

Cette phase est essentielle à la connaissance du territoire. Elle a permis de faire émerger les enjeux et les tendances prospectives du territoire.

Le diagnostic a également permis de mettre en avant les enjeux et les objectifs du PLU au regard de l'ensemble des documents supra-communaux à prendre en compte.

Ce diagnostic et ces enjeux ont été ensuite présentés aux personnes publiques associées, le 6 Février 2014. Cette réunion de présentation a permis d'échanger avec tous les acteurs entrant en jeu dans cette élaboration de PLU, et de prendre en compte, dès le diagnostic, leur point de vue sur les enjeux du territoire.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le document de PADD représente la colonne vertébrale du document d'urbanisme, et va déterminer le cadre des autres pièces du PLU.

A la suite de plusieurs réunions de travail, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé.

Il a été présenté aux personnes publiques associées en Février 2015 et a été débattu en Conseil Municipal le 11 Mars 2015.

Il a ensuite fait l'objet d'adaptations mineures, qui se sont traduit par deux nouveaux débats sur le PADD : le 22 Octobre 2015, suite à l'avancée des réflexions sur le secteur du parc des eaux minérales et aux recommandations de l'ARS, afin d'assouplir les possibilités d'évolution des bâtiments existants ; puis le 20 Janvier 2016, suite à une demande de la DDT en décembre 2015, demandant à la commune de redéfinir un PADD à horizon 2026 et non à horizon 2030. Ces adaptations n'ont toutefois pas remis en cause la philosophie générale du projet.

La commune a demandé l'avis de l'autorité environnementale du titre de la demande d'examen au cas par cas (au titre de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme). La DREAL n'a pas jugé nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale, par décision du 29 Décembre 2015.

La traduction règlementaire du PADD

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).

Des réunions régulières ont été réalisées avec les personnes publiques associées. L'ensemble du dossier a été présenté aux personnes publiques associées en Janvier 2016.

Les orientations du futur PLU

Pour établir le PADD, les élus disposaient déjà des objectifs définis dans les délibérations de lancement de la révision du POS :

- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Réduire les zones constructibles pour favoriser le développement du centre bourg de la commune et maintenir une zone agricole raisonnable afin de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs
- Mise en compatibilité avec le SCOT du Roannais.

Le PADD a été formalisé en tenant compte de ces objectifs et des enjeux définis par la réalisation du diagnostic.

2 LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du 5 Novembre 2012:

- Documents et informations mis à disposition du public seront consultables en Mairie aux heures et aux jours d'ouvertures de la mairie
- Un registre sera tenu à disposition du public pour y indiquer ses observations durant la durée d'élaboration du PLU
- Une réunion publique annoncée par voie de presse sera organisée
- Parution d'articles dans le bulletin communal et dans la presse.

Mise à disposition d'un registre de concertation à la disposition du public à compter du 4 Octobre 2013, aux jours et aux heures d'ouvertures du secrétariat de mairie.

Il n'y a eu aucune observation portée au registre.

Mise à disposition de documents en mairie, joints au registre de concertation au fur et à mesure de leur validation : Le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été mis à la disposition du public.

Plusieurs articles sont parus dans les bulletins municipaux et dans la presse :

- Bulletin Municipal de 2012 : information sur la décision du Conseil Municipal de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU
- Bulletin Municipal de 2013 : information sur la procédure d'élaboration du PLU en cours
- Flash info en Avril 2015, portant sur l'annonce d'une réunion publique afin de présenter le PADD, rappelant les 3 axes du PADD et la tenue d'un registre de concertation
- Article de presse dans Le Pays, du 14 mai 2015 : Retour sur la réunion publique de concertation relative à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Bulletin Municipal de 2016, annonçant les différentes étapes réalisées, les étapes restantes avant arrêt puis les principales étapes entre l'arrêt et l'approbation du Conseil Municipal.

Une Réunion publique de concertation a été réalisée le 6 Mai 2015 et a rassemblé une cinquantaine de personnes. Il s'agissait d'une réunion publique portant à la fois sur la

présentation du PADD et sur les enjeux réalisés dans le cadre de l'EAGB, les deux études ayant été menées en parallèle. Il a également été rappelé la mise en place d'un PAEN.

Ont été présentés les enjeux et les étapes de la procédure, ainsi que la synthèse du PADD. Les principales questions soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus sont les suivantes :

- Y-a-t-il toujours des zones spécifiques pour l'activité industrielle

Monsieur le Maire a confirmé qu'il existait toujours, comme au POS, des zones urbaines indicées pour une vocation particulière, et donc pour une vocation industrielle.

- Il est rappelé les contraintes liées au stationnement à l'intérieur du Parc des Eaux Minérales

Il a été précisé que dans le cadre de l'EAGB et du PLU, des réflexions ont été réalisées pour envisager le stationnement en périphérie de la zone.

- Une intervention a été portée conservant la préservation des abords des cours d'eau.

Il a été rappelé que des syndicats ont en charge l'entretien des cours d'eau et que l'objectif du PLU est de préserver les abords de ces derniers.

- Des précisions sont demandées concernant la prise en compte de « corridors »

Il a été rappelé que le PLU n'a pas vocation à réglementer le type d'essence ou la gestion d'un boisement. En revanche, il s'agit de mettre en place des outils visant à préserver la ressource existante.

- Il est demandé des précisions sur la réglementation des permis de construire déposé pendant l'élaboration du PLU

Il a été rappelé que le POS s'applique jusqu'à l'approbation du PLU, ainsi que la possibilité pour la commune de mettre un sursis à statuer, si le projet déposé remet en cause l'économie générale et financier du projet.

- Il est demandé si le potentiel de division parcellaire est pris en compte.

La méthodologie à appliquer pour être compatible avec le SCOT a été expliqué, indiquant qu'effectivement, dans certains cas, ce potentiel était pris en compte.

- Des précisions sur le recul des constructions le long de la RD8 sont demandées.

Il est rappelé que la RD8 est une route classée à grande circulation, avec des reculs particuliers à prendre en compte.

Une seconde réunion publique de concertation a eu lieu le 4 Mars 2016. Elle portait à la fois sur les aménagements prévus pour la traversée du bourg de Saint-Alban, étude en

cours, et sur le PLU. Concernant la partie relative au PLU, il s'agissait de rappeler la procédure, les principaux objectifs du PADD et les adaptations qui ont été apportées, mais également de présenter la méthodologie employée pour la définition des zones constructibles, par rapport aux objectifs du SCOT. L'objectif était également d'informer la population sur le stade d'avancement de la procédure et les prochaines étapes.

Les interventions ont portées essentiellement sur les possibilités d'évolution du parc des eaux minérales. Il a été rappelé qu'une convention existait entre la commune et l'entreprise REFRESCO, reprenant les recommandations d'un rapport d'un hydrogéologue. Il a également été rappelé qu'au-delà de la convention, qui peut se dénoncer, il existe également un arrêté préfectoral provisoire, imposant les mêmes recommandations. Toutefois, la notion de provisoire met la commune dans une certaine incertitude pour l'avenir, sur ce qu'il est possible de faire dans cette zone, et notamment pour encourager la réhabilitation des bâtiments existants. De nombreux échanges ont été réalisés avec l'ARS, qui demande à ce que le document prenne en compte l'arrêté.

Les modalités de concertation fixée par la délibération du 5 Novembre 2012 ont donc bien été respectées.

3 LA DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

Les objectifs mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU

La révision du document d'urbanisme a été rendue nécessaire du fait des nombreuses évolutions règlementaires et de la prise en compte des objectifs communaux et de l'ensemble des documents supra-communaux, notamment le SCOT du Roannais.

Il s'agissait également de mener une réflexion sur le devenir du parc des eaux minérales, la commune cherchant en effet à réhabiliter les bâtiments existants, et donc à encourager la venue de porteurs de projet, de revoir le fonctionnement de son centre bourg.

Il s'agit également de prendre en compte le développement relativement récent du territoire, qui s'est réalisé sous forme de lotissement et/ou permis d'aménager, sur les quartiers situés à proximité du bourg. Aussi, l'objectif est de conforter le développement autour de ce centre bourg.

En parallèle, il s'agit de préserver le caractère agricole d'une partie du territoire, véritable activité économique, qui caractérise la côte roannaise dont fait partie Saint-Alban. Il s'agit donc de s'inscrire en compatibilité avec le PAEN.

Pour cela, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Alban-les-Eaux s'appuie sur 3 thématiques :

- Un développement raisonné à horizon d'une décennie
- Une attractivité à conserver et conforter autour du bourg
- Un cadre rural à préserver et mettre en valeur

Les objectifs définis dans ces 3 thématiques s'inscrivent dans les objectifs définis par la délibération du Conseil Municipal en date 5 Novembre 2012.

4 LA JUSTIFICATION ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Le tableau ci-après permet de démontrer des objectifs de chaque thématique composant le projet de territoire et de présenter la traduction concrète de ce projet, à travers les autres pièces du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

Objectifs	Justification	Traduction règlementaire
Un développement raisonné à horizon d'une décennie		
Retrouver une croissance démographique positive	St-Alban-les-Eaux a connu une diminution de sa population de l'ordre de -0.3% par an en moyenne entre 1999 et 2010. Toutefois, les derniers recensements démontrent d'une amélioration du rythme démographique, de l'ordre de -0.1% par an entre 2007 et 2012. Ce phénomène va se poursuivre, du fait de la réalisation d'opérations de lotissement, dont la réalisation est en cours. Il s'agit d'une commune périurbaine au sein de l'agglomération roannaise, et traversée par un axe structurant, la RD8. Afin de tenir compte du contexte intercommunal dans lequel elle s'inscrit, mais également de maintenir une dynamique commerciale, d'équipements et de services sur son territoire, la commune souhaite encourager le renouvellement de la population, ainsi que l'accueil d'une nouvelle population, selon un rythme modéré, en cohérence avec les objectifs définis par le SCOT : +0.35% par an d'augmentation démographie. Il s'agit en effet d'anticiper, soit +3 à 4 nouveaux logements par an à horizon 2026 (rythme similaire à celui constaté ces 10 dernières années). Ce rythme s'inscrit en cohérence avec l'objectif du SCOT de +65 logements pour 2012-2030. Les orientations du SCOT visent à favoriser un développement échelonné, avec environ 50% des objectifs à réaliser sur 2012-2020 et 50% des objectifs à réaliser sur 2021-2030. Cette proportion est toutefois à moduler en fonction des disponibilités présentes dans le tissu existant. En effet, sur la commune de Saint-Alban-les-Eaux, la grande majorité des possibilités de construire correspond à la présence de lots répartis sur plusieurs lotissements, complétés par quelques dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine, de faible dimension. Ces derniers étant entièrement desservis par les réseaux, ils ne peuvent faire l'objet d'un échancier. Le PADD s'oriente donc vers une dynamique annuelle de l'ordre de 3 à 4 nouveaux logements par an à horizon 2026, ce qui reste compatible avec le SCOT, à horizon 2012-2030 (dynamique de 3.6 logements par an).	→ Le développement démographique reste un cadre permettant de définir des besoins en logements et une enveloppe foncière. Il n'est cependant pas possible, pour une commune, de fixer des objectifs démographiques strictes qu'elle ne peut que difficilement maîtriser. L'orientation générale est d'atteindre environ 980 habitants d'ici 2026. Cette orientation démographique permet de prévoir une enveloppe de logement compatible avec les orientations du SCOT. Elle répond également à un besoin de renouvellement de la population. → Une enveloppe de 3 à 4 logements supplémentaires par an, représentant 37 logements possibles 2016-2026 : compatible avec le SCOT : 65 logements sur 2012-2030. Se référer à la partie capacité d'accueil. → Echelonnement déterminé : Les capacités du projet de PLU correspondent uniquement à des dents creuses et lots de lotissement. Concernant les dents creuses, il s'agit de parcelles de trop petites dimensions pour envisager la mise en place d'une OAP cohérente, desservies par les réseaux. Seul le cœur d'îlot du quartier de Ferrat a été classé en zone à urbaniser, car de dimension suffisante pour envisager une opération d'ensemble, certaines parcelles étant enclavées. Il s'agit d'une zone desservie en réseaux au droit de la limite avec la route. Toutefois, afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, ce cœur d'îlot a été classé en zone à urbaniser non opérationnelle. Il s'agit du seul secteur dont l'urbanisation peut être différée, ce que le projet de PLU prévoit.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	L'enjeu pour la commune est de rompre avec une dynamique démographique défavorable, en favorisant le renouvellement de la population. Pour cela, elle souhaite diversifier son parc de logements afin d'encourager l'installation de jeunes ménages, et de favoriser le turn over au sein des logements existants. Ainsi, l'objectif est d'encourager la production de logements alternatifs à la maison individuelle, forme très majoritairement produite ces dernières années, notamment sous la forme de lotissements. Le PADD fixe donc l'objectif de tendre vers une proportion de 15% de logements alternatifs à la maison individuelle (collectif, intermédiaire), en particulier dans le bourg, par réhabilitation/renouvellement urbain. Le PADD fixe également comme objectif de favoriser l'accueil de logements adaptés, plus petits, à destination notamment des personnes âgées, ce qui permettrait d'encourager le turn-over et le maintien des personnes âgées sur le territoire. Il s'agit également d'essayer d'encourager le développement de logements locatifs. Encourager la création de logements aidés, par réhabilitation, sur le bourg, sous la forme d'opérations de renouvellement urbain ou sur les dents creuses stratégiques à proximité du centre bourg.	➔ Diversité du parc de logements et mixité sociale : L'objectif est de compléter l'offre de logements. En effet, si la majorité des possibilités de développement à horizon 2026 correspond à des lots (ou à de petites dents creuses), il s'agit d'envisager sur les plus grandes, des orientations encourageant d'autres formes de logement : - Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie en entrée de bourg Est, le long de la route départementale. Cette dernière impose la réalisation de logements autres qu'individuels et impose qu'au moins 50% soit réalisé sous forme de logements sociaux, en cas de réalisation d'un programme de logements, en application de l'article L151-15° du CU. - Dans le centre bourg, un emplacement réservé pour la réalisation d'un minimum de 10 logements aidés a été définis au titre de l'article L151-41 4° du CU. A un emplacement stratégique, en face de la maison de retraite et à proximité des autres équipements et services, il s'agit de permettre, sur ce secteur, soit la réalisation d'un programme de petits logements à destination de personnes âgées, qui pourrait s'inscrire en complément de la maison de retraite (la mutualisation de certains services pourrait être envisagée), soit la réalisation de programme de logements sociaux, pouvant notamment accueillir de jeunes ménages. En prévoyant la réalisation de logements aidés sur cette parcelle de petite taille, l'objectif est d'inciter à la réalisation de petits logements, et de répondre à l'objectif déterminé par le SCOT, le PLH et repris par le PADD, de prévoir au moins 15% en logements collectif : 15% de 65 logements à réaliser sur 2012-2030 = 10 logements Cette offre pourra être complétée par les logements prévus dans le cadre de l'OAP, qui peuvent être réalisés soit en logements groupés, soit en logement collectif.
Permettre une gestion plus économe de l'espace	En cohérence avec les objectifs définis par le SCOT et le contexte réglementaire, l'objectif de la commune est de s'inscrire dans une gestion plus économe de l'espace. Ainsi, le diagnostic analyse, sur les 10 années précédentes, la consommation des espaces naturels et agricoles. Il a fait ressortir une dynamique de 11 ha de surfaces agricoles et naturels consommés, dont 5 ha pour le développement résidentiel. Dans le cadre de son nouveau projet de territoire, la commune se fixe pour objectif d'inverser la tendance démographique, tout en maintenant un rythme de production de logements similaire, avec une enveloppe foncière de l'ordre de 3 ha à horizon 2026. Elle se fixe pour cela un objectif de densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare minimum dans le cadre des nouvelles opérations. Le SCOT prescrit une densité de 15 logements à l'hectare <u>pour les nouvelles</u>	➔ Consommation foncière : voir partie capacité d'accueil ➔ Densité : La commune de Saint-Alban est partiellement concernée par la loi Montagne. Est concernée toute la partie située à l'Ouest de la RD8, comprenant la RD8.3. L'ensemble des disponibilités du projet de PLU se situe en zone de Montagne, à l'exception de la parcelle sur laquelle a été définie une orientation d'aménagement et de programmation, avec une densité minimum de 15 logements à l'hectare. Avec un objectif de 37 logements à réaliser sur 2016-2026, et une densité globale

opérations pour les communes périurbaines comme Saint-Alban-les-Eaux, et permet d'abaisser cette densité de 20% sur les communes concernées par la loi Montagne.

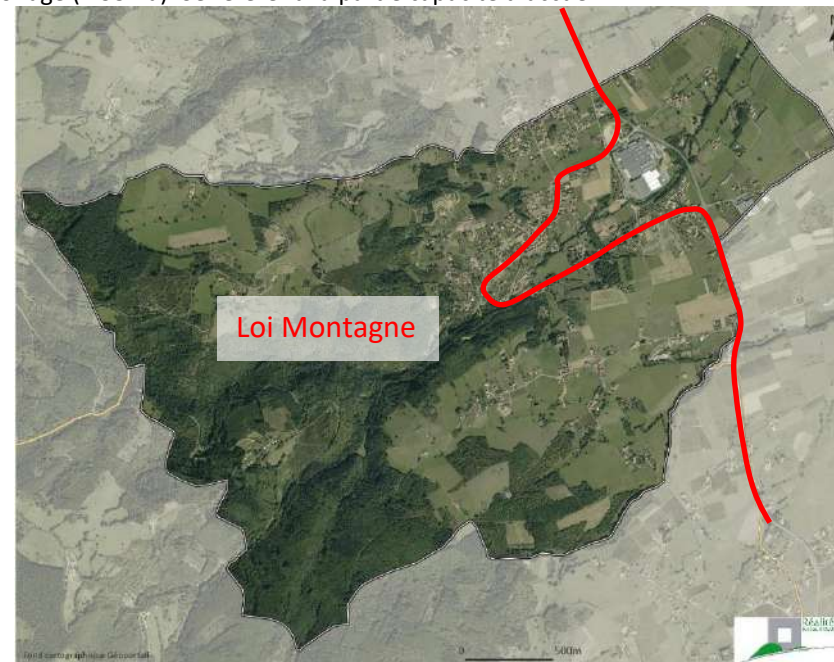
La commune de Saint-Alban est partiellement située en zone de Montagne.

La détermination d'une densité fixée à 12 logements à l'hectare tient compte du fait que :

- la très grande majorité du tissu résidentiel se situe en zone de Montagne
- La majorité des disponibilités prévues pour répondre au développement ces prochaines années correspond en fait à des lots existants, encore non construits, dans les lotissements, et disposant donc d'une densité déjà déterminée, inférieure à 13 logements à l'hectare.

La densité déterminée par le PADD est donc fixée à 12 logements à l'hectare, en sachant que sur le plan de zonage, la seule opération envisagée (seule OAP pour la réalisation de logements) dispose d'une densité de 15 logements à l'hectare.

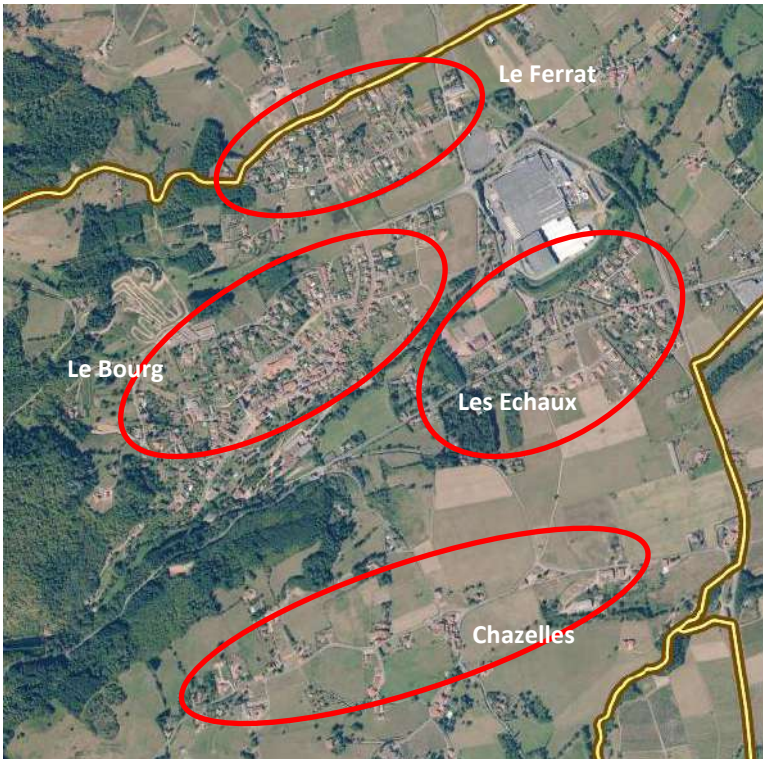
moyenne de l'ordre de 12 logements à l'hectare, le projet de doit prévoir une enveloppe foncière de l'ordre de 3 ha, ce qui est compatible avec les objectifs fixés par le PADD (objectif de l'ordre de 3 ha), et avec la capacité du projet de zonage (2.95 ha). Se référer à la partie capacité d'accueil.



La commune dispose de plusieurs bâtiments vacants ou partiellement occupés dans le secteur du parc des eaux minérales. Il s'agit notamment d'un ancien hôtel, témoignant de l'attractivité du territoire lorsque les sources de la commune étaient exploitées. Aujourd'hui la reconversion de ces bâtiments est un enjeu stratégique pour le territoire, ces prochaines années. Toutefois, ce potentiel de reconversion est fortement freiné à l'heure actuelle par la détermination d'un arrêté préfectoral provisoire lié à l'exploitation des sources, et de la zone inondable.

L'objectif est de prendre en compte les bâtiments existants, et d'éviter la formation de ruines sur ce parc, atout de loisirs et de promenade pour la commune, car situé dans la continuité du centre bourg. La reconversion de ces bâtiments est donc un enjeu important pour la commune, tout en tenant compte de nombreuses contraintes existantes. Afin d'encourager à l'émergence de projets, tout en respectant les contraintes présentes sur le site, les bâtiments existants ont été classés en zone UB. L'ensemble du parc fait également l'objet

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	De plus, la commune engage une véritable réflexion sur la reconversion de certaines friches, notamment sur le secteur du Parc des eaux minérales, en continuité directe avec le bourg. Il s'agit toutefois d'une opération nécessitant des investissements importants, envisageables à moyen/long terme.	d'une OAP. Le règlement de la zone UB prévoit que dans ce secteur, identifié au titre de l'article R123-11 b° des prescriptions particulières s'appliquent (rapport de l'hydrogéologue pour la préservation des captages). Cf. partie justification de la zone UB-parc.
Recentrer le développement sur le bourg et ses extensions urbaines	Le territoire se caractérise par 3 pôles d'urbanisation et un hameau diffus, constituant l'ensemble du village de Saint-Alban : Le bourg historique, le Ferrat, les Echaux, puis un hameau isolé, diffus : Chazelle. Ces dernières années, le quartier des Echaux et le quartier du Ferrat ont accueilli l'essentiel du développement résidentiel.  L'objectif de la commune est de densifier le bourg, principalement par réaménagement du bâti ou des friches existantes, compte-tenu de la faible présence de dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine, et surtout de maintenir sur ce dernier les commerces, services et équipements.	→ Les 3 pôles d'urbanisation identifiés ont été classés en zone urbaine. → Le renforcement du bourg-centre : Une zone UB spécifique au centre bourg a été définie, de manière à favoriser la mixité de fonctions et la densité sur ce secteur. Au sein de la zone UB, plusieurs opérations de petites réhabilitations sont en cours et favorisent la remise sur le marché de logements vacants. L'objectif du PADD est également de privilégier le comblement de dents creuses, sur le bourg puis sur les extensions urbaines immédiates, tout en conservant l'organisation urbaine historique. Cet objectif se décline par la mise en place des outils suivants : - Définition d'une zone UB dans le cœur de bourg, afin d'inciter à la densité sur ce secteur. Toutefois, cette zone ne dispose pas de véritable dent creuse - Définition d'une zone UC sur la périphérie du cœur de bourg, le règlement permettant une certaine densification ce secteur, disposant de quelques dents creuses, tout en respectant la morphologie de ce quartier. Toutefois, la zone UC est définie en tenant compte de l'enveloppe urbaine existante, sans possibilité d'extension urbaine, les capacités présentes à l'intérieur des zones urbaines étant suffisantes pour répondre au besoin de développement fixé par le PADD, en cohérence avec le SCOT, à horizon 2026. - Sur l'ensemble du centre bourg (zone UB et UC), des trames vertes ont été définies au titre de l'article L151-23 du CU, certains arrières de jardins ont été reclassés en zone N. Il s'agit de conserver les caractéristiques de l'organisation historique du bourg, et de préserver pour cela les parcs et jardins permettant d'affirmer des couloirs verts entre le parc des eaux minérales et les boisements situés sur la partie Nord-Ouest, et afin de préserver.

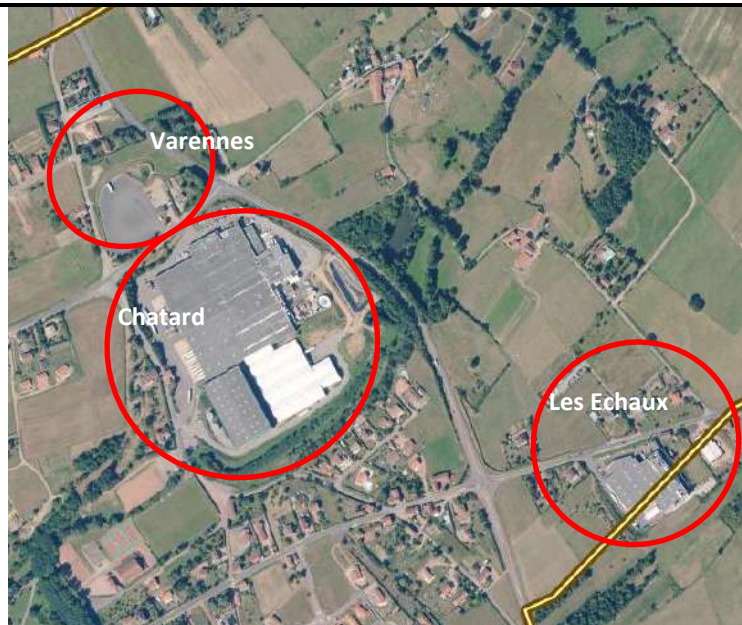
	La collectivité souhaite également permettre la réalisation des lots et dents creuses présentes sur Les Echaux et Le Ferrat, quartiers périphériques immédiats. Le PADD affirme également la volonté de conserver les caractéristiques de ces deux entités. Afin de contrôler le développement, la collectivité souhaite mettre en place des OAP sur les secteurs à enjeux, permettant également d'échelonner le développement, et de répondre ainsi à l'objectif de développement en deux phases, prévu par le SCOT. En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune a engagé une étude de requalification du centre bourg, qui contribuera au maintien de la dynamique de centre bourg : fonctionnement, attractivité, mise en valeur La collectivité souhaite également prendre en compte les hameaux de Chazelle, des Ys et de Saudet. Enfin, la commune dispose d'assez peu de bâtiments isolés mais compte	➔ La prise en compte des quartiers situés à proximité du centre bourg, participant à l'organisation urbaine du bourg : Le Ferrat et les Echaux Le PADD prévoit la possibilité de permettre, si nécessaire, des possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, la capacité de densification au sein des enveloppes urbaines est suffisante pour répondre aux objectifs déterminés par le PADD, en cohérence avec le SCOT. Il s'agit donc de prendre en compte ces deux quartiers, en permettant uniquement le comblement de dents creuses, tout en limitant le potentiel de divisions parcellaires. C'est pourquoi une zone UC1 a été créée, le règlement limitant la densification au sein d'un même tènement. Ainsi, afin de répondre à l'objectif de conserver les caractéristiques urbaines de ces deux quartiers, ont été définis : - Une règle d'implantation entre deux constructions réalisées sur un même tènement, afin de limiter le potentiel de division parcellaire - Une trame verte au titre de l'article L151-23 du CU, permettant de conserver un espace relativement diffus sur la partie Est des Echaux. L'objectif est de conserver un espace perméable entre la partie haute (Sud) et le cours d'eau (Nord) et de préserver l'organisation urbaine existante. ➔ La mise en place d'OAP Compte-tenu de la forte importance de lots et de petites dents creuses, par rapport à l'ensemble des capacités de développement, très peu d'OAP ont été définies. Deux OAP ont été déterminées : - Sur une dent creuse située à un emplacement stratégique, l'OAP permettant de structurer l'entrée de bourg Est - Sur le secteur du parc des eaux minérales, compte-tenu des enjeux identifiés sur ce secteur, en tenant compte de l'étude d'EAGB, de la zone d'inondation et de l'arrêté préfectoral d'exploitation des sources. ➔ L'intégration des dispositions de l'EAGB sur le centre bourg Compte-tenu des prescriptions très contraignante du rapport de l'hydrogéologue, l'arrêté préfectoral provisoire demandant de les prendre en compte, la commune n'a pas souhaité retraduire précisément les orientations de l'EAGB, si ce n'est à travers la définition d'une OAP et d'un plan de zonage favorisant le maintien d'un espace aérée (zone naturelle dans le parc, sur les zones non construites). Lorsque la situation sera plus avancée, ce point pourra être revue en faisant évoluer le PLU. ➔ Prise en compte des hameaux et constructions isolées
--	--	---

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	également deux hameaux de petites dimensions. L'objectif est de préserver la morphologie de ces deux hameaux, et de permettre la gestion de l'existant sur le bâti isolé.	Le hameau le plus important est celui de Chazelle. Toutefois, ce dernier est composé d'un groupe de constructions très diffus, composé en partie de bâtiments agricoles, et implanté le long des voies, de manière linéaire. L'objectif n'est pas de conforter le développement sur ce hameau, déconnecté du centre bourg. Le hameau se compose ainsi de petits groupes de constructions discontinus, représentant moins de 10 constructions implantées en continu (hors bâtiments agricoles). Il ne dispose donc pas d'une véritable organisation urbaine et est donc reclassé en zone agricole, puisqu'il s'inscrit sur un plateau agricole. Les hameaux des Ys et Saudet sont de petits groupes de constructions, issus d'un tissu historique (anciennes fermes notamment), implantés au milieu des zones naturelle et agricole. L'objectif n'est pas de conforter le développement de ces secteurs, mais seulement de leur permettre d'évoluer, afin d'encourager à la réhabilitation/entretien des bâtiments : ils sont reclassés en zone naturelle ou agricole, comme le hameau de Chazelle. L'ensemble des constructions isolées est classé en zone naturelle ou agricole. Le règlement des deux zones prévoit la possibilité de réaliser des extensions limitées, ainsi que des annexes, en tenant compte de la doctrine de la CDPENAF. Afin de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs de développement (nombre de logements) déterminés par le PADD et le SCOT, et afin de privilégier les possibilités de développement sur le bourg ou à proximité immédiate de ce dernier, aucun changement de destination n'a été identifié.
Préserver des coupures d'urbanisation	Comme évoqué précédemment, l'organisation urbaine principale de Saint-Alban est organisée autour de 3 entités (le bourg, le Ferrat, les Echaux) distinctes. L'objectif de la commune est de préserver des coupures d'urbanisation entre ces 3 entités, afin de conserver des espaces perméables et de conserver une identité propre à chaque entité. Il s'agit également de tenir compte de la Montouse, séparant le bourg du quartier des Echaux, d'un secteur humide et agricole, séparant le bourg du quartier de Ferrat. Au-delà de ces quartiers, la commune accueille un secteur important dédié à l'activité, dont une industrie de grande taille (usine d'embouteillage). L'objectif est de préserver une zone tampon entre la partie résidentielle et la partie activité, afin de ne pas générer de nuisances pour l'habitat, et de conserver ainsi un cadre de vie « campagnard » de qualité.	➔ Traduction règlementaire des coupures d'urbanisation Afin notamment de conserver l'organisation urbaine en 3 entités, les zones UC et UC1 ont été déterminées au plus près de l'enveloppe urbaine existante, de manière à ne pas permettre d'extension urbaine. Entre l'activité industrielle et la vocation résidentielle, il s'agit de conserver une véritable zone tampon. Elle se traduit par la détermination de zone naturelle et d'une zone agricole, lorsqu'il s'agit d'un terrain AOC vigne. Une zone UL est également délimitée côté industrie, avec des projets de constructions démontables. Entre le bourg et Les Echaux, l'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation autour de la Montouse et de contribuer à la préservation des abords du cours d'eau. Enfin, entre le bourg et le Ferrat, les zones urbaines sont également définies au plus près des enveloppes urbaines existantes, la zone tampon étant matérialisée par des zones naturelle et agricole.
Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants	Définir un projet en cohérence avec les équipements et réseaux existants ou à développer Le projet communal pour les années à venir s'inscrit en cohérence avec les capacités de desserte en réseaux.	➔ Cohérence avec les équipements et réseaux existants ou à développer Il est rappelé que la révision du zonage d'assainissement est prévue par Roannais agglomération, lorsque le PLU sera approuvé, pour tenir compte de l'évolution de

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	Une étude de zonage des eaux pluviales est en cours à l'échelle intercommunale. Un niveau de services à maintenir et développer Il s'agit également d'inscrire dans le cadre du projet de la commune, la volonté d'encourager le développement des nouvelles technologies, afin d'encourager de nouvelles dynamiques, comme le télétravail. Saint-Alban-les-Eaux étant une commune périurbaine, les déplacements quotidiens restent importants, malgré la présence d'un secteur dédié à l'activité, les employés présents sur la commune ne résidant pas nécessairement sur le territoire. La collectivité, par son projet de territoire, œuvre à limiter les déplacements de proximité des habitants, en privilégiant la réhabilitation et les opérations de renouvellement urbain (friche du parc des eaux minérales située en continuité directe du centre bourg). La limitation des déplacements pendulaires en voiture passe par une plus grande utilisation des transports collectifs ce qui s'inscrit dans une politique de déplacement intercommunale. La collectivité s'inscrit d'autre part dans une politique de mise en valeur de ses cheminements piétons, en particulier entre le bourg et les quartiers périphériques, notamment le long de l'ancienne voie ferrée. Il s'agit de favoriser l'activité également de loisirs, la commune bénéficiant d'un cadre rural, en zone de Montagne.	ce dernier. Le zonage eaux pluviales est également porté par Roannaise de l'Eau. Il est annexé au présent PLU (pièce n°16). ➔ Un programme de travaux est prévu par Roannais agglomération et le SIEL, sur 2014-2018, pour permettre la couverture du territoire en réseau très haut débit. La couverture de la commune de Saint-Alban-les-Eaux est prévue en 2016. ➔ Mise en place d'un emplacement réservé afin de faciliter la connexion modes doux entre les équipements (salles de fêtes, maison de retraite) et la RD8.3. ➔ Report des cheminements piétons, davantage à destination de loisirs ou de promenade, au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. ➔ L'OAP prévue sur le secteur du parc identifie également les cheminements piétons à créer ou mettre en valeur, participant à la connexion piétonne entre le centre bourg et les équipements sportifs, puis vers le quartier des Echaux.
Permettre le développement des zones d'activités économiques	La commune dispose de 3 secteurs dédiés à l'activité économique : - Varennes - Chatard - Les Echaux	➔ Classement en zone UF des 2 secteurs dédiés à l'activité. L'objectif affiché dans le PADD et retraduit dans le plan de zonage est de permettre l'évolution des activités existantes. A l'heure actuelle aucun projet d'extension n'est envisagé par ces activités. Toutefois, en cas de nécessité d'agrandissement, afin de permettre le maintien des entreprises sur le territoire, la commune souhaite conserver la possibilité de prévoir un emplacement. C'est pourquoi, en concertation avec les personnes publiques associées lors de la présentation du PADD, le choix a été fait d'inscrire l'enveloppe foncière octroyée par le SCOT dans le PADD, sans pour autant définir de possibilité sur le plan de zonage (possibilité d'étudier d'éventuelles pistes en cas de demande d'agrandissement, sans passer par une révision générale). Le secteur de Varenne a été reclassé en zone UC, car il accueille le SDIS ainsi que des habitations.



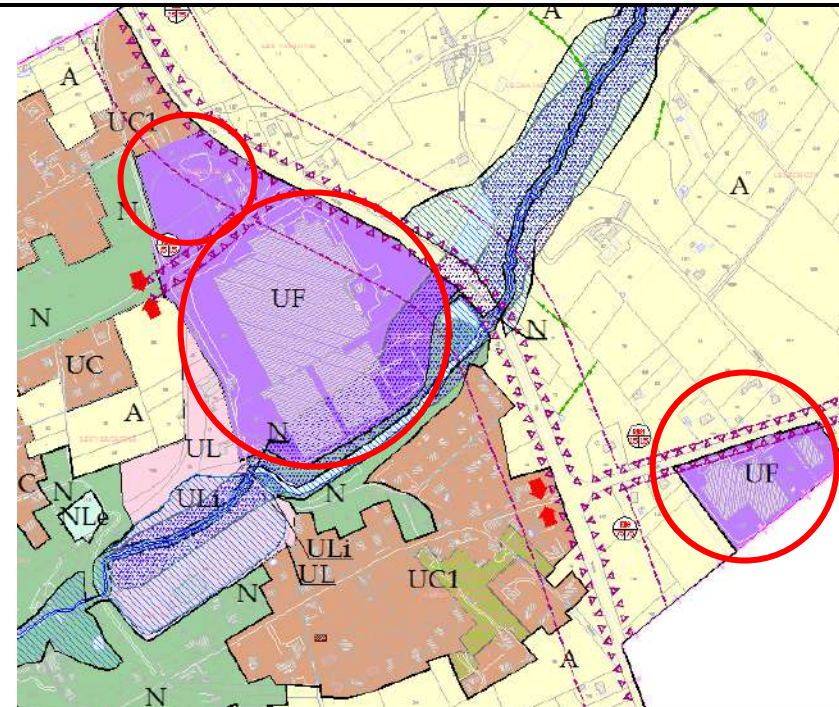
La commune souhaite maintenir les entreprises existantes sur son territoire, sans toutefois permettre un rapprochement entre l'activité et la partie résidentielle, afin d'éviter d'engendrer des nuisances.

Toutefois, les entreprises existantes n'ont pas fait part d'éventuels projets à l'heure actuelle. Il est également difficile d'envisager un secteur d'extension, du fait: du classement en route à grande circulation de la RD8, puis de la nécessité de maintenir une coupure d'urbanisation entre la partie activité et la partie habitat.

La commune souhaite donc définir une enveloppe compatible avec les orientations du SCOT, dans son projet de territoire, afin de pouvoir par la suite répondre rapidement à un éventuel besoin d'extension, qui pourrait être étudiée par la suite.

Le projet de territoire octroie donc une enveloppe foncière de l'ordre de 7.6 ha pour le développement des entreprises, à horizon 2026, en cohérence avec les orientations définies par le SCOT.

En dehors de ces sites d'activités, la commune accueille plusieurs activités économiques plus ou moins importantes. Il s'agira de permettre leur maintien.



➔ Autorisation d'activités artisanales dans le règlement de la zone UB, car présence d'un artisan important.

UNE ATTRACTIVITE A CONSERVER ET CONFORTER AUTOUR DU BOURG

Conforter, dans le centre bourg, la mixité de fonctions....

Les équipements et services à la population se localisent principalement dans le bourg, à l'exception des équipements sportifs, néanmoins situés à proximité. C'est pourquoi le projet de territoire vise à conserver et encourager au développement de cette mixité de fonctions.

Encourager à la requalification et la remise sur le marché des bâtiments vacants

Comme évoqué précédemment, il s'agit d'encourager la réhabilitation des friches présentes dans le Parc des Eaux minérales, et en particulier celles situées dans la continuité du centre bourg, afin de limiter les déplacements routiers habitat-services/équipements.

Il s'agit également d'encourager à la reconquête de certains logements vacants, en centre bourg.

Mettre en valeur, voir conforter le niveau d'équipements de la commune

La collectivité n'a pas de projet de création de nouveaux équipements structurant. Toutefois, elle envisage un repositionnement, le réaménagement voire l'extension de certains équipements situés dans le centre bourg. Elle souhaite également pouvoir répondre à la réalisation de nouveaux petits équipements/servies compatibles avec la taille de la commune, en centre bourg.

Il s'agit donc de permettre l'extension de certains bâtiments, et la réutilisation/changement d'affectation de certains bâtiments.

Maintenir et encourager au développement des commerces et services de proximité dans le centre bourg

L'appareil commercial de proximité est assez faible sur le bourg, et s'organise autour d'un « effet vitrine » le long de la route départementale. Afin de conserver une mixité de fonctions, la collectivité souhaite fortement maintenir les commerces existants, ou encourager fortement leur reprise en cas de fermeture, le long de cet axe stratégique. La commune souhaite également permettre la réinstallation de commerces, le long de cet axe.

En cohérence avec les objectifs du SCOT, il s'agit bien pour la commune de cibler le commerce de proximité, c'est pourquoi l'installation de commerce sera limité à 400 m² maximum.

→ Comme évoqué précédemment, la réhabilitation du secteur du parc des eaux minérales est un enjeu important, de par sa localisation, à proximité immédiate des services et commerces, et afin de traiter des bâtiments vacants, qui se dégradent et qui nuisent à la mise en valeur du parc, véritable espace de respiration et de promenade. Le parc est ainsi classé en zones UB et N, puisque l'objectif est de permettre des capacités d'accueil limitées au traitement/reprise des bâtiments existants, avec une extension limitée possible pour différentes vocations, en fonction de l'opportunité qui se présentera.

→ La mise en valeur du site contribuera à l'attractivité de ce secteur, et pourra encourager certains promoteurs. Cette mise en valeur a été travaillée dans le cadre de l'EAGB, dont les principales orientations ont été retraduites au sein d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette dernière, ainsi que le règlement, précisent les conditions d'évolution des bâtiments présents, en tenant compte des préconisations du rapport de l'hydrogéologue, comme le demande l'arrêté préfectoral provisoire lié à l'exploitation de la ressource en eau.

→ Concernant la reconquête de certains logements vacants en centre bourg, les principales actions mises en œuvre ne relèvent pas du PLU : le réaménagement autour de l'école et celui de la traversée du bourg permettent de mettre en valeur ce dernier, et d'accentuer son attractivité. Dans le cadre du PLU, la zone UB dispose d'un règlement encourageant au développement des commerces, services et équipements.

→ Au sein de la zone UB, la commune envisage un repositionnement de certains équipements. Le règlement de la zone UB autorise les équipements et services publics, ainsi que toutes les fonctions urbaines principales, permettant une dynamique de centre bourg.

→ Zone UB, avec un règlement permettant la réalisation de l'ensemble des fonctions urbaines. Les commerces ont été limités à 400 m², comme le préconise le SCOT, afin de cibler le commerce de proximité.

→ Identification d'un petit linéaire commercial, au titre de l'article L151-16° du code de l'urbanisme. Si ce dernier est très réduit, il a été mis en place sur un secteur stratégique : en face de la place, à côté de l'Eglise. La reconversion de ces commerces en logement est interdite, afin de conserver une mixité de fonctions autour de la place de l'Eglise.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	L'étude d'aménagement de bourg réalisée en parallèle s'inscrit également dans l'objectif de mise en valeur du centre bourg, par la requalification notamment des entrées de bourg, des accès au parc des eaux minérales, par la mise en valeur des abords de l'école, ...	
...Et les possibilités de développement	Comme évoqué précédemment, le projet de territoire affirme la volonté d'encourager la remise sur le marché de logements vacants sur le bourg, accompagnant le maintien et le développement des services, commerces, équipements. Il s'agira sur les autres secteurs de privilégier une vocation résidentielle, mais de maintenir le réseau d'artisans existant.	➔ L'objectif est d'encourager la densification, davantage à vocation résidentielle, sur le « pourtour » de la zone UB, dans le bourg. Pour cela, une zone UC spécifique a été déterminée, avec un règlement permettant la densification tout en respectant la typologie des constructions existantes, en termes d'implantations et de hauteurs notamment.
Affirmer une vocation touristique et de loisirs autour de la Montouse	Traversant l'ensemble du territoire selon un axe Ouest-Est, la Montouse traverse un secteur très rural et boisé sur la partie Est, puis passe sur la partie Sud du bourg, au bord du pôle sportif, avant de s'inscrire dans un paysage plus agricole. <u>Sur la partie Ouest</u> : L'objectif de la commune est de mettre en valeur le caractère naturel et touristique/de loisirs de la vallée du désert, en préservant notamment les chemins de randonnée. <u>Sur la partie Sud du bourg</u> : l'objectif est de restructurer le secteur du parc des eaux minérales par : - La requalification/réhabilitation des bâtiments existants, en tenant compte du risque d'inondation et les captages d'eau privés : objectif d'affirmer sa vocation d'espace de respiration, sur le reste du parc. - Créer un espace de rencontre, loisirs, espace de transition entre le centre bourg et la Montouse - Limiter la fréquentation routière à l'intérieur du parc, et mettre en valeur, voir créer des espaces de stationnement à proximité immédiate	➔ Identification des cheminements piétons autour de la vallée du désert, au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, afin de les préserver. ➔ Maintien d'une zone naturelle, le long de la Montouse, afin de préserver les berges et les bois rivulaires, participant à la qualité du site. ➔ Sur l'ensemble de la partie Ouest du bourg, la Montouse est intégrée dans une zone naturelle, en vue de préserver la vallée du désert, site touristique/de loisirs, à préserver. ➔ Délimitation d'une zone UB autour des bâtiments existants, soumis à des prescriptions particulières en application de l'article R123-11 b° du CU : règlement définissant les possibilités d'évolution des bâtiments existants ➔ Mise en place d'une OAP sur la partie du parc dont la restructuration est à réaliser, selon les principes définis par l'EAGB et repris par l'OAP : mise en valeur de ce parc comme véritable lieu de loisirs et de promenade ➔ L'ensemble du pôle sportif fait l'objet d'une zone UL, intégrant l'emprise existante ainsi qu'un périmètre prenant en compte des projets de loisirs sportifs, nécessitant la réalisation de structures démontables. Il s'agit d'un projet atypique, dont la capacité d'accueil sera limitée : uniquement des structures démontables de type « tipis »

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	Sur la partie Est du bourg : permettre le développement du pôle sportif et de loisirs. S'il n'y a pas de projet, le secteur est également fortement contraint par la zone inondable, la topographie, limitant fortement les possibilités d'extension. Il s'agit toutefois de permettre l'évolution de ce pôle sportif.	
UN CADRE RURAL A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR		
Maintenir un espace agricole de qualité	Saint-Alban faisant partie de la côte Roannaise, les terres agricoles de la commune présentent un enjeu économique important, à développer. La commune fait d'ailleurs l'objet de périmètres AOC pour un intérêt viticole. Afin de préserver ces enjeux, la commune a souhaité préserver fortement les terres agricoles concernées par cet AOC. Il s'agit également de ne pas morceler le parcellaire agricole, afin de préserver la dynamique agricole, en préservant les tènements situés en périphérie de l'enveloppe urbaine, et en menant une réflexion afin de développer une urbanisation en épaisseur, progressive, tenant compte de la dynamique agricole. Dans le cadre d'une démarche intercommunale, la commune est concernée par un PAEN, acté le 7 Mars 2016. Les études ont été menées conjointement, le PAEN ayant été approuvé récemment. Le projet de territoire veille également à maintenir une certaine distance entre bâtiments agricoles et habitations non liées à l'activité agricole, afin de permettre le développement des exploitations agricoles.	➔ L'ensemble des parcelles AOC vignes identifiées, non urbanisées, situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, et non boisées, a été classé en zone agricole. L'affirmation de ces secteurs en zone agricole participe à la mise en valeur de l'identité agricole de la Côte Roannaise. ➔ Le projet de PLU repose sur une réduction importante des capacités de développement, par rapport au POS. Ainsi, les zones urbaines ont été définies au plus près de l'enveloppe urbaine existante, aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est envisagée. Ainsi les terres agricoles périphériques de l'enveloppe urbaine ont été préservées, en particulier entre le bourg et Le Ferrat, et entre le bourg et les activités industrielles. ➔ Intégration du PAEN dans les annexes du PLU ➔ Des zones agricoles importantes, représentant 360 ha, soit 45,6% du territoire. Le reclassement des hameaux en zone A encourage au développement des exploitations agricoles existantes, pour celles localisées dans ou à proximité immédiate de ces derniers (sur Chazelle). ➔ Une réunion agricole, permettant d'identifier les bâtiments agricoles et leurs projets, a été réalisée : l'ensemble des bâtiments et projets identifiés a été classé en zone A.
Préserver les ressources écologiques du territoire	Comme énoncé dans le diagnostic, la commune présente certaines richesses à préserver : La Montouse, sur toute la partie en amont du bourg est identifiée comme réservoir de biodiversité à préserver et comme cours d'eau écologique à préserver. La partie Ouest, est identifiée comme faisant partie d'un corridor d'intérêt supra communal par le SCOT.	➔ Préservation des abords de la Montouse, puis de l'ensemble du réseau hydrographique Délimitation d'une zone naturelle de part et d'autre de la Montouse, ainsi que de l'ensemble du réseau hydrographique repéré dans le diagnostic, cette zone naturelle permettant de préserver les berges, les bois rivulaires mais également les secteurs humides identifiés. L'ensemble de la ZNIEFF de type 1 est classé en zone naturelle, en amont du bourg.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	Le SCOT identifie également la RD8 comme coupure verte à maintenir, il s'agit toutefois de prendre en compte l'existant, et d'imposer une étude d'intégration préalable pour tout projet d'aménagement. Des secteurs humides ont fait l'objet d'un recensement par le Département. Au-delà de ces forts enjeux environnementaux, il s'agit de préserver la perméabilité entre ces ressources, en maintenant une sous-trame bocagère. Enfin, il s'agira également de préserver les sources d'eau minérales, situées sur le Parc des eaux minérales.	➔ Classement en zone naturelle de l'ensemble des boisements, identifiés par rapport à la photographie aérienne : le principe de corridor écologique identifié par le SCOT et le SRCE est donc retraduit sur le plan de zonage par une continuité Nord-Sud de la zone naturelle, sur la partie Ouest du territoire, correspondant aux boisements. ➔ Les secteurs humides repérés par le Conseil Départemental ont été reportés sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques ont été définies dans le règlement, afin de les préserver. ➔ Afin de préserver la sous-trame bocagère, participant à la définition d'une trame verte diffuse et permettant de favoriser les perméabilités avec le massif boisé, les principales haies ont été identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce recensement s'appuie sur un repérage réalisé sur photographie aérienne, complété par la connaissance de la commission et d'un représentant de la chambre d'agriculture. ➔ Le périmètre concerné par l'arrêté préfectoral provisoire relatif à l'exploitation des sources est identifié pour information au plan de zonage, au titre de l'article R123-11 b° du Code de l'Urbanisme. Dans les zones concernées, des prescriptions particulières sont définies.
Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti du territoire	Le territoire bénéficie d'un relief permettant l'identification de points de vue remarquables sur la plaine Roannaise, repéré dans le cadre du diagnostic. L'objectif est de préserver ces points de vue, participant à la mise en valeur du territoire et de l'identité de la Côte Roannaise. L'identité du territoire se traduit également par la présence d'un patrimoine bâti intéressant à préserver, en particulier les maisons bourgeoises, maisons traditionnelles. Afin de préserver une certaine identité architecturale, l'objectif est de réglementer l'article 11, de manière à exclure le développement de bâtiments en rupture avec l'architecture locale, sans pour autant freiner les projets permettant une gestion plus économe des matériaux et des énergies.	➔ Identification des bâtiments remarquables, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement précisant les préconisations à respecter. ➔ Règlement de l'article 11 : mise en place d'un nuancier, identification des 3 bâtiments représentatifs, pour la commission, de l'identité communale, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement imposant le permis de démolir sur ces secteurs. ➔ L'article 11 permet l'utilisation des énergies renouvelables, en particulier les panneaux photovoltaïques et les toitures terrasses.
Prendre en compte les nuisances et les risques	L'objectif est de proposer un projet de développement tenant compte des risques et des nuisances identifiés lors de la réalisation du diagnostic notamment : - Le statut particulier de la RD8 : route classée à grande circulation - Les reculs liés aux autres routes départementales - La zone inondable définie le long de la Montouse, et faisant l'objet d'un	➔ Report des périmètres de recul définis par le Conseil Départemental, en dehors des limites d'agglomération, le règlement reprenant les prescriptions du règlement de voirie départemental. ➔ Report des périmètres liés à la RD8 et à son statut de route à grande

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	PPRNPI - Prendre en compte le risque de rupture de barrage	circulation ➔ Report sur le plan de zonage de la zone inondable, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions relatives à ce risque sont présentes en liste et plan des servitudes d'utilités publiques.
--	---	---

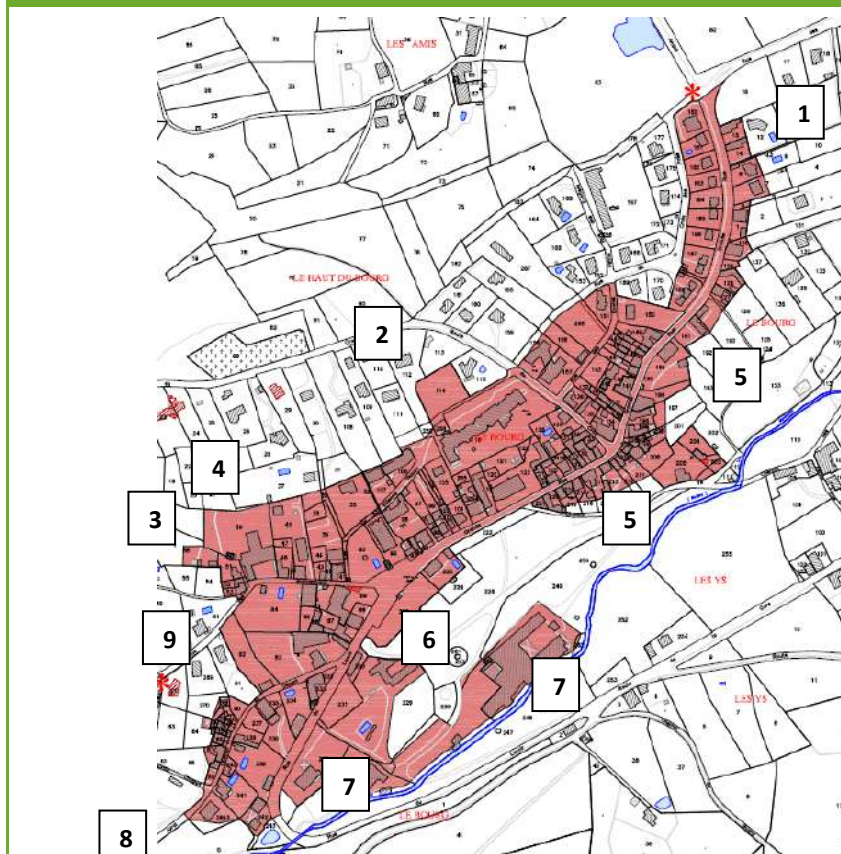
5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Zone	Vocation
Zones urbaines (U)	Equipées et desservies par la voirie et les réseaux. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des nouvelles constructions.
UB	Zone urbaine mixte et dense du centre bourg de Saint-Alban-les-Eaux ⇒ Densité plus importante, mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements, services), à maintenir Principalement de l'habitat collectif, en bande, en majorité. Quelques logements individuels, principalement implantés sur au moins une limite séparative. Zone urbaine présentant la densité la plus importante de la commune, accueillant quelques commerces et services présents sur la commune (école, maison de retraite, activités artisanales, salle des fêtes,...). L'objectif est de conforter la mixité de fonctions présente, et encourager la réhabilitation des bâtiments existants, afin de maintenir un noyau urbain dynamique. ⇒ Prise en compte des bâtiments existants situés dans le parc des eaux minérales : classement autour des bâtiments existants L'objectif est d'allier réhabilitation des bâtiments, pour des vocations qui peuvent être mixtes, du fait de la proximité du centre bourg, et de mettre en valeur ce parc, par l'affirmation d'une vocation de loisirs, autour de ces bâtiments, en cohérence avec les prescriptions réglementaires en vigueur
UC	Zone urbaine correspondant aux extensions immédiates du centre bourg de Saint-Alban-les-Eaux, dans le bourg. ⇒ Tissu essentiellement pavillonnaire, implantation au milieu de parcelle. L'objectif est de permettre la densification de cette zone UC, tout en tenant compte de la morphologie urbaine actuelle, de maintenir une zone principalement pavillonnaire, afin d'éviter la dispersion de la mixité de fonctions et de la concentrer autour de l'axe structurant, la RD8.3 Des activités complémentaires sont toutefois autorisées, dès lors qu'elles ne perturbent pas l'économie du centre bourg.
UC1	Zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques du Ferrat et des Echaux, participant à la dynamique urbaine du bourg de Saint-Alban, mais située en discontinuité urbaine avec ce dernier. ⇒ Tissu pavillonnaire, implantation au milieu de parcelle, avec un tissu construit au coup par coup, ou sous forme de lotissements L'objectif est de prendre en compte des quartiers, et de permettre l'urbanisation des lots restant à construire, sans pour autant densifier fortement ces quartiers, afin de préserver les caractéristiques de ce tissu urbain, de favoriser en priorité le développement des quelques dents creuses restantes sur le bourg (zones UB et UC) et de calibrer les capacités d'accueil avec les orientations définies par le SCOT, reprises dans le PADD.
UL	Zone urbaine à vocation sportive et de loisirs : pôle sportif existant, de part et d'autre de la Montouse ⇒ Zone définie pour permettre l'évolution, modérée compte-tenu de la présence de la zone inondable et de la zone humide, du pôle sportif existant. L'objectif est d'afficher la présence de cette zone de loisirs et de permettre son extension pour des équipements de loisirs (nécessaire pour l'installation d'une activité associative).
UF	Zone urbaine à vocation d'activités économiques ⇒ Zone permettant le maintien et l'extension des entreprises existantes. L'objectif est de permettre le développement des entreprises existantes, en sachant que ce dernier ne peut être que très modéré au regard de la taille des zones définies et de l'occupation actuelle des activités. Il s'agit de prendre en compte les tènements existants, car il n'existe pas de projet de développement à court terme.

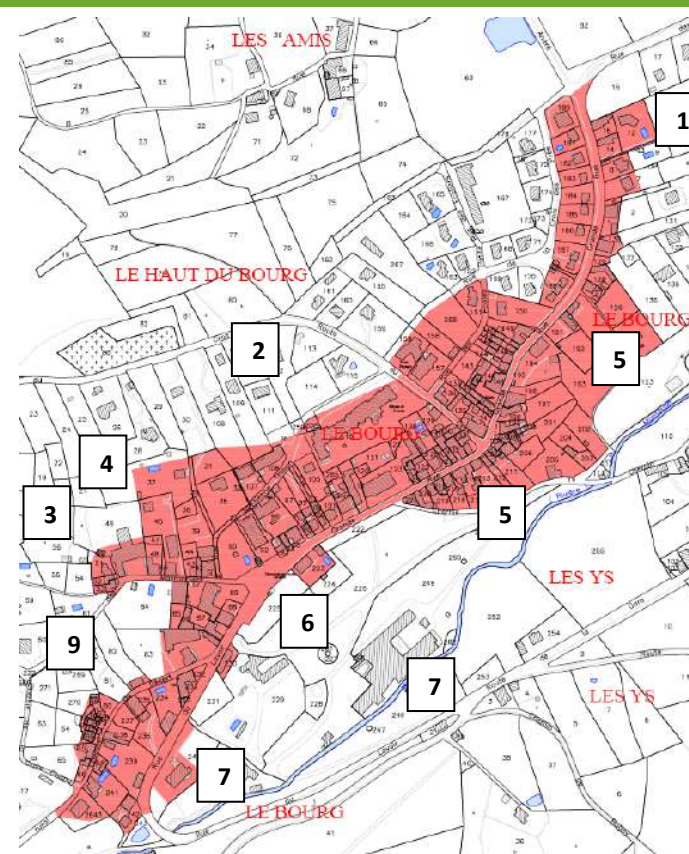
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Zone	Vocation
Zones à urbaniser (AU)	Secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
AU	Zone à urbaniser non opérationnelle, dont l'ouverture ne pourra être envisagée qu'après 2026. Malgré la présence de réseaux au droit de la zone, il s'agit de différer la capacité de densification de ce secteur, pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT. ⇒ Permet de prévoir la densification du cœur d'îlot du quartier du Ferrat, après 2026
Zone	Vocation
Zones agricoles (A)	Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
A	Zone agricole stricte, réservée aux exploitations agricoles Prise en compte des constructions d'habitation non liées à l'agriculture, pour leur permettre une évolution.
Zone	Vocation
Zones naturelles	Zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des sous-zones existent en fonctions des enjeux et afin de prendre en compte le mitage existant.
N	Zone naturelle et forestière ⇒ Comprend notamment les abords des cours d'eau, les boisements, la ZNIEFF de type 1, une partie de la zone inondable
Nle	Zone déterminée afin d'envisager la création d'un atelier municipal, à côté d'un dépôt communal existant. ⇒ Zone de taille très limitée, permettant de répondre à un besoin spécifique.

PLU Zones UB



POS



Présentation de la zone UB :

- Préservation d'une zone UB correspondant au tissu urbain de centre bourg de Saint-Alban-les-Eaux, organisé autour de la RD8.3. Il s'agit de délimiter cette zone de manière à intégrer à la fois les éléments de mixité urbaine (école, mairie, salle des fêtes, commerces, artisanat,...) et d'intégrer également l'habitat relativement dense au regard du territoire (habitat collectif, en bande ou mitoyens, ou implantés sur au moins une limite séparative).
- Maintenir une organisation urbaine dense, existante ou à encourager, le long de la RD8.3, afin de marquer la traversée urbaine.
- Privilégier la densification de ce secteur : pas de comblement de dents creuses possible, mais volonté de privilégier le potentiel de réhabilitation, d'encourager la réalisation de petites opérations, et notamment la réalisation d'un habitat aidé permettant d'augmenter l'offre de logements à destination de personnes âgées ou de jeunes ménages : identification d'un emplacement réservé, pour la réalisation d'un programme de logements
- En parallèle de la densification, il s'agit de préserver la trame historique du centre bourg de Saint-Alban, ce qui se traduit par la préservation de certains arrières de parcelle et la préservation de certains espaces de respiration, lorsqu'ils sont liés à des constructions intégrées à la zone UB
- Préservation d'un linéaire commercial : les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits sur les commerces situés à côté de l'Eglise. S'il est de faible emprise, il

s'agit surtout de conforter la dynamique de mixité de fonctions urbaines de centre bourg autour de la place de l'Eglise. Un projet de requalification de la traversée de bourg participe également à la traduction de cet objectif, au-delà du PLU.

Justification de la délimitation de la zone UB :

- 1. Reclassement en zone UC d'une parcelle ne correspondant pas aux objectifs de la zone UB : construction située en milieu de parcelle et située en arrière du front de rue dont la densité est à encourager.
- 2. Intégration d'une parcelle en zone UB : il s'agit de la seule possibilité de développement située à proximité du centre bourg. Son positionnement, en face de la maison de retraite, à proximité de la salle des fêtes, de la mairie, et de l'école est stratégique. Il s'agit donc de l'intégrer en zone UB. Un emplacement réservé est également défini afin de permettre la réalisation d'une opération permettant de répondre aux objectifs en termes de diversification de l'offre de logements.
- 3. Intégration de l'ensemble du tènement de l'artisan, qui participe à la mixité de fonctions présente dans le centre bourg.
- 4. Délimitation d'une zone UB, sur la partie Nord, s'arrêtant à la prise en compte des équipements. Reclassement des arrières de constructions résidentielles, appartenant à la typologie de la zone UC : sans accès propre sur l'arrière, ces arrières de parcelle ne peuvent être densifiés, selon les objectifs définis par la zone UB.
- 5. Reclassement en zone naturelle des arrières de parcelles périphériques au centre bourg (jardins), du fait d'accès insuffisants ou difficiles, mais également afin de respecter la typologie de la trame urbaine historique, avec une implantation bâtie côté rue, et des jardins côté Montouse. Le règlement de la zone N permet la réalisation d'annexes à l'habitation, sous conditions.
- 6. Intégration en zone UB du parking existant : ce dernier est situé au même niveau que la place, il participe pleinement à l'organisation de cette dernière, en plein cœur du bourg de Saint-Alban-les-Eaux. L'objectif n'est pas de changer de vocation sur cette zone, mais seulement de prendre en compte la situation existante. Dans le cadre d'une étude de requalification de la traversée de bourg, la réorganisation de cette place est étudiée.
- 7. Reclassement des constructions existantes. Il s'agit de bâtiments vacants. Leur retraitement, dans le cadre de la mise en valeur du parc, tel que prévu par l'EAGB est retraduit au sein du PLU, sous la forme de zones UB autour de ces bâtiments, permettra d'améliorer le traitement de l'entrée de bourg. Il s'agit de permettre des capacités d'accueil limitées par la présence de la zone inondable, des prescriptions liées à la présence de captages, et à la volonté communale d'en faire un espace de respiration, de loisirs. L'objectif est toutefois de permettre des capacités d'accueil afin de réhabiliter les bâtiments existants, aujourd'hui vacants.
- 8. Maintien d'une zone UB dont les délimitations Ouest sont au plus près de l'existant, afin de ne pas permettre d'extension urbaine, d'autant plus dense, sur les boisements : préservation de la vallée de la Montouse, en amont du bourg.
- 9. Intégration d'arrières de parcelle en zone UB : situées au sein de l'enveloppe urbaine, et très contraintes en terme d'accès et de topographie, ces parcelles correspondent à l'arrière de bâtiments répondant aux caractéristiques d'une implantation traditionnelle côté rue. Il s'agit donc de rattacher ces arrières de parcelles à la zone UB, et de définir une trame afin de préserver cette organisation traditionnelle, mais également de préserver une zone tampon pour motif écologique (prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement notamment).



(6)

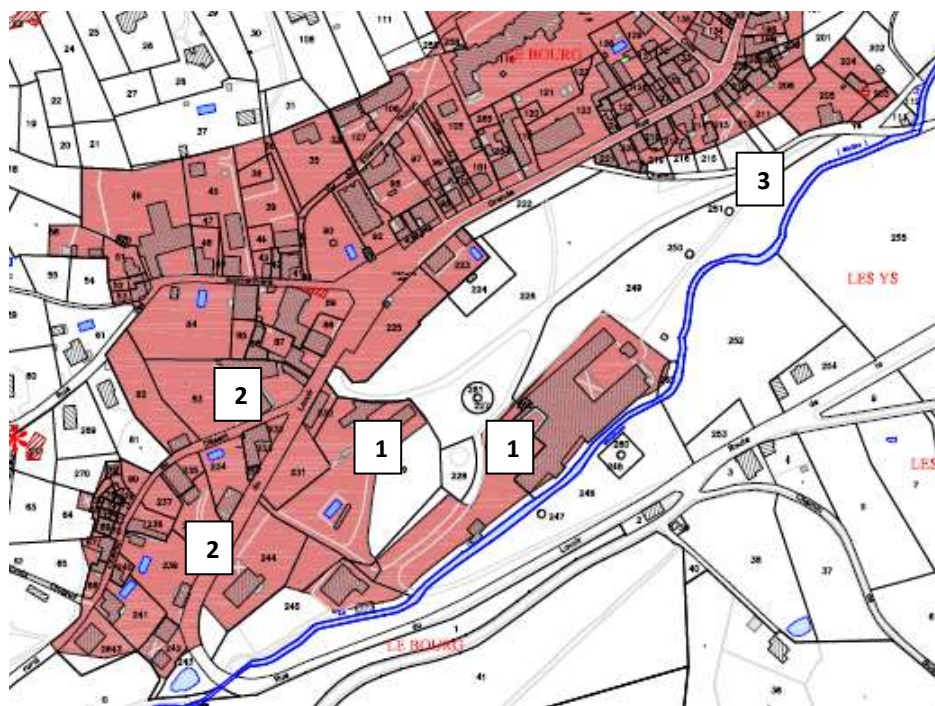


(7)

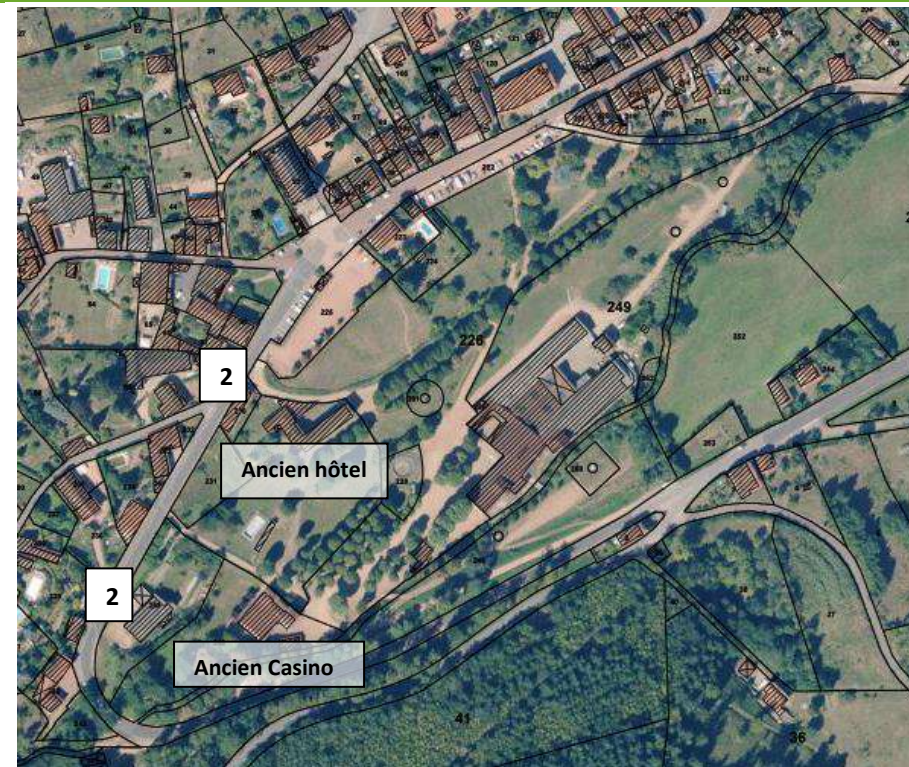


(9)

Zone UB : le parc des eaux minérales



Photographie Aérienne



Présentation de l'ensemble de la zone du parc des eaux minérales :

- Trois périmètres se superposent, ayant chacun ses enjeux :

Périmètre de recommandation figurant dans l'arrêté préfectoral provisoire d'exploitation des sources :

Il s'agit d'un report sur le plan de zonage, correspondant à une zone plus grande que celle correspondant réellement à l'emprise du parc. Des prescriptions spécifiques issues du rapport de l'hydrogéologue ont été reportées à l'article 2 des zones concernées (UB et N).

Périmètre du zonage : zones UB et N :

Délimitation correspondant à l'emprise du parc. Cf. partie justification ci-dessous

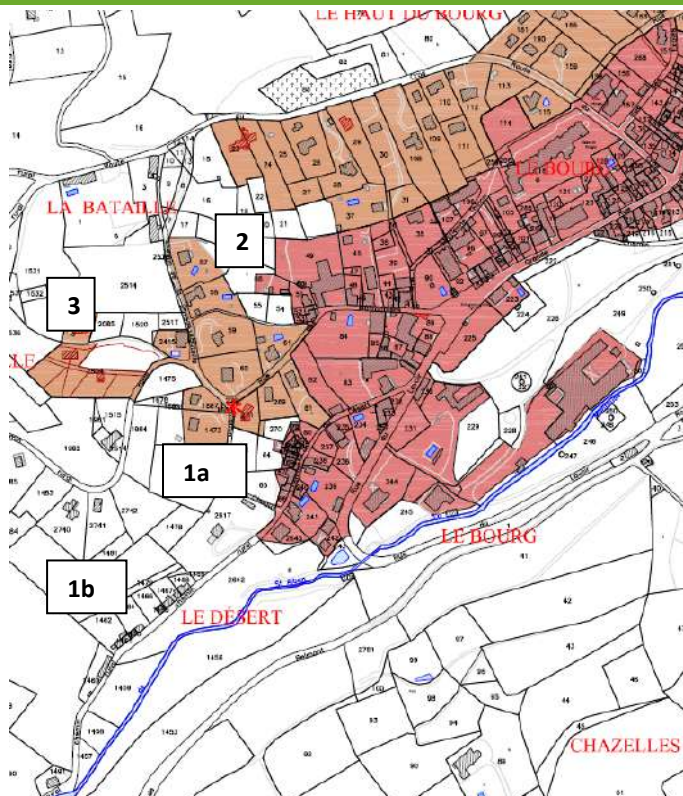
Périmètre de l'OAP :

Il s'agit d'une emprise plus réduite, car l'objectif est de concentrer la mise en valeur du parc sur ce tènement, en cohérence avec l'étude réalisée dans le cadre de l'EAGB (aire de jeux, espace d'aménagement paysager, mise en valeur des cheminements piétons, ...)

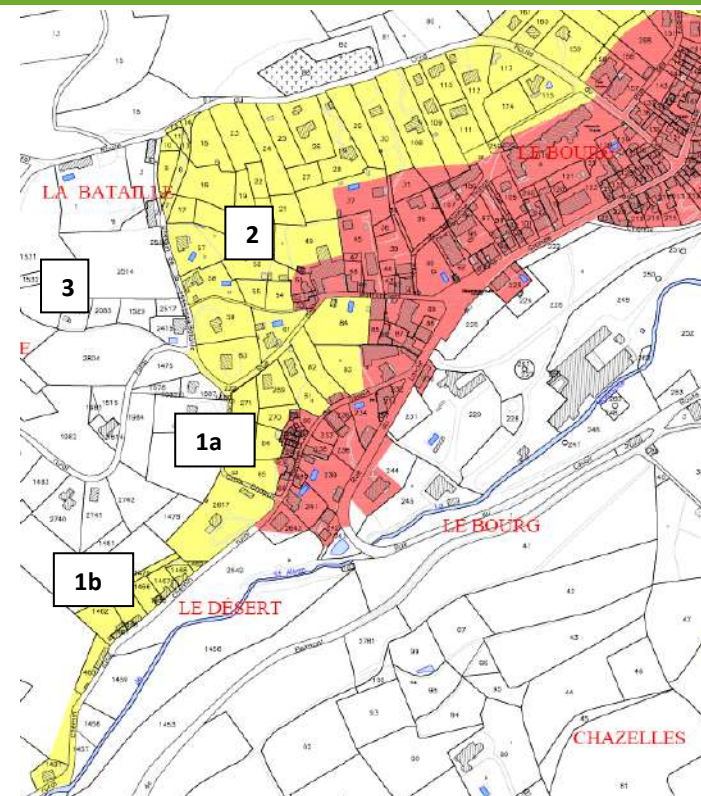
Justification de l'emprise de la zone UB :

- 1. Intégration des bâtiments dont l'enjeu prioritaire est la réhabilitation : ancien hôtel, ancien casino, et ancienne usine
- 2. Intégration des bâtiments dont l'enjeu est la réhabilitation, en entrée de bourg
- 3. Classement en zone N du reste du parc.

PLU Zone UC partie Ouest



POS



Présentation de la zone UC :

- La zone UC correspond à une zone d'extension du centre bourg, donc de la zone UB. L'objectif est de conforter une vocation davantage résidentielle, afin de ne pas disperser la diversité de fonctions, et de la concentrer en zone UB. L'objectif de la zone UC est de conforter le développement sur le bourg, en permettant la densification de ce dernier au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Toutefois, il s'agit cependant de préserver les caractéristiques de ce dernier, et de préserver une zone « tampon » entre la zone UB partie Nord, accueillant des équipements tels que la salle des fêtes, pouvant générer des nuisances, et la partie résidentielle.
- **La zone UC est définie au plus près de l'enveloppe urbaine existante, car les possibilités au sein des enveloppes urbaines du bourg et des quartiers du Ferrat et les Echaux sont suffisantes pour répondre aux besoins de développement déterminés par le PADD, en cohérence avec le SCOT.** Il s'agit ainsi également de respecter l'organisation du territoire en 1 bourg et 2 quartiers périphériques, en préservant des coupures d'urbanisation.

Justification de la délimitation de la zone UC :

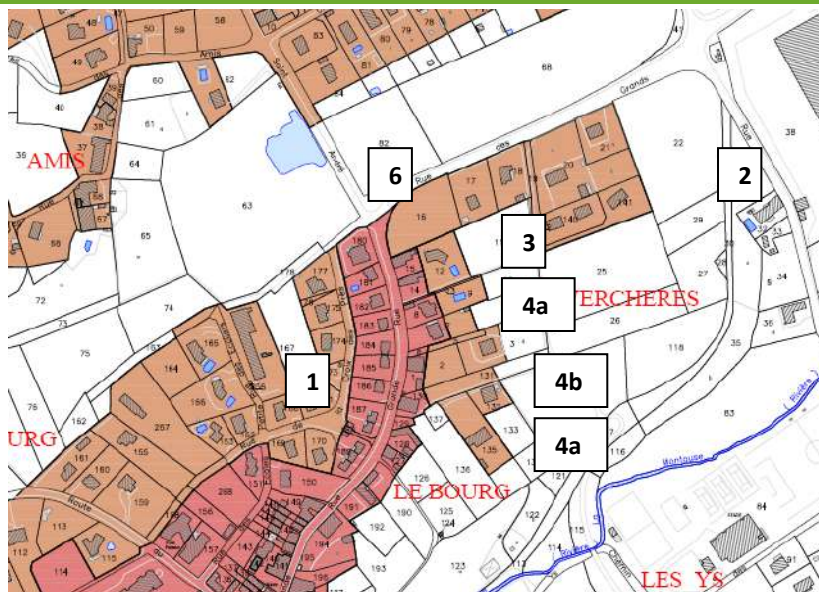
- 1. Volonté de prendre en compte l'enveloppe existante, et donc d'interrompre la zone UC dès discontinuité urbaine. Sur la partie en continuité (1a), il s'agit de parcelles ne bénéficiant pas d'accès aménagé, nécessitant l'aménagement de la voie, aujourd'hui piétonne. L'ensemble des bâtiments situés dans la vallée du désert (1b) est reclassé en zone

naturelle, afin de préserver cette dernière, identifiée en ZNIEFF de type 1, et compte-tenu de la topographie. Les constructions existantes sont peu nombreuses, et se situent au sein de la ZNIEFF, elles sont donc reclassées en zone naturelle.

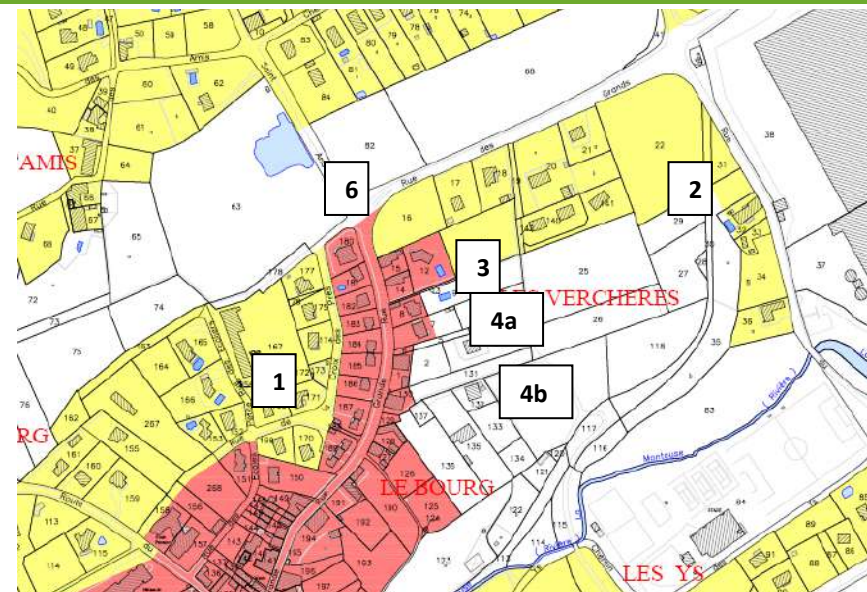
- 2. Délimitation au plus près de l'existant, l'objectif étant de permettre la densification au sein de l'enveloppe urbaine, mais non en extension. Reclassement de l'ensemble des possibilités d'extension sur ce secteur constitué d'un petit vallon, afin de ne pas étendre l'enveloppe urbaine (et ainsi de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs logements prévus par le SCOT). Certaines de ces parcelles situées en cœur d'îlot ne disposent, de plus, pas d'accès propre. L'objectif est de préserver cet espace ouvert, afin de ne pas urbaniser uniquement dans le prolongement des constructions existantes, en bord de voie, créant ainsi un cœur d'îlot en friche. Une partie de ce secteur est concernée par l'AOC, parcelles que la commune souhaite préserver, car participant à l'identité de son territoire.
- 3. Classement en zone UC d'un des derniers lotissements en cours, et de constructions existantes situées en continuité ou entre le bourg et ce lotissement.



PLU Zone UC partie Est



POS

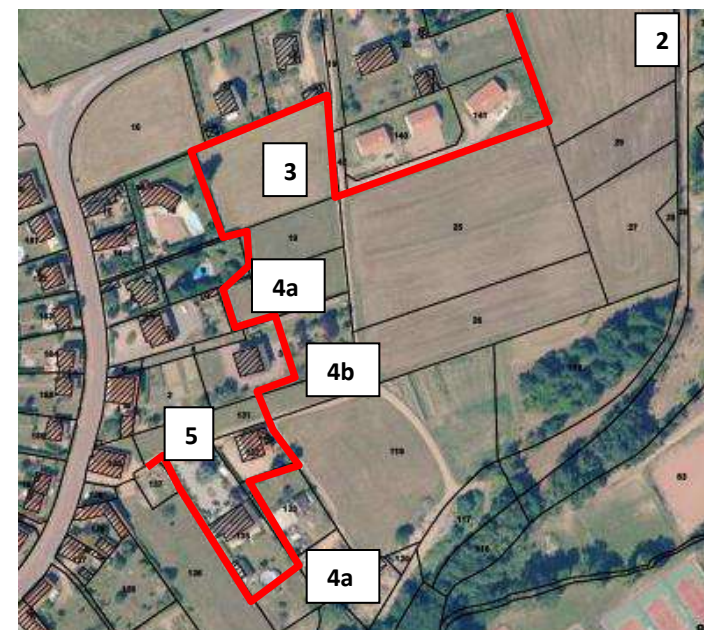


Présentation de la zone UC :

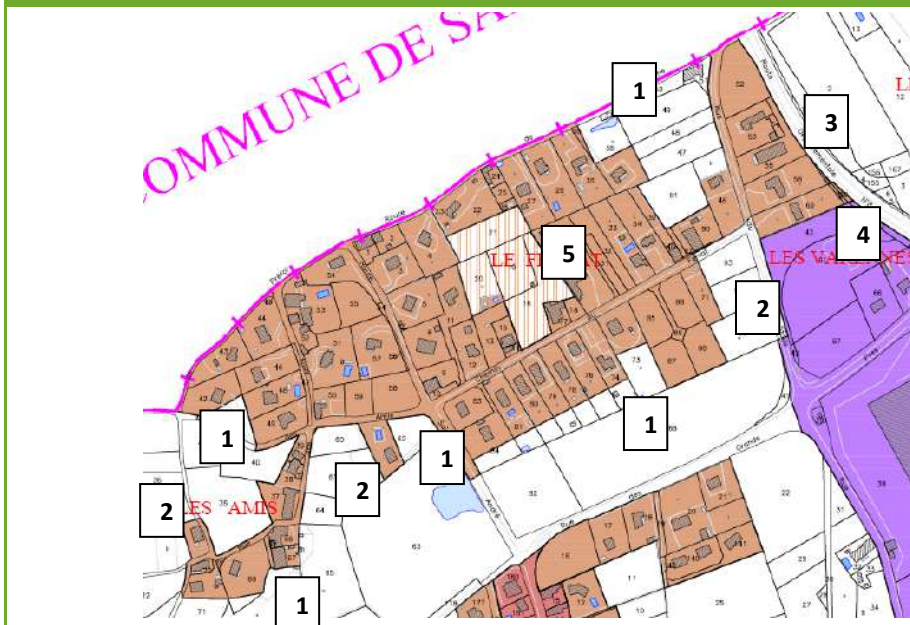
- Il s'agit de prendre en compte l'enveloppe urbaine existante uniquement
- L'objectif est de structurer l'entrée de bourg Est, par l'aménagement d'une parcelle située entre deux constructions et un carrefour, afin de marquer l'entrée dans le centre bourg, par la RD8.3, axe structurant.

Justification de la délimitation de la zone UC :

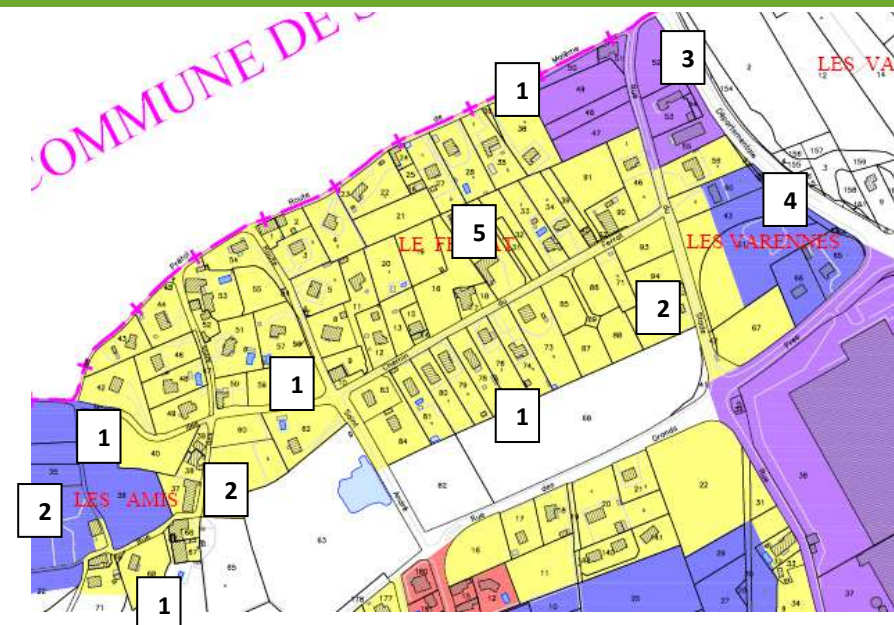
- 1. Limiter le potentiel de densification de ce secteur, compte-tenu de la présence d'un bâtiment déjà important en volume. Resserrer le zonage au plus près de l'enveloppe urbaine actuelle.
- 2. Volonté de ne pas étendre l'enveloppe urbaine côté industriel, afin de conserver une zone tampon. Il s'agit également de préserver la vocation de cet îlot, et de ne pas morceler le parcellaire agricole, faisant partie des parcelles identifiées en AOC. Interruption de la zone UC dès discontinuité urbaine
- 3. Reclassement d'une parcelle faisant partie du tènement agricole, exploitée et déclarée à la PAC. L'objectif est bien de ne pas étendre l'enveloppe urbaine existante.
- 4. Définition d'une zone UC au plus près des aménagements existants (constructions, installations, annexes,...) située en arrière de la zone UB et prise en compte des constructions implantées en arrière de la zone UB, d'extension urbaine : 4a : arrières de parcelle aménagés, 4b : prise en compte des constructions existantes
- 5. Parcelle trop étroite pour être constructible, compte-tenu des règles d'implantations définies.
- 6. Parcelle faisant l'objet d'une OAP, et permettant de marquer l'entrée dans le centre bourg de Saint-Alban-les-Eaux.



PLU Zone UC1 Le Ferrat



POS



Présentation de la zone UC1 :

- Volonté de prendre en compte le statut des quartiers périphériques : permettre le comblement de dents creuses, mais limiter le phénomène de division parcellaire, afin de conserver la typologie de ces quartiers, répondant à une certaine demande.
- Vocation uniquement résidentielle, avec quelques possibilités afin de permettre le développement de petites activités à domicile.

Justification de la délimitation de la zone UC1 :

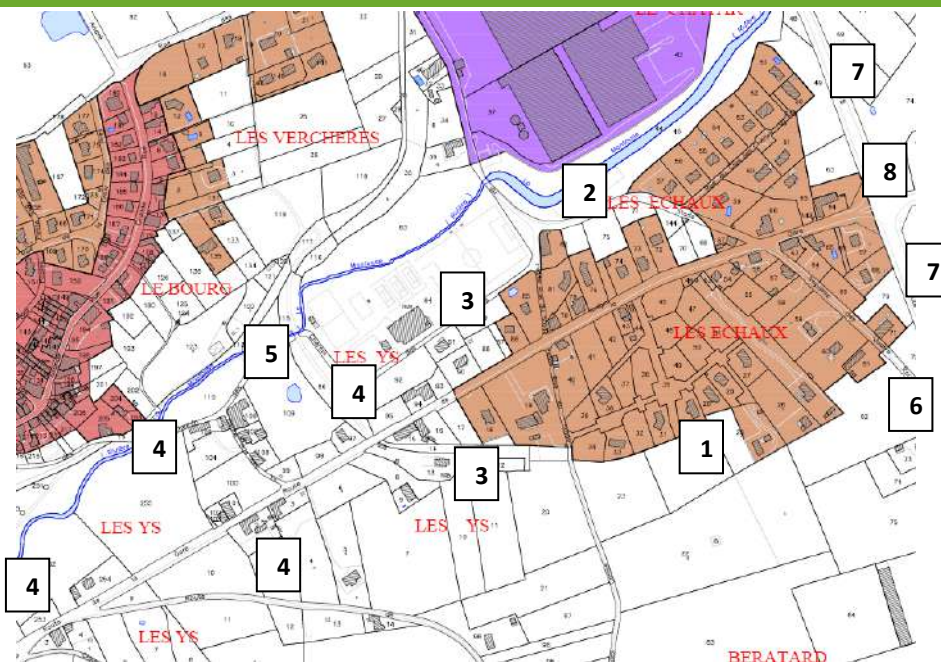
- 1. Limiter le phénomène de division parcellaire, en limite de l'enveloppe urbaine, par un zonage très resserré autour des constructions et aménagés.
- 2. Délimitation de la zone urbaine au plus près de l'enveloppe urbaine : pas d'extension urbaine possible (suppression des zones constructibles ou à urbaniser situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine).
- 3. Reclassement en zone UC1 de l'ensemble des constructions d'habitation, et suppression des possibilités de développement économique (zone violette du POS) sur le secteur du Ferrat : conserver le statut résidentiel de ce quartier, et une zone tampon entre la partie économique et la partie habitat. Concernant les constructions existantes, il s'agit en majorité de constructions à usage d'habitation : reclassement en zone UC1.
- 4. Reclassement en zone à vocation économique du tènement appartenant à l'entreprise : déjà utilisé pour une vocation économique (parking de poids lourd lié à l'entreprise et aménagement prévus).
- 5. Une zone AU est déterminée au centre de l'îlot. Il s'agit d'une dent creuse importante, dont l'objectif



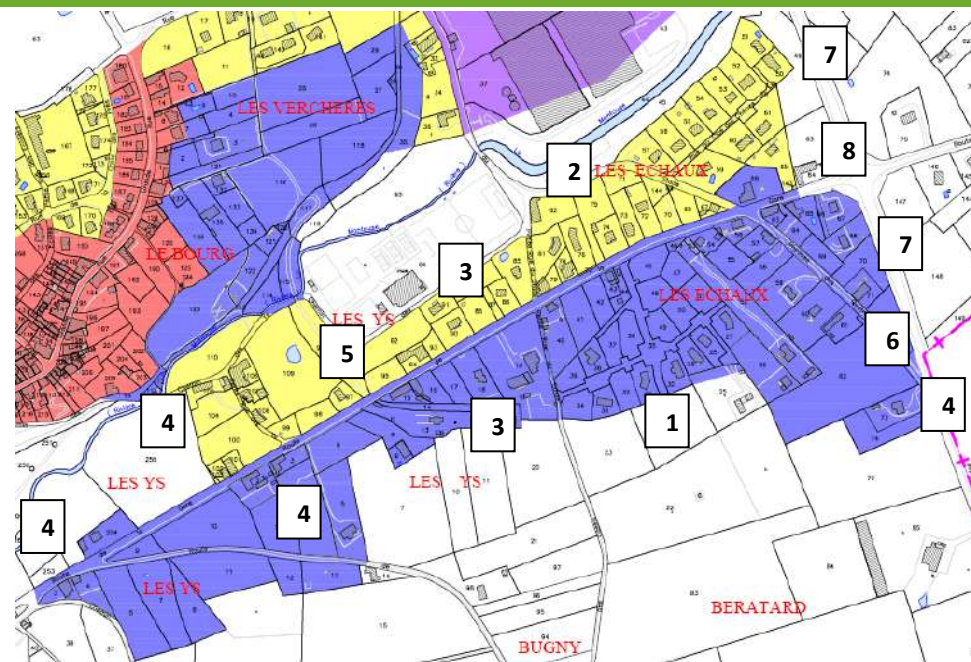
PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

est de maîtriser le développement, afin d'éviter l'enclavement total de l'îlot, du fait notamment de la présence de parcelles enclavées. Afin de respecter les objectifs de développement envisagés, l'urbanisation de ce tènement est différée, après 2026, en cohérence avec le SCOT. Ainsi, cette dernière est reclassée en zone à urbaniser non opérationnelle.

PLU Zone UC1 Les Echaux



POS

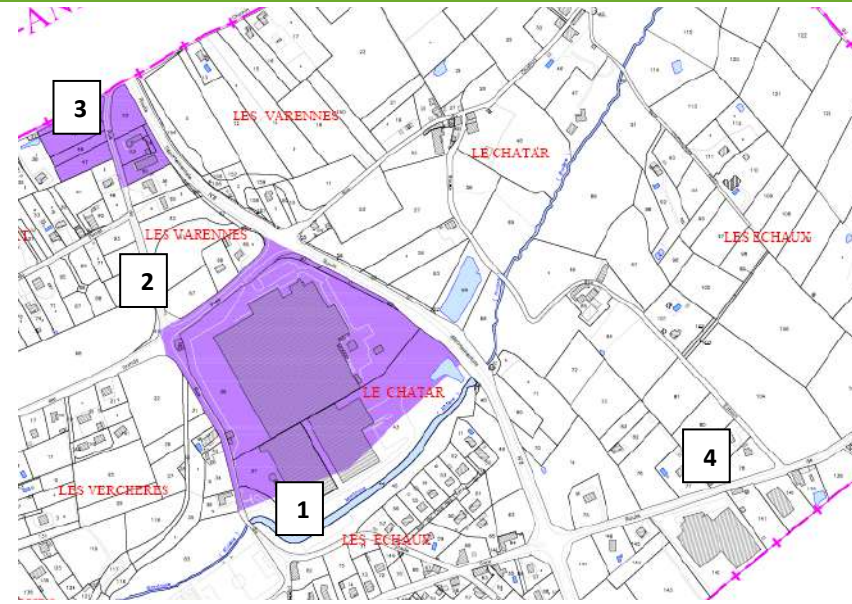
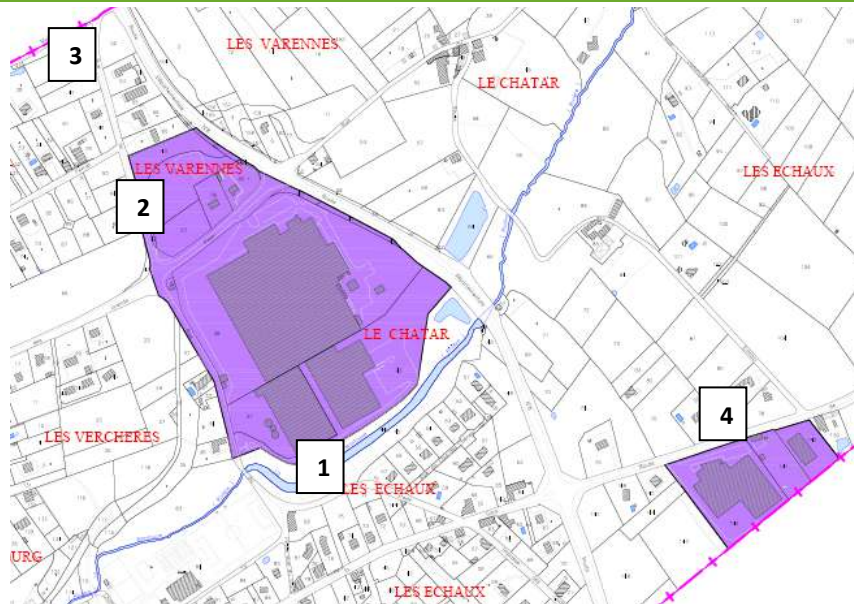


Justification de la délimitation de la zone UC1 :

- 1. Reclassement en zone urbaine de l'ensemble du quartier, tenant compte du lotissement en cours (quelques lots restants).
- 2. Délimitation de la zone UC1 au plus près des constructions et aménagements existants : préservation des abords de la Montouse, préservation d'espaces non imperméabilisés à proximité de ce dernier, jouant un rôle dans l'absorption des eaux de ruissellement, et volonté de limiter le plus possible la division parcellaire potentielle.
- 3. Délimitation de la zone UC1 en fonction de la continuité urbaine, la zone UC1 correspondant uniquement à la continuité bâtie existante, les autres constructions étant davantage dispersées, et ne correspondant pas à la morphologie et à l'organisation urbaine du quartier.
- 4. Constructions isolées : groupes de constructions trop faibles, ne relevant pas d'une zone urbaine.
- 5. A l'inverse du POS, l'objectif n'est plus de permettre le développement sur le secteur des Ys, afin de préserver la structuration urbaine du territoire autour de 3 entités, mais également pour concentrer les possibilités de développement en dehors de la zone inondable, et de préserver des espaces tampons entre l'urbanisation et le cours d'eau, participant à l'absorption des eaux de ruissellement.
- 6. Ne pas permettre l'extension du quartier des Echaux : reclassement de parcelles déclarées à la PAC
- 7. Classement au plus près de l'enveloppe urbaine existante, afin de limiter les possibilités de densification du quartier aux abords de la RD8, voie classée à grande circulation.
- 8. Intégration d'une construction existante, située en continuité de l'enveloppe urbaine, et desservie par les réseaux.

PLU Zones à vocation économique

POS



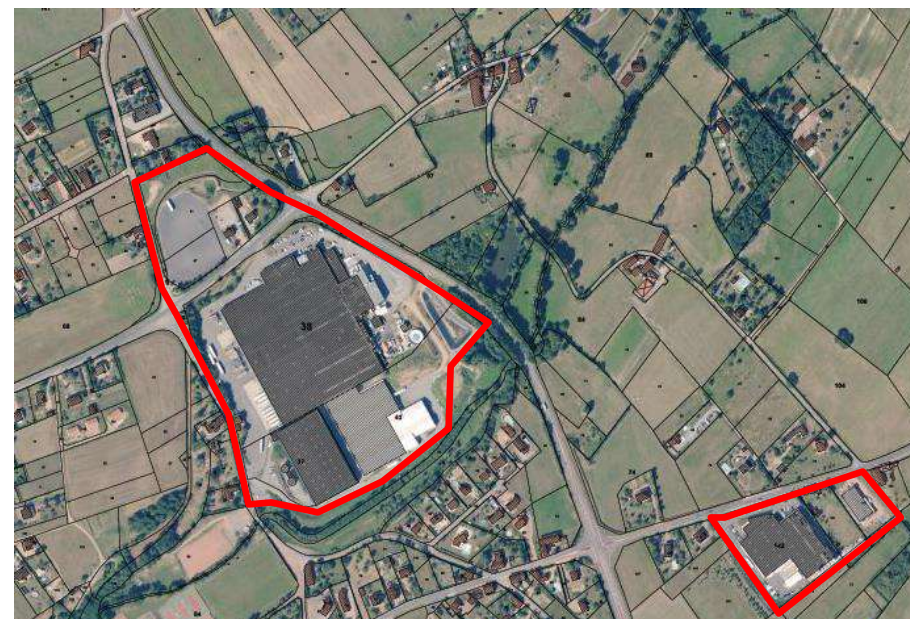
Présentation de la zone UF :

- L'objectif est de prendre en compte et de conforter le développement des entreprises existantes.
- Délimiter les emprises actuellement utilisées/occupées par les entreprises uniquement, et ne pas prévoir d'extension sans avoir de projet, afin de ne pas déterminer des zones qui ne correspondront peut-être pas au besoin réel des entreprises (en taille et en localisation).

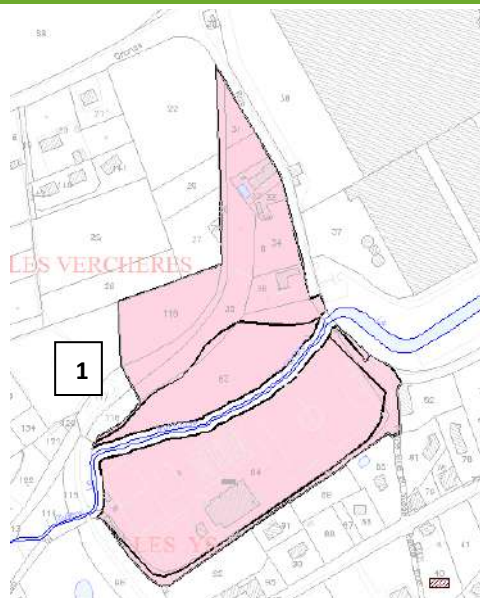
Justification de la délimitation de la zone UF :

- 1. Délimitation de la zone en fonction de l'emprise du bâtiment, tout en maintenant un espace tampon entre le cours d'eau et la zone économique.
- 2. Intégration d'un tènement actuellement occupé par l'entreprise
- 3. Reclassement pour une autre vocation du secteur des Varennes, car la vocation principale de ce secteur n'est pas économique (présence d'habitations, du SDIS). L'objectif n'est pas d'affirmer une vocation économique à ce secteur.
- 4. Prise en compte du tènement actuellement occupé par l'entreprise.

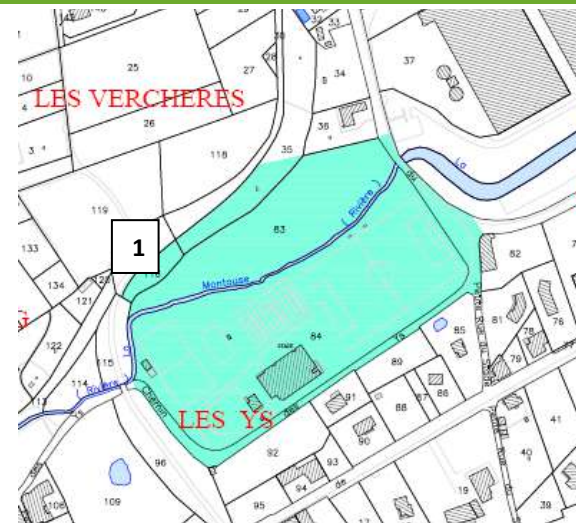
Récemment un aménagement routier a été réalisé, avec création d'un giratoire, déviant la rue des Grands Prés au Nord de la zone UF, créant ainsi une unité de la zone UF.



PLU Zone à vocation de loisirs UL



POS



Présentation de la zone UL :

- Zone à vocation de loisirs. Il s'agit de prendre en compte le pôle existant, et de lui permettre d'évoluer, tout en tenant compte de la zone inondable et de la zone humide.
- La commune n'a pas de projet de développement du pôle sportif.

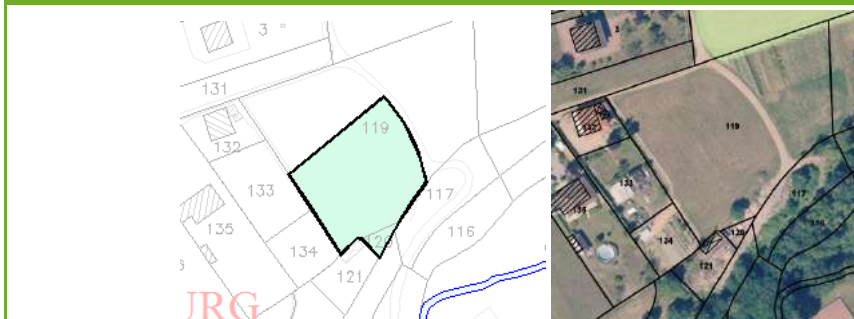
Justification de la délimitation de la zone UL :

- 1. Exclusion de la partie boisée, sur la partie Nord : ne correspond pas à la vocation de la zone.
- 2. Intégration des parcelles répondant à un besoin spécifique : projet nécessitant la réalisation de structures démontables, mais posée sur des plateformes, sur plusieurs parcelles non déclarées à la PAC en 2012. Il s'agit ainsi de s'inscrire dans le prolongement du pôle sportif, tout en tenant compte d'un objectif d'un aménagement très modéré. L'ensemble de la zone UL étendue par rapport au POS a été délimité en fonction du besoin du projet de loisirs.
- Il s'agit d'accueillir un projet avec accueil d'un public, création d'hébergement sous tipis et activités de plein-air.
- Deux habitations sont situées entre le projet de loisirs et l'activité économique. Elles sont donc réintégrées en zone UL, le règlement permettant l'évolution de l'habitat, au même titre que les constructions d'habitations isolées situées en zones A et N : prise en compte de l'existant.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Zone NLe

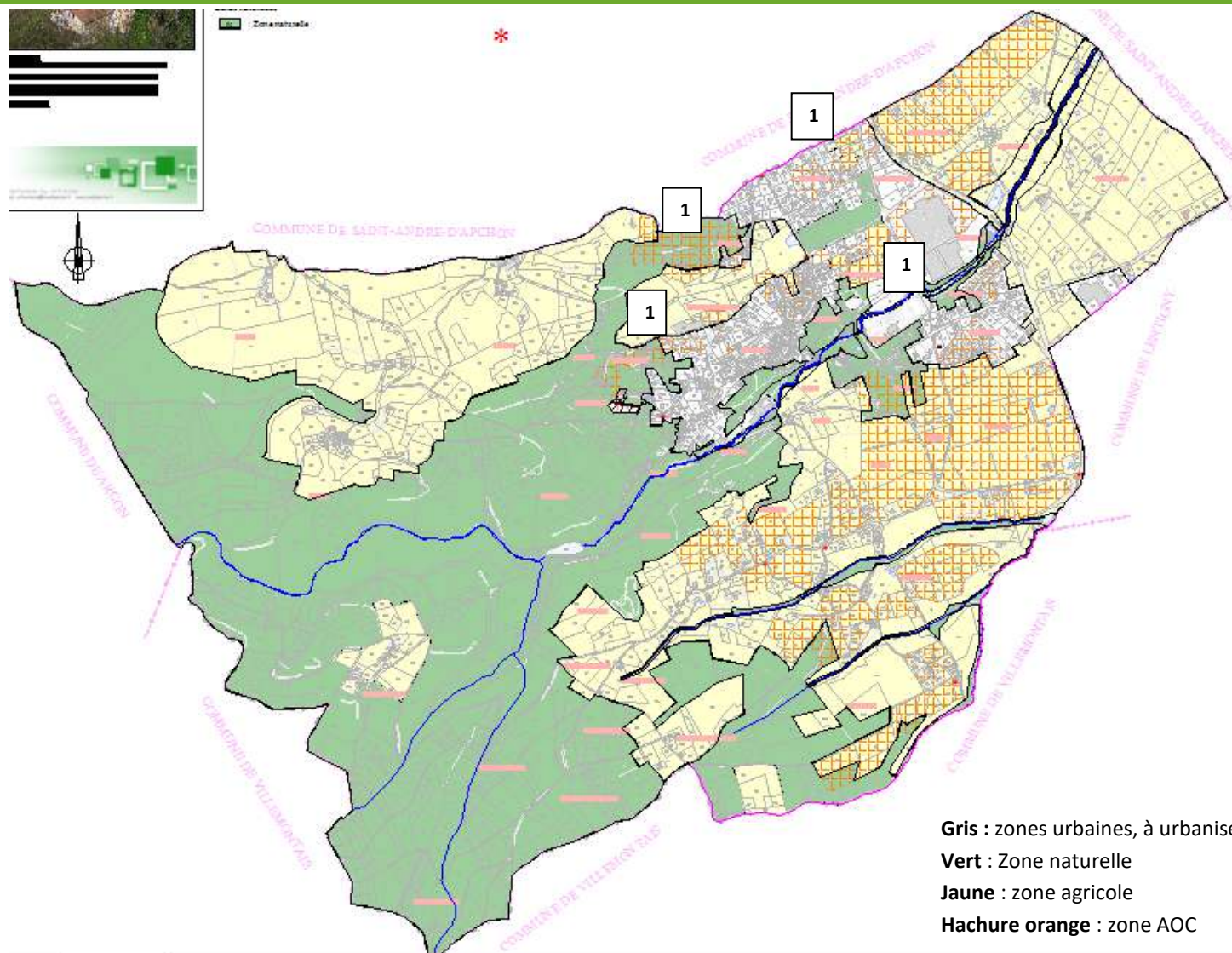


POS



La zone NLe répond à un besoin, à plus long terme, de réalisation d'un local technique communal, dans le prolongement du terrain de stockage communal existant. La création de cette zone n'engendre pas de consommation d'espace agricole ou naturel, car il s'agit d'une zone déjà utilisée pour du stockage essentiellement.

PLU Zones agricoles



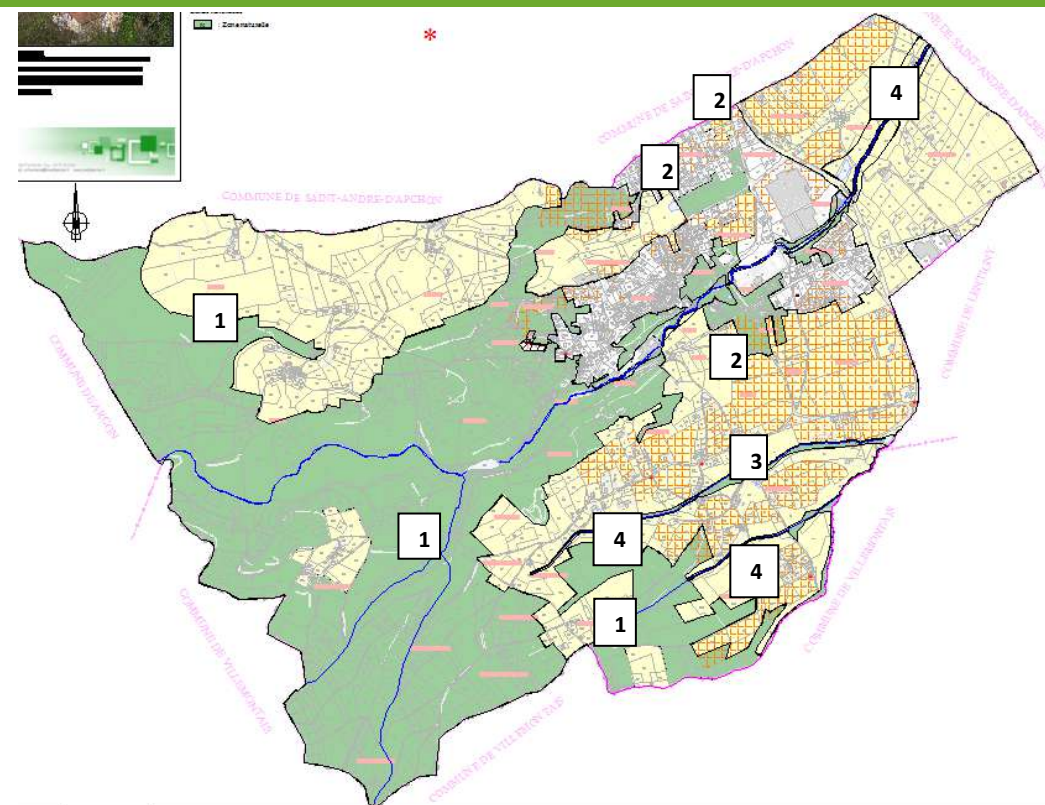
L'objectif de la commune étant de préserver l'identité propre à la Côte Roannaise, liée à l'activité viticole principalement, la commune a souhaité préserver les terres agricoles.

Certaines parcelles aujourd'hui boisées ont été toutefois intégrées en zone naturelle, ce qui ne remet pas en cause une possible exploitation viticole.

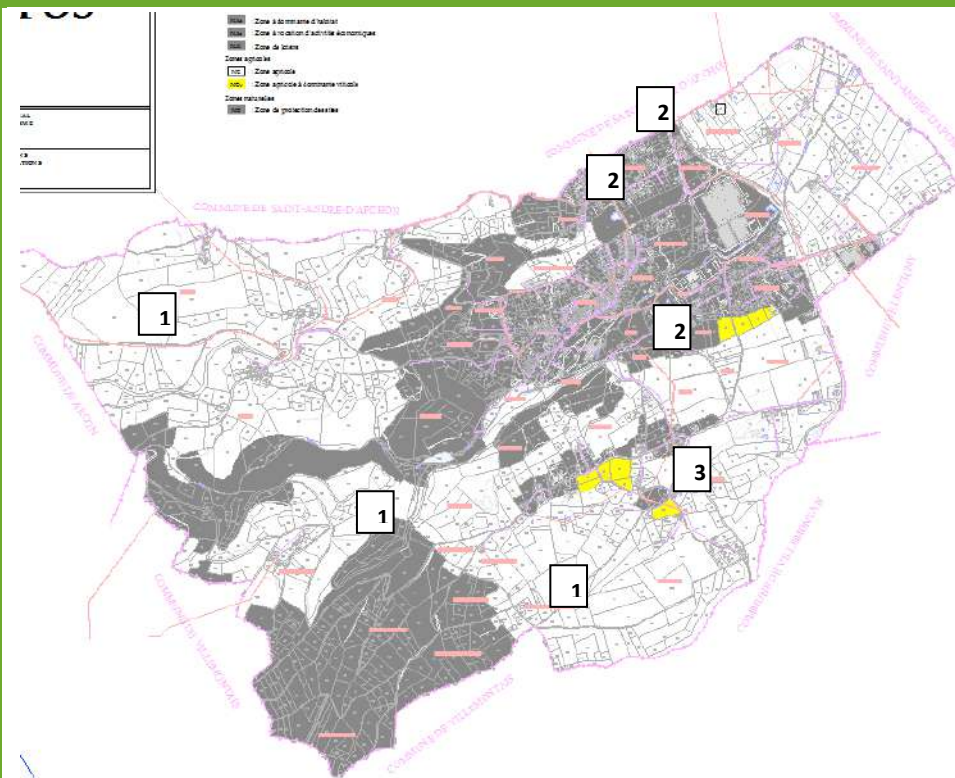
Un reclassement au plus près de l'enveloppe urbaine a permis de préserver ainsi les terres agricoles recensées par l'INAO, lorsque ces dernières se situent en frange de l'urbanisation, comme c'est le cas sur la partie Nord du bourg (1).

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Zones agricoles



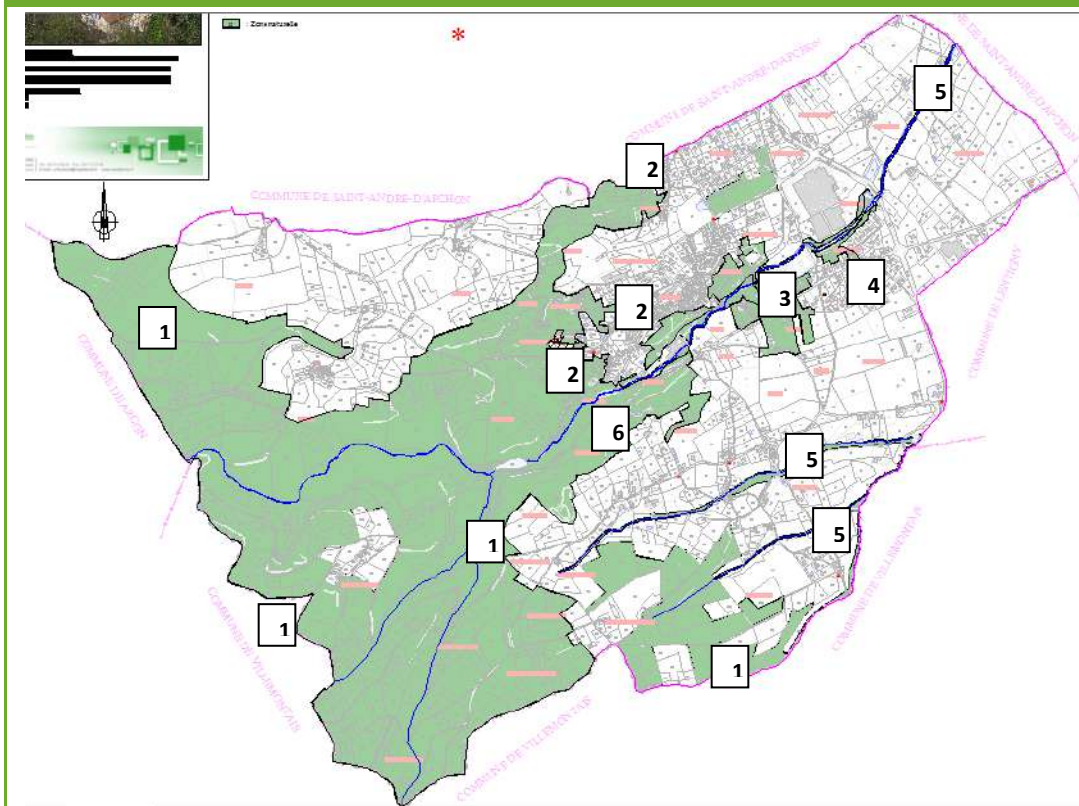
POS



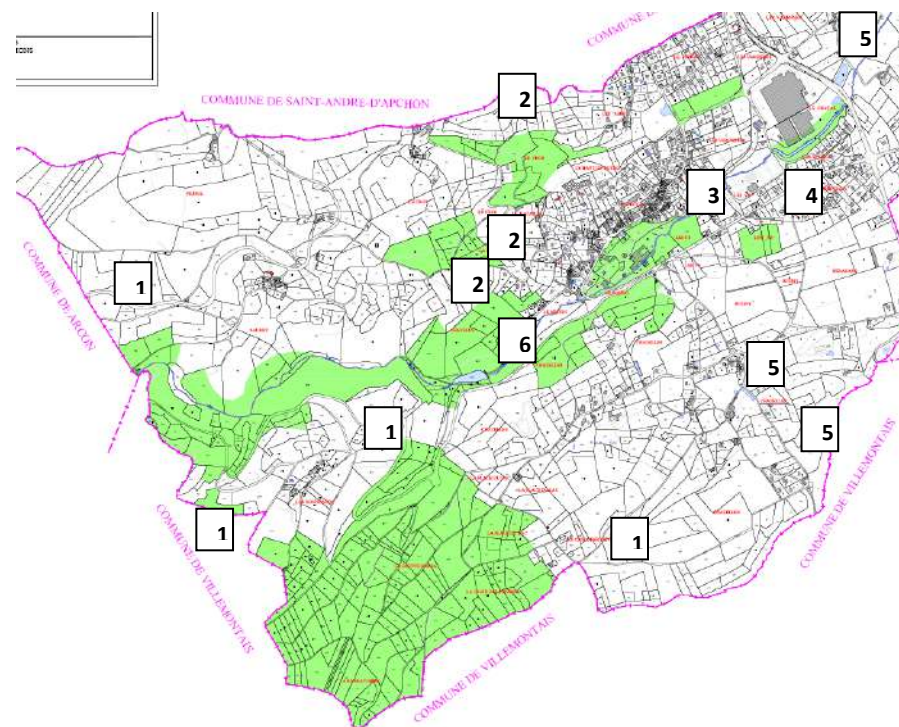
- 1. Diminution importante des terres agricoles par rapport au POS : reclassement en zone N de l'ensemble des boisements situés sur la partie Ouest du territoire
- 2. Reclassement de terrains classés en zone U ou NA au POS, en zone A
- 3. Reclassement en zone A de l'ensemble des zones NA situées sur Chazelle, car il s'agit d'un groupe de constructions très diffus, situé au sein d'une zone agricole et en partie concerné par des zones agricoles identifiées en AOC
- 4. Reclassement en zone naturelle des abords des cours d'eau

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Zones naturelles



POS



- 1. Augmentation importante des zones naturelles au sein du projet de PLU : réadaptation de la zone en fonction des espaces boisés et/ou en friche, et affirmation, sur la base des espaces naturels boisés, d'un corridor écologique Nord-Sud, sur toute la partie Ouest du territoire.
- 2. Reclassement des zones NA du POS, aujourd'hui entièrement boisées, en zone naturelle
- 3. Préservation des espaces naturels correspond à des arrières de parcelle : préservation de la trame urbaine historique
- 4. Préservation des abords des cours d'eau, notamment entre les quartiers les plus importants et la Montouse : zone tampon jouant un rôle d'absorption des eaux de ruissellement notamment.
- 5. Préservation de l'ensemble du réseau hydrographique : bande tampon de chaque côté des berges.
- 6. Préservation de la vallée du Désert, ZNIEFF de type 1 et attrait touristique pour le territoire.

6 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En application de l'article R123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

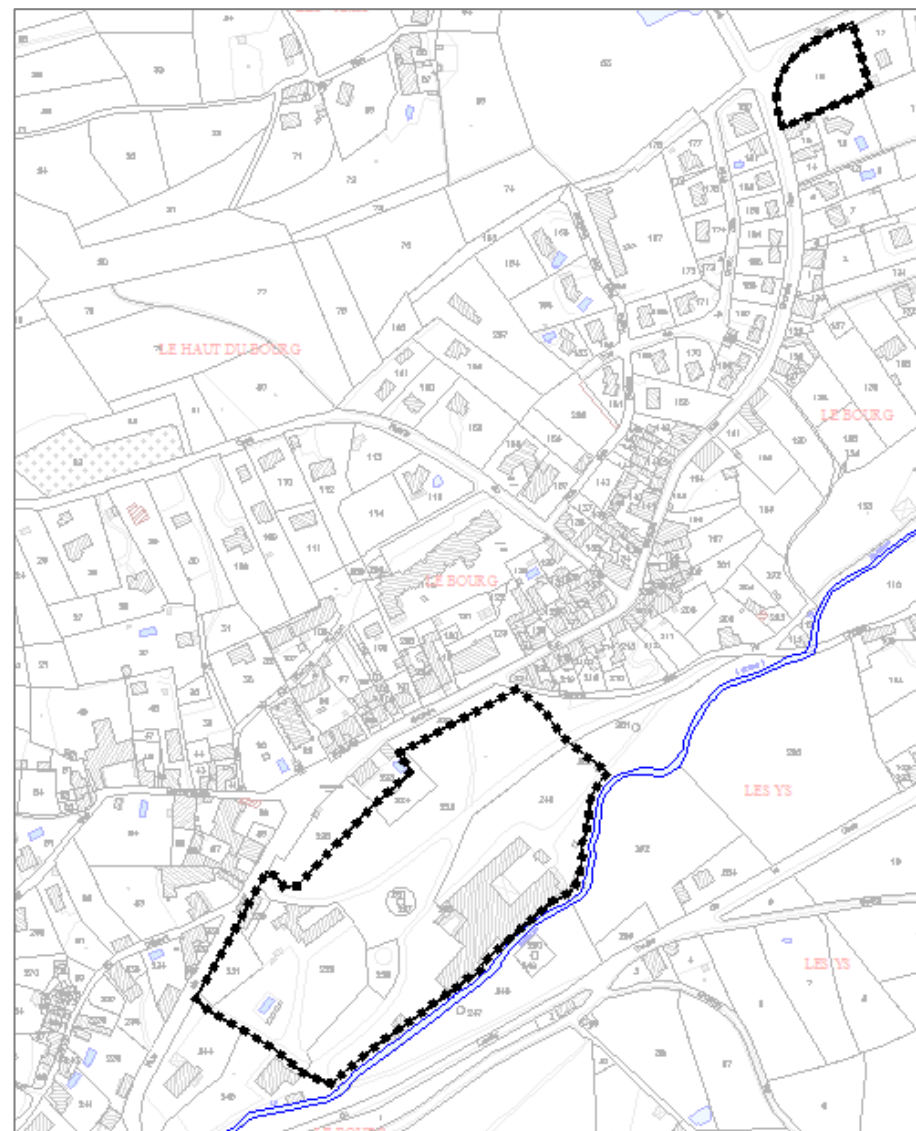
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#). »

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 2 secteurs stratégiques :

- Le secteur du parc des eaux minérales
- Un tènement situé en entrée de bourg



6-1 Le traitement du parc des eaux minérales

Le secteur du parc des eaux minérales est stratégique, dans la mesure où :

- Il s'inscrit dans le prolongement du centre bourg, et constitue ainsi un espace de respiration, un parc à mettre en valeur et à préserver
- Il dispose de « friches bâties » à traiter, mais dont les possibilités de revalorisation sont incertaines, du fait de la présence d'un arrêté provisoire d'exploitation des captages.

Sur l'ensemble des bâtiments identifiés dans l'OAP comme potentiel de réhabilitation, une partie de l'ancienne usine (bâtiment le plus au Sud-Est) est concernée par un projet de distillerie, avec une partie en musée/exposition.

Sur les autres bâtiments, aucun projet n'est envisagé à l'heure actuelle.

L'objectif de la commune étant en priorité d'encourager à la réhabilitation des bâtiments, le règlement de la zone permet différentes vocations, de manière à pouvoir saisir une éventuelle opportunité. En effet, la réhabilitation de ces bâtiments, tout en tenant compte des contraintes de réhabilitation (zone de captage, zone inondable, ...) nécessite des investissements importants et un véritable porteur de projet.

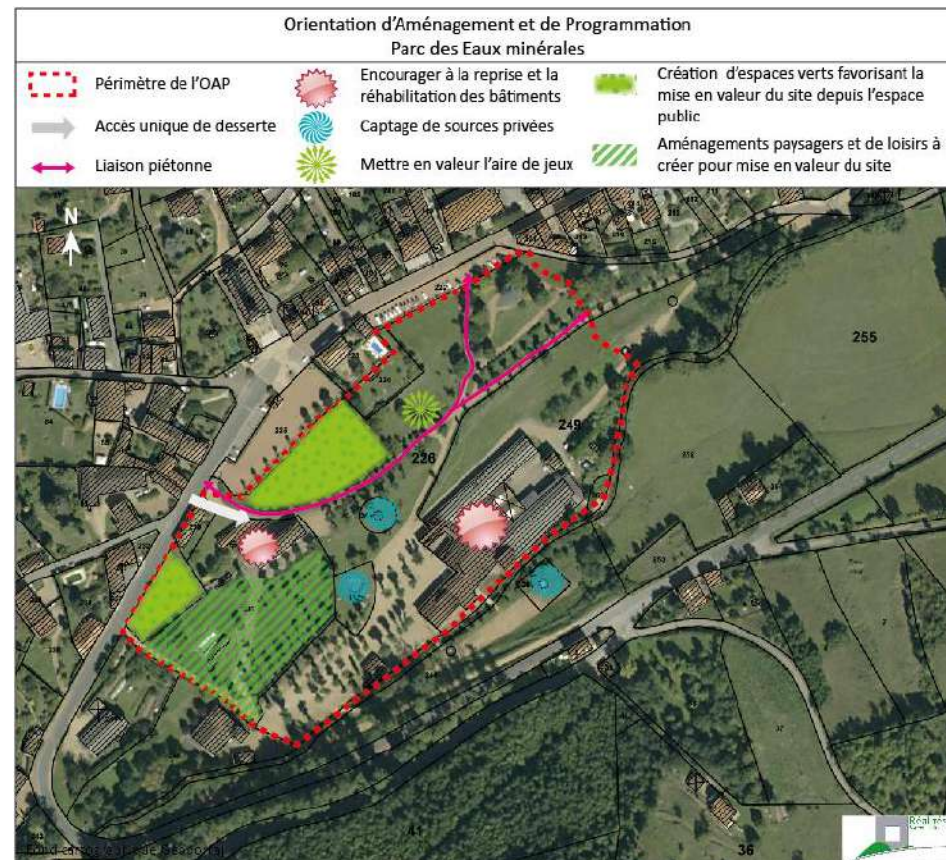
Toutefois, afin de ne pas remettre en cause la philosophie générale du projet, notamment en terme de capacité d'accueil, et de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT Roannais, l'OAP prévoit un encadrement du potentiel de reprise, en cas de transformation en logements ; et fixe pour cela une fourchette comprise entre 10 et 15 logements maximum.

Au-delà du traitement des bâtiments existants, il s'agit pour la commune de valoriser un espace de rencontre, de promenade, dans le prolongement du cœur de bourg, et des commerces existants.

Pour cela, la commune a travaillé en parallèle à la réalisation du PLU, à une étude d'aménagement global de bourg. Les principes relatifs à l'aménagement paysager et piétons inscrits dans l'OAP ont été repris des éléments validés dans cette EAGB :

- Un traitement paysager, afin de travailler à la mise en valeur de l'entrée du parc depuis le bourg, mais également comme entrée de bourg
- La mise en valeur de l'aire de jeux
- La mise en valeur/le maintien d'un cheminement piéton de déambulation, mais permettant également de rejoindre le pôle sportif
- L'aménagement d'une zone de loisirs/paysagère, compatible avec les ressources et les risques présents

L'OAP rappelle que l'ensemble de ces aménagements doit rester compatible avec les prescriptions de l'arrêté provisoire d'exploitation des eaux, de la proximité de captages, et de la présence du risque d'inondation.



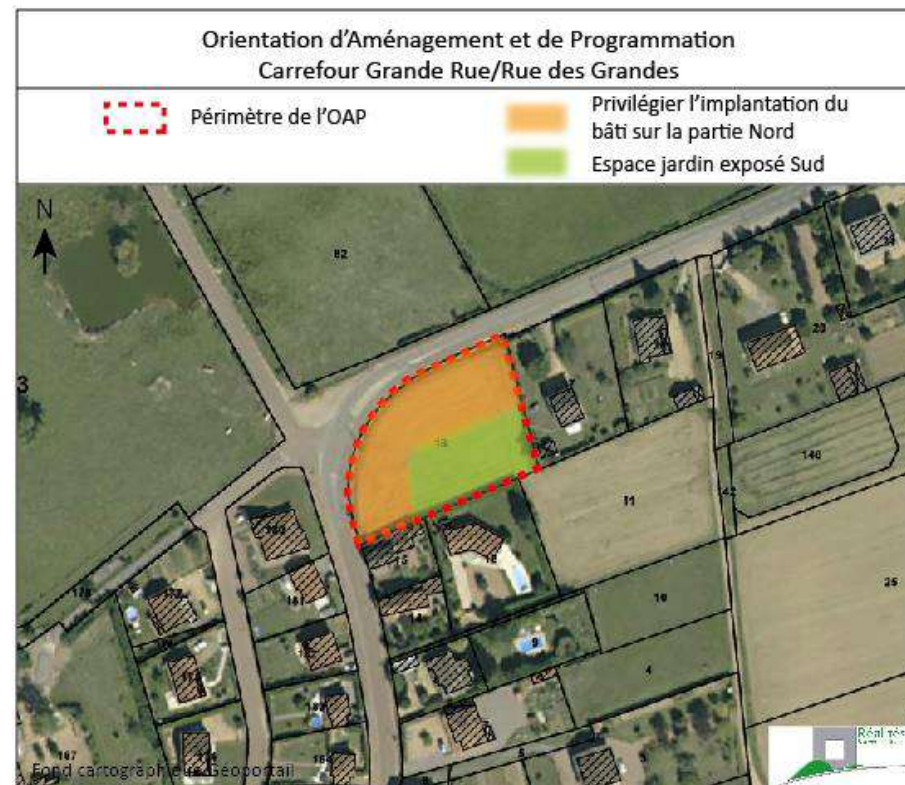
6-2 La rue des Grands Prés

Il s'agit de l'une des dents creuses les plus importantes identifiées sur le plan de zonage. Elle se situe en entrée de bourg, côté Ouest. La densification de ce tènement permettra de structurer l'entrée dans le centre bourg de Saint-Alban.

L'objectif est de concilier différents enjeux :

- Densification d'un tènement situé dans la continuité du centre bourg, en privilégiant une exposition Sud/en cœur d'îlot, des espaces dédiés aux jardins. Il s'agit également de respecter la densité fixée par le SCOT, soit une densité de 15 logements à l'hectare, sur ce tènement situé hors zone de Montagne, la rue des Grands Près étant la limite.
- Prise en compte des enjeux de sécurité routière : le tènement se situe dans le carrefour, qui pourrait faire l'objet d'un réaménagement, dans le cadre des études en cours sur la traversée de bourg. Il s'agit donc d'allier densification et prise en compte de la sécurité routière, en termes de visibilité et d'accès.

Afin de répondre à ces objectifs, la commune souhaite la réalisation d'au minimum 4 logements sur l'ensemble du tènement, avec une implantation comprise en recul, dans une bande de 5 m à 10 m par rapport à la rue des Grands Près, permettant de maintenir une certaine visibilité du carrefour. Cette distance paraît suffisante pour conserver



La réalisation de 4 logements, permet d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SCOT (environ 15 logements à l'hectare minimum). Pour des raisons de sécurité des accès et de préservation de vues dégagée sur les voies d'une part ; et d'intégration de l'opération au sein du tissu urbain alentour, une densification plus importante de ce secteur ne paraît pas appropriée.

Afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD et le SCOT, l'OAP fixe comme objectif la réalisation d'une typologie de logement alternatif à la maison individuelle : soit groupé, soit intermédiaire, collectif.

Pour des enjeux de sécurité également, l'OAP prévoit la réalisation d'un seul accès, afin de ne pas multiplier les accès aux abords du carrefour.

Pour répondre à l'objectif de mixité sociale, l'OAP prévoit qu'en cas de réalisation de logements, 50% minimum soient réalisés sous forme de logements sociaux, soit 2 logements minimum.

également un espace de jardin sur la partie Sud.

7 LA MISE EN PLACE D'OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

7-1 Application de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme

L'article L151-19° du code de l'urbanisme indique que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Trois bâtiments représentatifs de l'identité communale ont été identifiés : Le pigeonnier de Chazelle, bénéficiant d'une visibilité importante, le Petit Prince et La Chapelle dans le parc. Le permis de démolir a été mis en place sur ces 3 éléments.

Les Croix, éléments de petit patrimoine, ont également été identifiées sur le plan de zonage. L'objectif est de préserver leur visibilité depuis l'espace public.



7-2 Application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme

L'article L151-23° du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#).

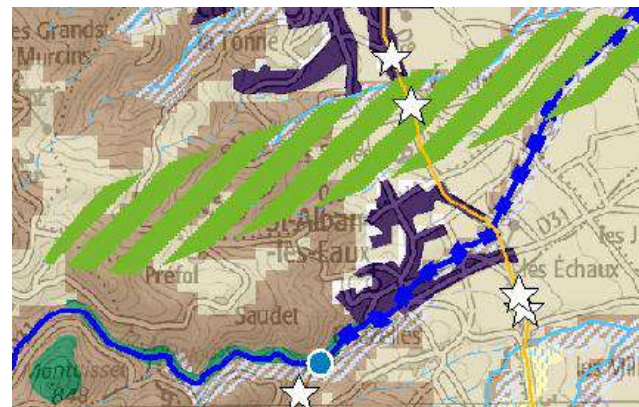
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article R123-11 i° rappelle également cette possibilité.

La commune de Saint-Alban-les Eaux a utilisé cet outil à plusieurs reprises :

Des **linéaires de haies** à préserver, pour la remise en bon état de la trame verte, ont été identifiés. En effet, la partie Nord de la commune de Saint-Alban-les-Eaux participe à la définition de la trame verte à l'échelle régionale (identification au SRCE).

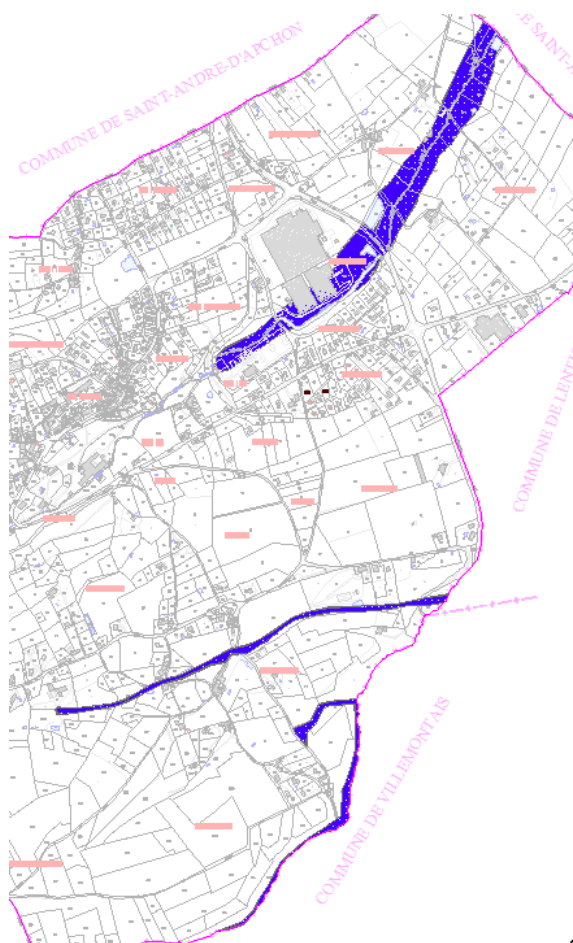
Extrait SRCE :



La partie Nord-Ouest est également identifiée dans le cadre du SCOT.

Afin de préserver des espaces de perméabilité autour de ce corridor d'échelle régionale, la commune souhaite identifier l'ensemble du réseau de haies identifié. L'objectif est de préserver ces linéaires, tout en permettant toutefois certaines évolutions. L'article 13 des zones concernées édicte les prescriptions liées à la préservation de ces haies. Ces dernières ont été identifiées sur la base d'une photographie aérienne, et étudié/affinée par les élus.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

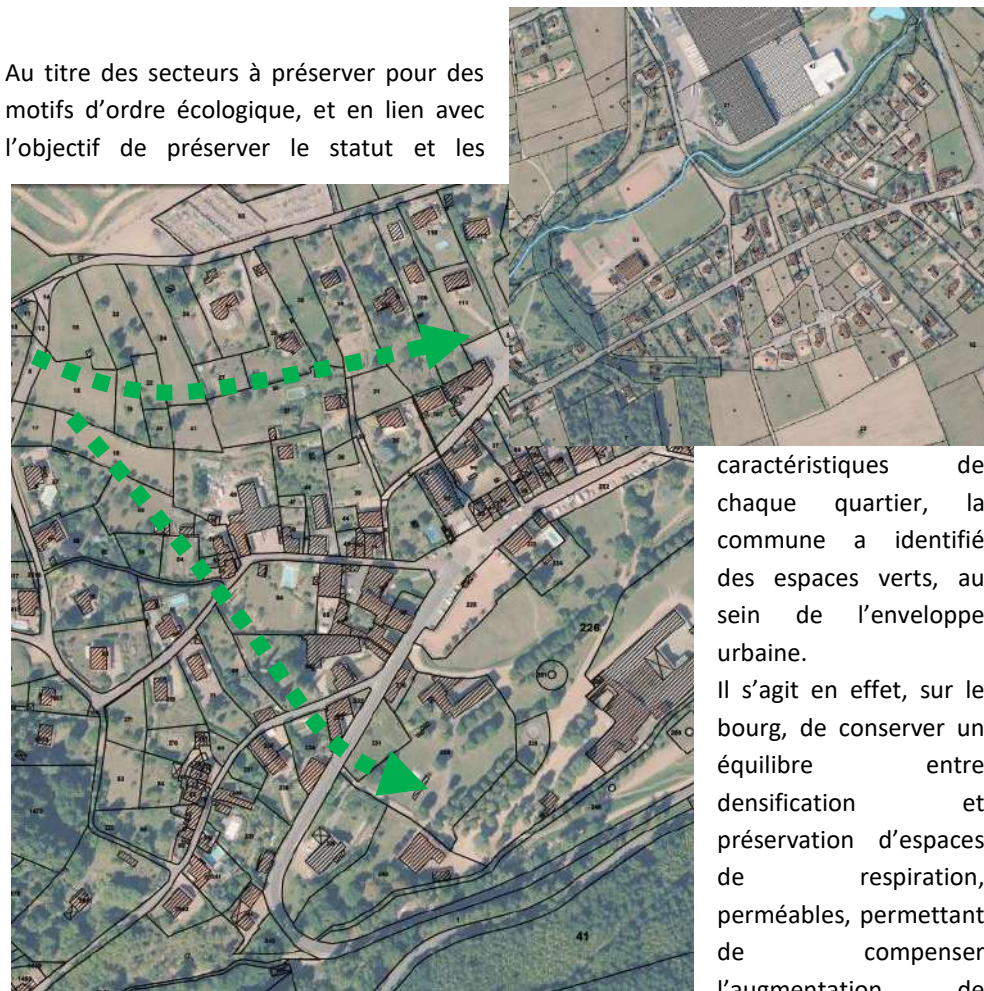


Des **secteurs humides** à préserver ont également été identifiés, car ils participent au maintien des continuités écologiques. Les secteurs humides représentés sur le plan de zonage correspondent au recensement réalisé par le département.

Ces secteurs humides sont également repérés au titre de l'article R123-11 i du Code de l'Urbanisme. Ils participent au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire.

Des prescriptions sont indiquées en article 2 des zones concernées, afin de préserver ces secteurs humides.

Au titre des secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique, et en lien avec l'objectif de préserver le statut et les



caractéristiques de chaque quartier, la commune a identifié des espaces verts, au sein de l'enveloppe urbaine.

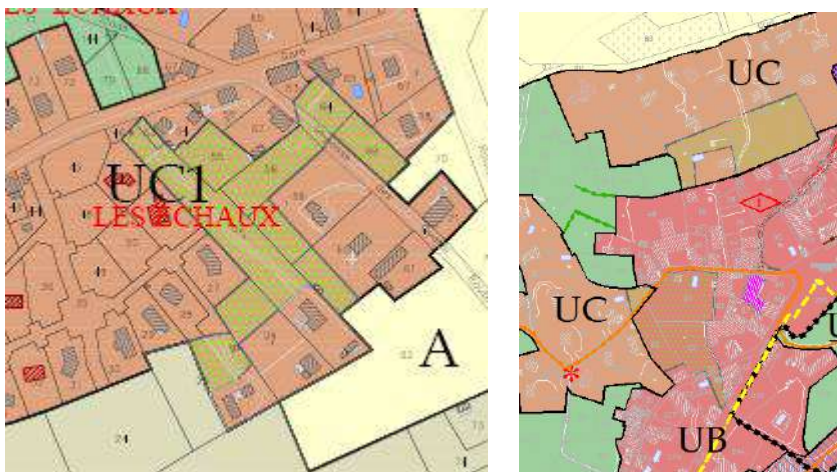
Il s'agit en effet, sur le bourg, de conserver un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration, perméables, permettant de compenser l'augmentation de

l'imperméabilisation sur certains secteurs.

Ainsi, les deux espaces perméables identifiés sur le bourg visent à préserver un espace perméable entre la partie Nord-Ouest, partie haute du bourg, et la Montouse, d'une part,

puis entre la zone pavillonnaire et le centre bourg d'autre part, afin de préserver un petit « vallon » séparant ces deux entités, situé en contre-bas.

Concernant le quartier des Echaux, l'objectif est de préserver les caractéristiques de ce quartier. Ce dernier s'organise autour d'un lotissement, espace plutôt fermé, et de constructions plus diffuses aux alentours. L'objectif de la commune est de préserver un espace perméable Nord-Sud sur ce secteur, permettant de rejoindre la Montouse.



7-3 Application de l'article R123 11 b° du Code de l'Urbanisme

L'article L151-23° du code de l'urbanisme indique que « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

[...]

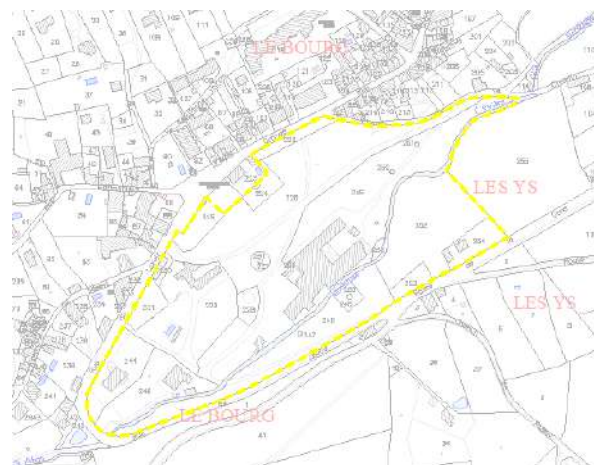
b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que

soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;... »

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a utilisé cet article à plusieurs reprises, et notamment :

- Pour l'identification, sur le plan de zonage, du périmètre de protection résultant de l'arrêté provisoire d'exploitation des sources, sur le secteur du parc des eaux minérales.

En dehors du périmètre de captage, correspondant aux abords immédiats des puits de



captage, le périmètre défini dans le cadre de l'arrêté mentionné ne relève pas d'une servitude d'utilité publique. Toutefois, étant donné les prescriptions relatives à ce périmètre, il semble important de l'indiquer sur le plan de zonage, car ce périmètre contribue à la préservation de l'eau de source de Saint-Alban. L'arrêté provisoire ainsi que le rapport prescrivant les

recommandations sont de plus annexés au PLU (pièce n°13). En application de cet article, le règlement des zones concernées reprend les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue, lorsque ces dernières relèvent du code de l'urbanisme.

- Pour l'identification de la zone inondable.

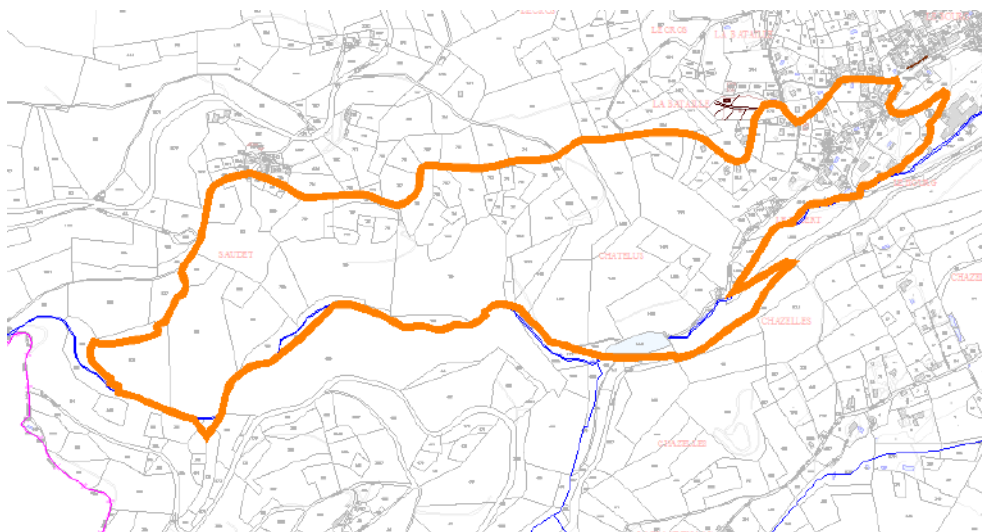
Bien que relevant d'une servitude d'utilité publique, l'ensemble de la zone concernée par l'aléa d'inondation, identifiée par le PPRNPI est reporté sur le plan de zonage, à titre d'information. Il s'agit d'informer davantage sur les secteurs concernés par ce risque. Un indice « i » est reporté sur le plan de zonage.

7-4 Application de l'article L151-38° du Code de l'Urbanisme

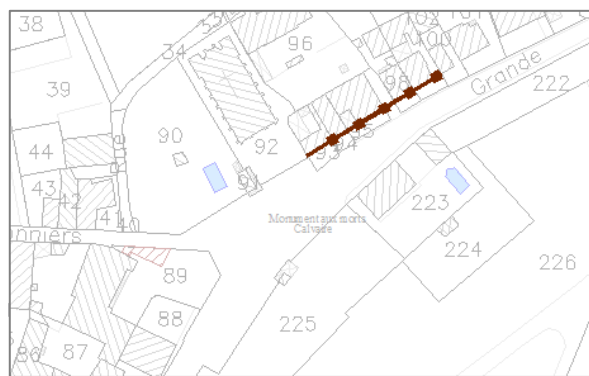
L'article L151-38° du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulations à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ».

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a mis en place cet outil pour mettre en valeur et préserver la dynamique de loisirs, promenade, tourisme, liée à la découverte des chemins de randonnée.

Ainsi, sur le plan de zonage, ont été reporté le PDIPR, ainsi que les chemins de randonnée identifiés par Roannais Agglomération.



7-5 Application de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme



L'article L151-16° du code de l'urbanisme précise que le règlement peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité

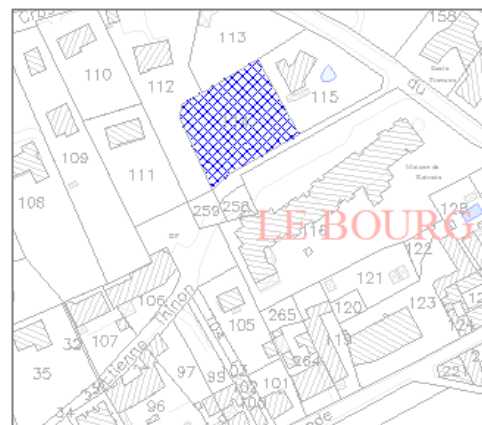
commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a mis en place cet outil autour de la place du centre bourg, le long de la RD8.3, traversant le bourg. Il s'agit d'un petit linéaire, mais cependant déterminant pour la commune, car il s'agit de commerces situés à proximité d'équipements/de services (église, restaurant, ...) marquant/structurant la place publique. L'objectif est donc d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, le long de ce linéaire.

7-6 Application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit [...] »



La commune de Saint-Alban-les-Eaux a choisi de mettre en place cet outil, en centre bourg. En effet, il existe peu de disponibilités au sein de la zone UB de centre bourg. La seule existante se trouve en face de la maison de retraite et à proximité immédiate de la salle des fêtes, puis des commerces et services. Il s'agit donc pour la commune d'une dent creuse

stratégique, sur laquelle elle souhaite encadrer les possibilités de développement afin de prévoir, en fonction de la demande et de l'évolution du marché : une possibilité d'extension de la maison de retraite, ou la réalisation d'un petit programme de logements, pour des personnes âgées notamment, ce qui permettrait d'envisager la mutualisation de certains services offerts par la maison de retraite.

En cas d'absence de demande, il s'agira de permettre la réalisation d'un programme de logements collectifs, à destination de jeunes ménages par exemple, permettant de

diversifier davantage le parc de logements, et de répondre ainsi aux objectifs du SCOT, retraduit au sein du PADD.

7-7 Application de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme

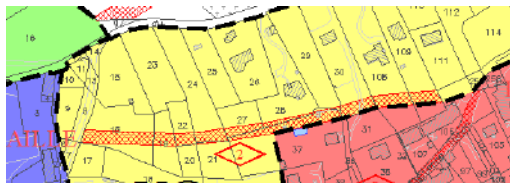
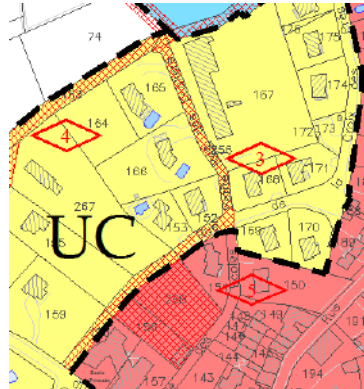
En application de l'article L151-15° du CU, « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

La commune de Saint-Alban-les-Eaux a choisi de mettre en place cet outil, sur la seule OAP prévoyant la réalisation de logements. Il s'agit de prévoir sur la moitié des logements produit, la réalisation de logements sociaux, pour répondre aux objectifs du SCOT et du PLH notamment.

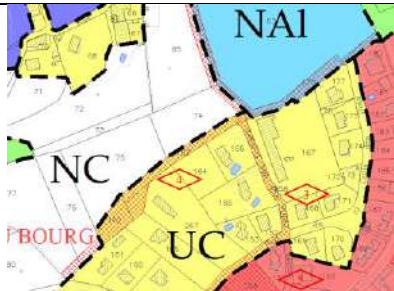


8 LES EMPLACEMENTS RESERVES

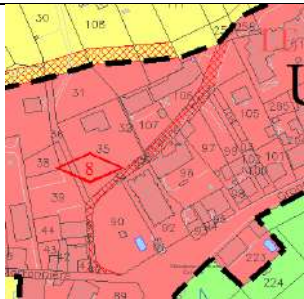
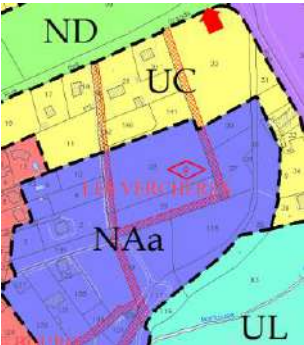
8-1 Evolution des emplacements réservés : les emplacements réservés du POS

N°	Objet et localisation (extrait zonage POS)	Surface m²	Bénéficiaire	Evolution
1	 Extension du cimetière A 908, 905, 1813	3 200	Commune	Emplacement réservé supprimé car les parcelles concernées appartiennent déjà à la commune
2	 Création de voie A1333 à 1336, 1323, 1324, 1315, 1316, 1311, 1310, 1307, 1808, 1842, 1809, 1296, 2222, 2224	2 800	Commune	Emplacement réservé supprimé, car le secteur est reclassé en zone naturelle, avec une partie concernée par une trame pour motif écologique. Il ne s'agit pas de conforter le développement sur ce secteur, les voies de desserte actuelles pour desservir les constructions existantes sont suffisantes.
3	 Création de voie A 1612, 1613, 1242, 1240, 2439, 2437, 2461, 2462, 2464	2 200	Commune	Supprimé car la voie a été réalisée récemment.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

4		Création de voie A 1615, 1566, 910, 811, 912, 913, 916, 2443	3 800	Commune	L'emplacement réservé est supprimé. Seule une partie a été réalisée. Pas de nécessité de le maintenir, puisque les possibilités de développement seront très limitées sur ce secteur : la commission n'a donc plus pour priorité de développer le maillage routier sur le bourg.
5		Création de voie A 1240	2 100	Commune	L'emplacement réservé est supprimé, car le projet d'aménagement des abords des écoles et voirie est réalisé.
6		Création de voie A 1222, 1229, 1224, 1225, 1229, 1712, 1713, 1149	1 800	Commune	La voie a été créée, l'emplacement réservé est donc supprimé.
7		Création de voie A2371, 2083, 1551, 1148, 1152, 1151, 1150, 1065, 1063	4 600	Commune	L'emplacement réservé est supprimé, car une liaison piétonne a déjà été réalisée par réaménagement d'une partie de l'ancienne voie ferrée, la connexion avec le parc se fait ensuite par le chemin des Ys

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

8		Création de voie A 2236, 2238, 1300, 1844, 1843, 1294, 1295, 1823, 2220, 2219, 2222	1 500	Commune	Cet emplacement réservé est maintenu, car il pourrait servir de connexion piétonne permettant de relier plus facilement entre les équipements et les commerces de centre bourg (il s'agit actuellement d'une voie privée)
9		Création de voie A 2240, 2242, 1832, 1045, 2359, 2360, 1805, 1060, 1046, 1055, 1056, 1063, 1064, 1054, 1053, 1051, 1047, 2241, 1633	4 000	Commune	Il s'agissait de prévoir la desserte interne de la zone NAa du POS. Dans la mesure où cette dernière est supprimée, et que la parcelle n°22 est reclassée en zone agricole, permettant de préserver des accès aux tènements agricoles, l'emplacement réservé est supprimé.
10		Création de voie A 2305, 969, 972, 2465, 973, 974, 2463	2 700	Commune	L'emplacement réservé est supprimé, il s'agissait d'éventuellement permettre une connexion piétonne, en limite d'une zone à urbaniser. La commune n'a plus l'intention d'urbaniser cette partie du territoire, mais de préserver justement une zone tampon entre le bourg et le Ferrat. De ce fait, la création d'une voie piétonne traversant un tènement agricole n'étant pas pertinente, l'emplacement est supprimé.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

8-2 Emplacements réservés créé au PLU :

N°	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Surface approximative (en m²)	Parcelles concernées	Justification
1	Commune	Le Bourg	Création d'une connexion piétonne publique	1 040	Parcelles n°40, 34, 33, 259 	Comme évoqué précédemment, il s'agit pour la commune d'acquérir cette voie aujourd'hui privée, afin de créer un axe piéton, permettant de relier plus facilement le parking, la salle des fêtes et la maison de retraite, aux commerces et services existants le long de la RD8.3.

9 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS CONCERNANT L'ELABORATION DU REGLEMENT

Le règlement du PLU participe à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par la commune.

Les dispositions en matière de constructions visent à assurer une cohérence à l'échelle du territoire communal. Les règles concernant les toitures, les couleurs, les clôtures... présentent ainsi des similitudes sur plusieurs zones.

Par ses dispositions en matière d'aspect des constructions, d'implantation du bâti, de prescriptions relatives aux toitures, le PLU est favorable à la création de constructions performantes d'un point de vue énergétique. D'autres réglementations viennent s'ajouter, comme la réglementation thermique. C'est pourquoi la commune n'a pas souhaité réglementer l'article 15.

De manière générale, le règlement du POS a été revu sur plusieurs points :

- La suppression de toutes les procédures et règles faisant référence à d'autres législations et codes, étant donné que le règlement du PLU ne peut contenir que des règles d'urbanisme, à l'exception de celles souhaitées par l'ARS.
- Le basculement de l'ensemble des règles dans chaque zone, afin d'alléger les dispositions générales, qui ne concerne plus que les dispositions relatives au nuancier, aux routes départementales et aux servitudes d'utilités publiques (PPRNPI, captage), pour l'essentiel.
- L'intégration des prescriptions relatives au schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
- L'actualisation du nuancier.
- Intégrations de trames spécifiques : secteurs humides, éléments remarquables et continuités écologiques.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

ZONES URBAINES		
ZONE UB		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
UB1/UB2	<u>Mixité de fonctions</u> : habitat, commerce, bureaux et services, hébergement hôtelier, équipements/services publics <u>Interdiction des activités non compatibles avec la vocation de centre bourg</u> : agricole, forestier, industrie, changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux du linéaire identifié. <u>Sous conditions</u> : artisanats et entrepôts, afin de cibler des activités compatibles avec la zone, et de prendre en compte la présence d'activités artisanales conséquentes ; le commerce, dans les limites fixées par le SCOT. Dans la trame verte identifiée, les extensions limitées à 25% de la surface actuelle sont seulement autorisées (et les équipements publics).	Peu d'évolution par rapport au POS : même objectif de concentrer la diversité de fonctions. L'activité artisanale est permise jusqu'à 300 m², dans la mesure où il existe une activité artisanale dont l'emprise est importante, la commune souhaitant lui permettre d'évoluer. Les activités autorisées sous condition de surface permettent de cibler de petites activités compatibles avec la vocation de la zone. Dans la trame verte, quelques possibilités sont maintenues. En effet, l'objectif est de préserver des espaces perméables, tout en tenant compte de la présence de constructions à proximité, dont l'objectif est de permettre l'évolution aux normes de confort actuelles et à venir.
UB3/UB4	L'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable et doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Réintégration des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, imposant l'infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique, avec des débits de fuite à respecter, différents en fonction d'un milieu sensible ou peu sensible.	Des règles clairement identifiées à ces articles, sans renvoi aux dispositions générales, pour plus de lisibilité de la règle, par zone. Seule la partie relative aux routes départementales est définie par des dispositions générales, car elles sont relatives au statut de chaque RD, et non à une zone. Suppression des réglementations ne relevant pas du PLU. Les prescriptions relatives aux accès et voiries sont similaires à celles du POS. Toute la zone UB est desservie par l'assainissement collectif. Les dispositions relatives au débit de fuite sont issues du schéma de gestion des eaux pluviales présent en pièce n°16 du dossier de PLU.
UB6/UB7/UB8	Implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 4 m maximum pour constructions principales. Pour les annexes, implantation à l'alignement, sauf si bâtiment principal, dans ce cas retrait de 4 m minimum. Implantation soit en limite, soit en retrait de la moitié de hauteur minimum, sans être inférieur à 4 m. Pour les annexes, implantations soit sur limite, soit en retrait de 2 m minimum	Règle d'implantation ayant évolué afin de respecter la typologie existante, la zone UB étant la zone la plus dense du PLU. L'objectif est de conserver une implantation préférentielle à l'alignement des constructions principales, puis de permettre une implantation en retrait pour les annexes, une fois la construction principale réalisée. Règle d'implantation par rapport aux limites similaire au POS, mais diminution des retraits minimum par rapport aux limites séparatives pour les annexes, les parcelles étant de plus en plus petites. L'article 8 n'est plus réglementé, comme cela l'était au POS, car l'objectif est de favoriser la densité.
UB9	Non réglementé.	Le CES était réglementé à 50% du terrain nu au POS, hors extension. L'objectif étant de densifier cette zone, la règle est supprimée.
UB10	12 m à l'égout	Hauteur similaire au POS, toutefois la hauteur est fixée à l'égout et plus au faîtage.
UB11	Conservation des règles relatives aux mouvements de terres, sur terrain en pente	Les principales règles du POS sont maintenues, et permettent d'assurer une certaine

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	et sur terrain plat. Toitures dont la pente est comprise entre 12° et 30° => Idem POS Toitures terrasses autorisées, y compris pour les annexes. Nuancier à respecter. Clôtures : prescriptions plus souples : grillage, haie, muret bas traité surmonté d'un grillage, ou mur haut sous conditions	continuité et harmonisation. Le nuancier a toutefois été revu, afin d'être actualisé. Les toitures terrasses sont autorisées, compte-tenu de l'augmentation de la demande pour ce type de constructions. Les prescriptions relatives aux clôtures sont actualisées, et plus souples.
UB12	Stationnement en dehors des voies publiques	Règle similaire au POS.
UB13	Plantations d'essences locales et variées	Règle similaire au POS.
UB16	Prévoir des réservations en cas de desserte future de la fibre optique	Cette dernière est prévue pour courant 2016. L'objectif est d'imposer le raccordement.

ZONE UC/UC1		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
UC1/UC2	<u>Affirmation du caractère résidentiel de la zone</u> : habitat, équipements et services, bureaux et services, hébergement hôtelier <u>Interdiction des activités non compatibles avec la vocation résidentielle</u> : constructions agricoles et forestières, ICPE, industrie, commerce, artisanat, entrepôt <u>Sous conditions</u> : toute occupation autorisée l'est à condition de respecter les OAP dans le secteur concerné. Sur les espaces verts repérés, seuls sont autorisés les annexes et les extensions, sous conditions, les services publics et les aires de stationnement perméables	Par rapport au POS, la vocation économique a disparu. L'objectif est de concentrer les possibilités de reprise d'activités artisanales ou commerciales dans la zone UB, même si les possibilités restent limitées. Aussi, il s'agit d'affirmer véritablement le caractère résidentiel de la zone UC, en ne permettant que l'habitat, ainsi que le développement du travail à domicile, les petites activités complémentaires ou l'hébergement hôtelier. Comme en zone UB, l'objectif des trames vertes est de conserver un espace perméable. Au sein de la zone UC, il s'agit de permettre une évolution confortable des constructions existantes, tout en préservant un espace ouvert. C'est pourquoi des limites de surface ont été déterminées.
UC3/UC4	L'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les portails doivent être aménagés en retrait de 2.5 m de l'alignement Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable. En zone UC1, possibilité d'assainissement autonome en cas d'absence de réseau. Eaux pluviales : idem zone UB	Mêmes règles que la zone UB, avec quelques adaptations : Le maintien de la règle du POS d'obliger à un retrait de 2.5 m pour l'installation du portail, pour des questions de sécurité routière liée à la gestion des accès. La zone UC1 n'étant pas entièrement desservie par les réseaux d'assainissement, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un assainissement autonome, dans cette zone uniquement.
UC6/UC7/UC8	Implantation en retrait de 5 m de l'alignement. Un pan coupé pourra être imposé à l'angle de 2 alignements. Implantation en retrait de 5 m minimum des voies privées ouvertes à la	Maintien de la même règle du POS concernant le retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives. Ajout d'un paragraphe concernant les voies privées. La zone UC étant résidentielle, et l'article 3 imposant des retraits pour l'aménagement des

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	circulation publique. Implantation soit en retrait de la moitié de hauteur minimum, sans être inférieur à 5 m, soit en limite si hauteur inférieure à 4 m ou si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite. Pour les annexes, implantation soit sur limite, soit en retrait de 2 m minimum Zone UC1 : Distance entre deux constructions à usage d'habitation au moins égale à 15 m	portails, il est nécessaire de prévoir un retrait de minimum 5 mètres de l'alignement ou des voies privées. Par rapport aux limites séparatives, il s'agit d'éviter l'implantation d'un seul bâtiment principal, d'une hauteur importante, en limite, ce qui peut générer des nuisances (ensoleillement notamment) pour le voisinage. L'objectif est cependant d'encourager au logement mitoyen, plus économe en énergie, ou l'implantation de bâtiment avec un minimum de 4 m de hauteur (annexe ou plain-pied), en limite séparative. Les implantations relatives aux annexes sont plus souples, de manière générale, car les parcelles disponibles sont de plus en plus petites. En zone UC1, correspondant aux deux quartiers à prendre en compte, l'objectif est de permettre le comblement de dent creuse, mais de limiter davantage les divisions parcellaires potentielles. Pour cela, il est imposé un retrait de minimum 15 m entre deux constructions à usage d'habitat, contre un retrait de minimum 2 m, ou des bâtiments accolés, dans le POS.
UC9	Non règlementé.	Le CES était réglementé à 50% du terrain nu au POS, hors activités économique. La commune n'a pas règlementé cet article, et à préférer limiter le développement par rapport à l'article 8, dans la mesure où la zone UC1 accueille à la fois des lots d'une taille modérée, et des parcelles « dents creuses » (hors lotissement) de taille très importante.
UC10	6 m à l'égout	Le POS prévoyait 12 m au faitage. L'objectif est de privilégier des hauteurs faibles, s'intégrant plus facilement dans le paysage. Une hauteur de 6 m à l'égout permet d'envisager un logement en 2 niveaux maximum.
UC11	Idem UB	Volonté de conserver une certaine harmonisation des constructions, quelle que soit la zone.
UC12	Stationnement en dehors des voies publiques 1 place de stationnement par logement minimum	Volonté communale d'imposer la réalisation d'une place stationnement par logement. Il s'agit d'un minimum, servant à alerter les habitants sur la nécessité de gérer le stationnement à l'intérieur de sa parcelle.
UC13	Plantations d'essences locales et variées Les haies identifiées seront conservées ou remplacées à l'équivalence.	Prescriptions relatives à la préservation des haies : l'objectif n'est pas d'empêcher la réalisation d'un accès, si nécessaire, mais bien de conserver le principe d'une haie à l'emplacement initial ou à proximité immédiate.
UC16	Idem UB	Idem UB.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE UF		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
UF1/UF2	Affirmation d'une zone à caractère <u>économique</u> : industrie, artisanat, bureaux et services, entrepôts, équipements/services publics, constructions forestières <u>Interdiction des activités non compatible avec la vocation économique</u> : hébergement hôtelier, constructions agricoles <u>Sous conditions</u> : habitat à condition qu'il s'agisse de gardiennage et dans la limite de 75 m² de surface de plancher, le commerce à condition qu'il s'agisse d'une activité complémentaire et dans la limite de 20% d'emprise au sol et sans excéder 400 m². Prise en compte secteur humide : ne pas remettre en cause les caractéristiques de la zone humide.	Très peu d'évolution par rapport aux prescriptions du POS. Il s'agit de confirmer le caractère économique des deux zones identifiées. Les habitations existantes n'ont pas la possibilité d'évoluer, à moins d'être des constructions de gardiennage, puisque l'objectif n'est pas de conforter ces habitations.
UF3/UF4	L'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Eaux pluviales : idem zone UB	Suppression des éléments ne relevant pas du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives au débit de fuite sont issues du Schéma directeur des eaux pluviales.
UF6/UF7/UF8	Implantation en retrait de 5 m de l'alignement. Implantation en retrait de 5 m minimum des limites extérieures à la zone UF. Implantation soit en limite, soit en retrait de minimum 4 m, à l'intérieur de la zone.	Diminution importante du retrait minimum en limite extérieur de la zone, le POS prévoyant un retrait de 10 m par rapport aux zones d'habitation. Cependant, le PLU prévoit une coupure d'urbanisation (zone A, Ap ou N) entre la partie habitat et la partie économique. La délimitation des zones UF jouxte donc seulement 3 habitations. Le règlement prévoit donc un retrait moins important, de 5 m. A l'intérieur de la zone, l'objectif étant de permettre l'évolution des bâtiments existants, le règlement est beaucoup plus souple.
UF9	Non réglementé.	Les zones UF sont délimitées autour des activités existantes, l'objectif est de favoriser le développement sur leur tènement existant, plutôt que de les voir s'étendre.
UF10	18 m au faîtage maximum.	Maintien de la hauteur fixée par le POS.
UF11	Conservation des règles relatives aux mouvements de terres, sur terrain en pente et sur terrain plat. Toitures dont la pente est comprise entre 12° et 30° => Idem POS Toitures terrasses non végétalisées autorisées.	
UF12	Stationnement en dehors des voies publiques	Règle similaire au POS.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

UF13	Plantations d'essences locales et vairées.	Prescriptions similaires au POS.
UF16	Idem UB	Idem UB.

ZONE UL		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
UL1/UL2	<u>Sont uniquement autorisés, et sous conditions</u> : équipements/services publics, terrain de camping, aire de sport, de jeux, de stationnement, annexes et extensions des habitations, habitations de gardiennage.	Prescriptions similaires à la zone UL du POS. Il s'agit de permettre l'évolution des équipements/structures existantes et de permettre l'évolution des habitations existantes, non liées à la vocation de la zone.
UL3/UL4	Idem UC1.	Même règle que la zone UC1, toute la zone UL n'étant pas desservie par l'assainissement collectif.
UL6/UL7/UL8	Implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum. Implantation soit en limite, soit en retrait de 3 m minimum.	Etant donné que la zone est bien occupée à l'heure actuelle, qu'elle est éloignée des zones d'habitation et que l'évolution du site doit composer avec la présence d'une zone humide et de la zone inondable, l'objectif n'est pas de freiner un potentiel d'extension/aménagement par des règles d'implantation contraignante. La volonté communale a donc été de définir des règles relativement souples, permettant d'optimiser la gestion du site sportif.
UL9	Non règlementé.	
UL10	8 m au faîtage	Maintien de la règle du POS, l'objectif n'étant pas de permettre des hauteurs importantes sur ce secteur éloigné du bourg.
UL11	Idem UL	Volonté de conserver une certaine harmonisation des constructions, quelle que soit la zone.
UL12	Stationnement en dehors des voies publiques	Maintien règle du POS.
UL13	Plantations d'essences locales et vairées	Maintien règle du POS.
UL16	Non règlementé.	

ZONE AU		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
AU1/AU2	<u>Sont interdits</u> : constructions agricoles et forestières, industries, artisanat, commerces, entrepôt Sont autorisés : habitations, bureaux et services, hébergement hôtelier, équipements/services publics	Règle similaire à la zone UC, dans la mesure où la zone AU est située à l'intérieur de la zone UC, du quartier de Ferrat.
AU3/AU4	Non règlementé.	Puisqu'il s'agit d'une zone non ouverte à l'urbanisation à l'heure actuelle, ces articles ne sont pas règlementés.
AU6/AU7/AU8	En limite ou en retrait.	Il s'agit de ne permettre que l'implantation d'installations de services

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

		publics/aménagement, puisque la zone n'est pas opérationnelle.
AU9/AU10/AU11/AU12 AU13/AU16	Non règlementé.	

ZONE A		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
A1/A2	<u>Sont uniquement autorisés, et sous conditions</u> : constructions nécessaires aux exploitations agricoles, liées à la diversification et ayant pour but le développement des énergies nouvelles, constructions d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher, les piscines <u>Sont uniquement autorisés, et sous conditions</u> : équipements/services publics, adaptation/réfection des constructions existantes, extension des habitations de 60 m² minimum, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total, les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.	L'objectif est de conforter la dynamique agricole, en permettant l'installation de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole, en zone A. Le règlement de la zone NC du POS a été revu pour tenir compte de la charte agricole de la Loire notamment. Les possibilités d'évolutions des bâtiments d'habitation sont limitées et encadrées, en tenant compte de la doctrine de la CDPENAF.
A3/A4	L'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable. Autre ressource peut être admise pour les seuls usages agricoles, sous condition. Assainissement autonome autorisé. Eaux pluviales : idem UB	Toute réglementation faisant référence à des éléments ne relevant pas du code de l'urbanisme est supprimée pour améliorer la lisibilité du document. Les prescriptions relatives au schéma directeur des eaux pluviales sont reprises.
A6/A7/A8	Implantation en retrait de 4 m minimum. Implantation par rapport aux limites séparatives : soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur, sans être inférieure à 4 m ; soit en limite séparative. Implantation des annexes à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.	La zone agricole accueille des situations très différentes. Le bâti isolé correspond à la fois à des constructions diffuses, type lotissement isolé (implantation en milieu de parcelle, sur une parcelle de tailles standard) et à des constructions plus anciennes (type petit hameau avec une parcelle très hétérogène). Il s'agit donc de permettre des possibilités d'évolution équivalentes pour l'ensemble de ces situations. Les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont abaissées à 4 m, contre 5 mètres au POS. Les règles d'implantations par rapport aux limites sont simplifiées, de manière à prendre en compte l'ensemble des situations mentionnées. Volonté de règlementé à 20 m la distance entre les annexes et les habitations, de manière à limiter l'étalement des constructions.
A9	Non règlementé.	
A10	8 m au faîtage pour habitation maximum 12 m au faîtage pour les constructions agricoles maximum	La hauteur des habitations est abaissée de 10 mètres à 8 mètres au faîtage, afin de privilégier des hauteurs faibles, s'intégrant davantage dans le paysage. La hauteur des

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	6 mètres au faîtage pour les annexes.	bâtiments agricoles est également abaissée à 12 m, contre 15 m au POS, ce qui paraît suffisant par rapport aux bâtiments agricoles existants. Une hauteur d'annexe est définie afin d'encourager les possibilités d'évolution de ces annexes.
A11	Nuancier à respecter également. Prescriptions similaires aux autres zones. Toitures terrasses végétalisées sont autorisées.	Volonté de conserver une certaine harmonisation des constructions, quelle que soit la zone. Prise en compte de règles spécifiques, similaires au POS, concernant les bâtiments agricoles.
A12	Stationnement en dehors des voies publiques	Maintien règle du POS.
A13	Plantations d'essences locales et vairées	Maintien règle du POS.
A16	Non règlementé.	

ZONE N, NLe		
Article	Principales caractéristiques	Principales évolutions
N1/N2	<u>Sont uniquement autorisés, et sous conditions en zone N :</u> équipements/services publics, adaptation/réfection des constructions existantes, extension des habitations de 60 m ² minimum, dans la limite de 250 m ² de surface de plancher au total, les annexes dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol maximum. <u>Sont uniquement autorisés, et sous conditions en zone NLe :</u> équipements/services publics.	Concernant la zone N, il s'agit seulement de prendre en compte l'évolution des bâtiments existants, selon les mêmes conditions que celles définies pour les constructions isolées d'habitations situées en zone A. Concernant la zone NLe, l'objectif est seulement de permettre la réalisation de bâtiments publics : local technique.
N3/N4	Idem zone A	
N6/N7/N8	Implantation en retrait de 5 m minimum. Zone N : soit en retrait de 5 m des limites, soit en limite Zone NLe : soit en limite, soit en retrait. Annexes : moins de 20 mètres de la construction principale	Concernant la zone N, il s'agit de réglementer les extensions possibles et les annexes. Concernant la zone NLe, l'objectif n'est pas de la réglementer afin de laisser le projet se réaliser.
N9	Non règlementé.	
N10	9 m au faitage maximum, 6 m au faitage pour les annexes.	L'objectif est de définir des hauteurs adaptées aux projets envisagés, comme évoqués ci-avant. Il s'agit, tout comme en zone A, d'encadrer les possibilités d'évolution des annexes, en zone N.
N11	Idem zone A	
N12	Stationnement en dehors des voies publiques	Maintien règle du POS.
N13	Plantations d'essences locales et vairées	Maintien règle du POS.
N16	Non règlementé.	

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

10 EVOLUTION DES SUPERFICIES ET CAPACITES D'ACCUEIL

10-1 Evolution des superficies

Zone du POS	Superficie du POS (en ha)	Zone du PLU	Superficie du PLU (en ha)	Évolution des superficies (en ha)	Pourcentage de la superficie communale PLU
Zones urbaines					
UB	11.59	UB	13.25		
UC	38.87	UC UC1	11.15 23.14		
UL	3.86	UL	4.93		
UF	10.56	UF	13.62		
TOTAL	64.88		66.09	+1.21	8.3%
Zones à urbaniser					
NAa	38.7	AU	0.9		
NA	11.8				
NAI	7.7				
NAc	2.0				
TOTAL	60.2		0.9	-59.3	0.11%
TOTAL U et AU	125.08		66.99	-58.1	8.5%

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Zone du POS	Superficie du POS (en ha)	Zone du PLU	Superficie du PLU (en ha)	Évolution des superficies (en ha)	Pourcentage de la superficie communale PLU
Zones agricoles					
NC NCv	480.24 6.2	A	360.97		
TOTAL	486.44		360.97	-125.47	45.7%
Zones naturelles					
ND	178.2	N NLe	361.49 0.25		
TOTAL	178.2		361.74	+183.54	45.81%
TOTAL A et N	664.64		722.71	+58.07	91.5%
TOTAL	789.72		789.72		

Les zones urbaines et à urbaniser représentent 8.5% du territoire, les zones agricoles 45.7% et les zones naturelles représentent 45.81%.

Les zones constructibles ou destinées à l'être (U et AU) représentent donc globalement 8.5% du territoire communal, soit 66.99ha. Leur emprise a diminué de 58.09 ha par rapport au POS (essentiellement du fait de la suppression des anciennes zones à urbaniser).

Les classements représentent 3.3 ha et sont peu nombreux. Il s'agit d'ajustements de zonage afin d'intégrer en zone U : le cimetière, l'intégralité du bâtiment de l'usine, quelques constructions situées dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et la place utilisée pour du stationnement, devant l'Eglise. Le secteur le plus important correspondant à la prise en compte des bâtiments existants, vacants, situés dans le parc des eaux minérales (2 ha, classés en zone UB suite à l'avis de l'Etat et de la CDPENAF, suite à l'arrêt du projet).

10-2 Les capacités d'accueil pour l'habitat, définies en cohérence avec le PADD et le SCOT

Traduction des objectifs démographiques en objectifs logements et fonciers

- Objectifs démographiques : +0.35% par an environ

Population 2011	926	Taille ménages 2011	2,4	Nbre ménages 2012	386
Population 2026	977	Taille ménages 2026	2,35	Nbre ménages 2026	416
Hbt supp	51				

Besoin estimé pour prendre en compte le desserrement des ménages : $416 - 386 = 30$ logements

Besoin estimé pour permettre l'accueil d'habitants supplémentaires : $51 / 2.35 = 22$ logements

Besoin estimé pour prendre en compte le renouvellement urbain : 5 logements

Besoin total en nouveaux logements entre 2012 et 2026 : 57 logements

- ⇒ **Compatible avec les objectifs définis par le SCOT : 65 logements pour 2012-2030**
- ⇒ **Compatible avec le PADD : 3.8 logements par an (PADD : entre 3 et 4 logements par an)**

- Prise en compte de la vacance

Application de la méthodologie du SCOT : La commune compte 56 logements vacants, soit environ 12% du parc de logements. Le taux de vacance étant supérieur à 7%, il est nécessaire de prévoir une partie de ces logements vacants en remise sur le marché.

- ⇒ Application du coefficient défini par le SCOT de 10% : 5 logements

- ⇒ **Besoin en offre nouvelle : 57 logements – 5 logements = 52 logements**

- Décompte des logements déjà réalisés sur 2012-2016 (nombre de permis accordés): 15 logements réalisés

- ⇒ **Besoin restant pour 2016-2026 : 37 logements**

- Phasage à respecter selon méthodologie SCOT

Objectifs logements 2012-2020 : 33 logements (moitié de l'objectif) – 15 logements réalisées – 2.5 logements à remettre sur le marché (moitié objectif vacance) = **15 logements**

Objectifs logements 2021-2026 : 33 logements / 10 X 6 années (2021-2026) = 20 logements

- Prise en compte du potentiel de réhabilitation

Au-delà des logements vacants potentiels à remettre sur le marché, la commune de Saint-Alban-les-Eaux accueille plusieurs bâtiments dont la reconversion est fortement encouragée. Sans projet à l'heure actuelle, l'objectif n'est pas de cibler une vocation particulière sur cet espace, mais bien d'encourager à la reprise de ces bâtiments en permettant plusieurs vocations possibles, pouvant intéresser un porteur de projet. Une vocation résidentielle peut ainsi être envisagée, mais sera limitée à une enveloppe de l'ordre de 10 à 15 logements, en sachant qu'il s'agit d'une enveloppe théorique, en cas de réhabilitation en logement.

Il est toutefois à souligner que les bâtiments existants nécessiteront une réhabilitation importante pour être réutilisés, ce qui se réalisera certainement sur plusieurs années.

- ⇒ Prise en compte d'un potentiel de réhabilitation de l'ordre de 10 logements théoriques, dépendant d'un éventuel porteur de projet

- Estimation du besoin foncier

Enveloppe de logements pour 2016-2026 : 25 logements neufs

Densité : 12 logements à l'hectare théorique

Cette densité a été fixée dans la mesure où la très grande majorité du bourg est concernée par la zone de Montagne. Seule une disponibilité, faisant l'objet d'une OAP se situe de l'autre côté de la voie délimitant la zone de Montagne. L'OAP prévoit donc sur ce secteur une densité plus élevée, de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Toutefois, étant donné qu'une seule disponibilité est concernée, la moyenne globale affichée est de 12 logements à l'hectare.

Coefficient de rétention : 20%

Le coefficient de rétention maximum a été défini sur la commune de Saint-Alban-les-Eaux. En effet, les disponibilités identifiées, hors lotissement en cours correspondent à des dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, déjà constructibles au POS, et faisant l'objet d'une certaine rétention. De plus, la commune accueille un lotissement de 4 lots qui ont été aménagés, mais dont le propriétaire ne souhaite pas la vente à court/moyen terme, représentant ainsi une surface constructible « gelée » (cf. partie disponibilités).

- ⇒ **Enveloppe foncière : 25 logements X 12logements à l'hectare X 20% = 2.5 ha**
- ⇒ **Enveloppe foncière de 3.5 ha si absence de projet sur le parc des eaux minérales (10 logements)**

Disponibilités :

- Une part importante de lots restant, au sein d'opérations de lotissement

Le nombre de logements estimé au sein des lots de lotissement existant correspond aux lots disponibles restant, quelle que soit la densité que cela représente, puisque le découpage foncier a déjà été réalisé.

A noter que 54% des besoins fonciers correspondent à des lots existants, représentant 1.61 ha.

- Prise en compte de la rétention foncière (coefficient de rétention)

Le recensement des disponibilités situées au sein des lotissements, de l'OAP et de l'emplacement réservé à destination d'un programme de logements n'ont pas fait l'objet d'un coefficient appliqué à chaque opération, dans la mesure où il s'agit d'opération d'ensemble.

Toutefois, un coefficient de rétention de 20% a été appliqué à l'ensemble de ces disponibilités (lotissement, OAP, emplacement réservé). En effet, la commune de Saint-Alban-les-Eaux accueille un lotissement de 4 lots sur le secteur des Ferrat, dont le propriétaire ne souhaite pas vendre à court et moyen terme. Toutefois, l'opération étant assez récente, elle ne peut être exclue de la zone constructible.

De plus, le programme de logements prévu par un emplacement réservé prévoit la réalisation d'une opération de logements collectifs ou de logements pour personnes

âgées. Cela nécessite ainsi un porteur de projet, la commune ne souhaitant pas s'impliquer dans ce projet. Cette parcelle peut donc être gelée pendant un temps important, puisqu'il n'y a aucun projet à l'heure actuelle, et que le programme de logements, très ciblé, ne correspond pas à la majorité des demandes actuelles sur la commune (maison individuelles).

Ainsi, l'ensemble des lots, de l'OAP et de l'emplacement réservé représente une surface de 2.14 ha, et un potentiel de logement « défini » de 29 logements.

Avec application d'un taux de rétention de 20%, l'ensemble de ces disponibilités représentent un potentiel de 1.7 ha pour 23 logements.

Zones	Disponibilités	Disponibilités tenant compte de la rétention (20%)	Potentiel logement
Lotissement Ouest bourg	0.2	/	3*
Lotissement Les Echaux	0.94	/	8*
Lotissement Le Ferrat	0.56	/	4*
TOTAL en lotissement	1.7		15*
OAP	0.27	/	4
Zone UB (programme logements)	0.17	/	10
TOTAL lotissement et OAP et programme logements	2.14	/	29
Total avec prise en compte d'une rétention globale estimée à 20%	2.14	1.7	23
Zone UC (dents creuses)	0.3	0.25	3
Zone UC1 (dents creuses)	0.58	0.48	6
Capacité en division parcellaire	0.08	0.06	0
TOTAL capacité immédiate	3.1	2.48	32
Zone AU non opérationnelle	0.9	/	/

- **Un potentiel foncier qui comprend très peu de dents creuses**

Le phénomène de dents creuses a été calculé en fonction du classement en zone constructible de parcelles non construites ou aménagées, et en tenant compte des règles d'implantation de la zone concernée.

Ces dents creuses ne représentent que 29% des capacités foncières du PLU, s'expliquant par un travail de reclassement au plus près du tissu urbain existant.

- **Un potentiel de division parcellaire faible**

En application de la méthodologie du SCOT Roannais, toute parcelle de plus de 2500m², classée en zone constructible a été recensée. Les parcelles dont une partie a été reclassée (arrière de parcelle) en zones N, trame verte,... et dont la partie constructible représente moins de 2500m², ont été exclues.

Les parcelles construites de plus de 2500 m² (en zone constructible) représentent 1.59ha.

Prise en compte de 50% de la surface : 0.8 ha

Coefficient de 10% : il est nécessaire d'intégrer la pente, présente sur certaines dents creuses, qui ne facilite pas le potentiel de division parcellaire. Afin de préserver le cadre de vie recherché sur la commune, la commission a d'ailleurs mis en place des reculs importants en zone UC, y compris entre deux constructions situées sur une même parcelle, afin de limiter ce phénomène. L'analyse des permis de construire réalisés ces 10 dernières années a toutefois démontré l'absence de ce phénomène sur Saint-Alban : 0.08ha.

- **Capacité totale du plan de zonage**

La capacité totale du plan de zonage est de 3.1 ha de surface constructible en zones U, à vocation résidentielle : compatible avec le PADD (3 ha) et avec le SCOT (2.5 ha si prise en compte d'un potentiel de réhabilitation éventuel).

Au total, avec application d'un taux de rétention de 20%, le plan de zonage prévoit une capacité de l'ordre de 32 logements (compatible avec le PADD et le SCOT : 25 logements).

En termes de logements, le projet prévoit la réalisation d'une quarantaine de logements (32 logements neufs + 10 potentiels en réhabilitation), compatible avec les objectifs du PADD et du SCOT (besoin estimé ci-avant de l'ordre de 37 logements)

En terme de densité, le projet prévoit au total une enveloppe de 32 logements pour 2.48 ha, soit une densité moyenne de 12.9 logements à l'hectare, avec une OAP prévoyant une moyenne de 15 logements à l'hectare et un emplacement réservé pour du logement prévoyant une densité de l'ordre de 58 logements à l'hectare (compatible avec le PADD et le SCOT).

Une zone AU a été définie au sein de l'enveloppe urbaine afin de différer les possibilités de développement. Bien que desservie par les réseaux, il s'agit d'un cœur d'îlot important, nécessitant une opération encadrée. L'urbanisation de cette zone sera ainsi différée, après 2026.

Cette zone permet de répondre aux besoins en logements pour la période 2026-2030 :

Dynamique de 3 logements par an, soit 12 logements pour 2026-2030.

Densité de 12 logements à l'hectare car commune située en zone de Montagne : besoin de 1 ha ; soit environ la surface de la zone AU (0.9 ha).

- **Répondre aux objectifs de diversification du parc de logements**

En cohérence avec le SCOT et le PLH, le PADD fixe pour objectif la réalisation d'au moins 15% de la production sous une autre forme que de la maison individuelle. Il prévoit également de favoriser un logement adapté aux jeunes ménages ou personnes plus âgées, et de favoriser le développement du logement locatif.

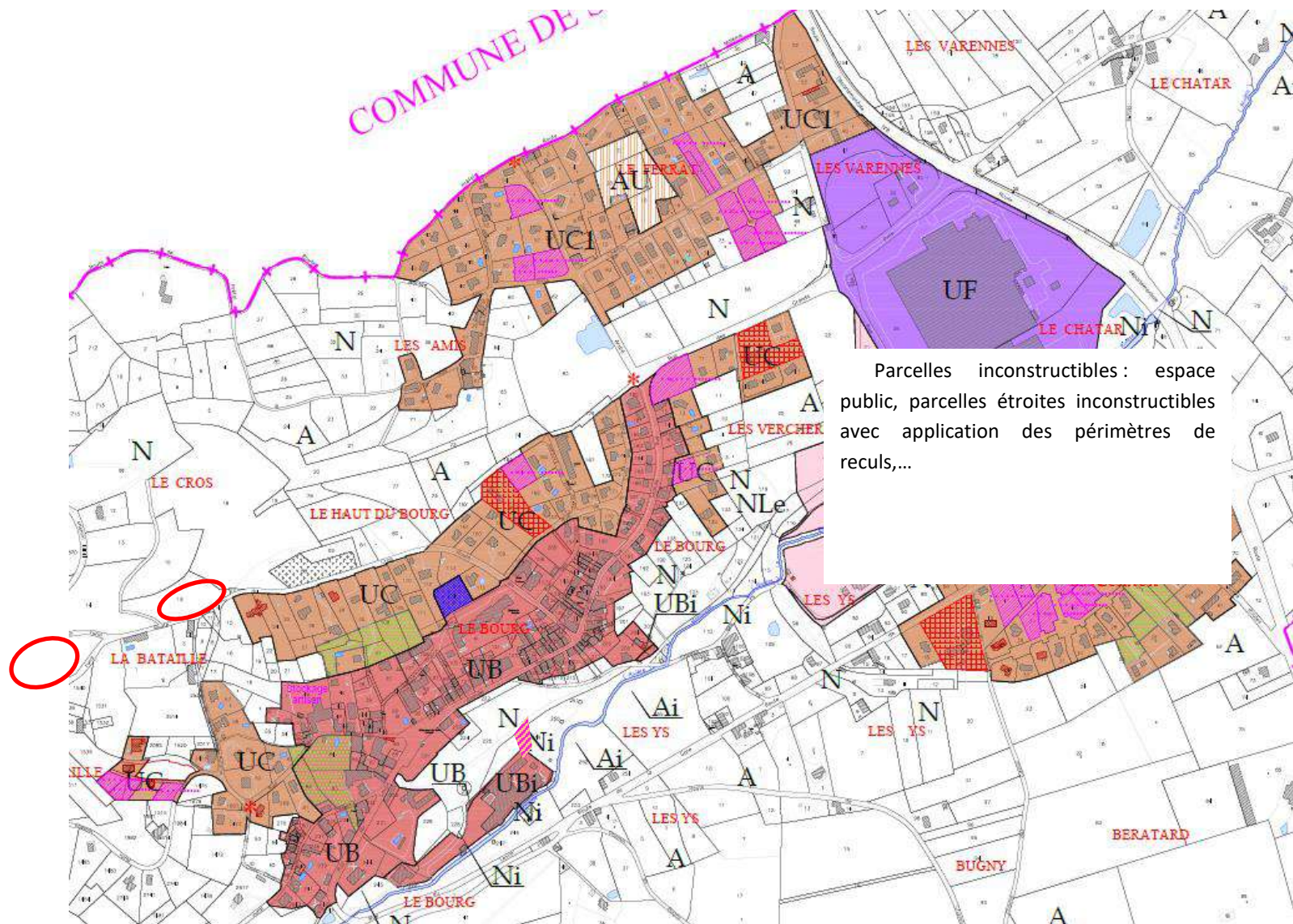
Le projet prévoit la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de 4 logements à réaliser sous une autre forme que de la maison individuelle et la réalisation de 50% de logements sous forme de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements, ainsi qu'un emplacement réservé pour un programme de logements aidés, comprenant environ 10 logements collectifs.

Ainsi, 14 logements alternatifs à la maison individuelle, sur une estimation de 31 logements neufs sont prévus, soit 41%, sans compter le potentiel de réhabilitation (nécessairement en collectif ou intermédiaire sur le secteur du parc).

Le parc de logements comprend, en 2011, 54 appartements sur 402 logements, soit 13% du parc. En 2026, le projet prévoit 68 (54+14 logements) appartements pour 459 logements (402+57 logements), soit de l'ordre de 15% de logements sous une autre forme que la maison individuelle.

Localisation des capacités d'accueil :

En rose : disponibilité – dent creuse
 En rouge : division parcellaire potentielle
 (parcelle de plus de 2500m²)
 En bleu : parcelle concernée par l'article
 L151-41 4° du CU
 En vert : trame verte pour motif
 écologique



10-3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain fixé dans le PADD et retraduit dans le PLU

Le PADD de la commune de Saint-Alban-les-Eaux fixe des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain :

- Un développement en priorité sur le bourg, puis en comblement de dents creuses sur les quartiers à proximité (Ferrat, Les Echaux)
- Une enveloppe foncière de l'ordre de 3 ha pour le développement résidentiel, à horizon 2026
- Une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare minimum en moyenne, avec prise en compte de la loi Montagne qui concerne la très grande majorité des zones urbaines
- Une dynamique de l'ordre de 3 à 4 logements par an, soit un rythme similaire de la production tout en augmentant la densité

Ainsi le projet s'oriente bien vers une gestion plus économe de l'espace, en passant d'une dynamique de l'ordre de 5.2 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels sur les 10 dernières années, à un développement de l'ordre de 3 ha pour les 10 prochaines années, pour le développement résidentiel.

Pour cela, un réajustement important du document d'urbanisme a été réalisé, avec un reclassement de l'ordre d'une soixantaine d'hectares, rendues aux espaces agricoles et naturels.

10-4 Compatibilité avec le PLH 2016-2021

Le PLH prévoit la réalisation de 20 logements pour 6 ans sur Saint-Alban-les-Eaux, soit une moyenne de l'ordre de 3.5 logements par an.

Le projet de PLU prévoit une capacité de (16 logements réalisés + 10 logements en réhabilitation + 31 logements neufs) 62 logements pour 2012-2026, soit une moyenne de 3.8 logements par an, ce qui est compatible avec les objectifs fixés par le PLH.

Le PLH recommande la réalisation de 35 logements sociaux sur l'ensemble de la 1^{ère} couronne Ouest. Avec la définition d'un emplacement réservé à vocation d'habitat, il est

prévu la réalisation d'un programme de logements à destination de personnes âgées ou de logements aidés, de l'ordre de 10 logements.

11 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En application des articles L151-43 et R123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une liste et d'un plan dans le dossier de PLU en pièces n°7 et 8.

Conformément au Porter à Connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilités publiques a été mises à jour. Il existe 4 servitudes d'utilité publique sur le territoire de Saint-Alban-les-Eaux :

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation
- Servitude aéronautique de dégagement
- Servitudes relatives à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques
- Servitudes grevant les terrains nécessaires aux besoins de la navigation aérienne

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint-Alban-les-Eaux s'est réalisé en prenant en compte la notion de développement durable et dans le respect de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 ;

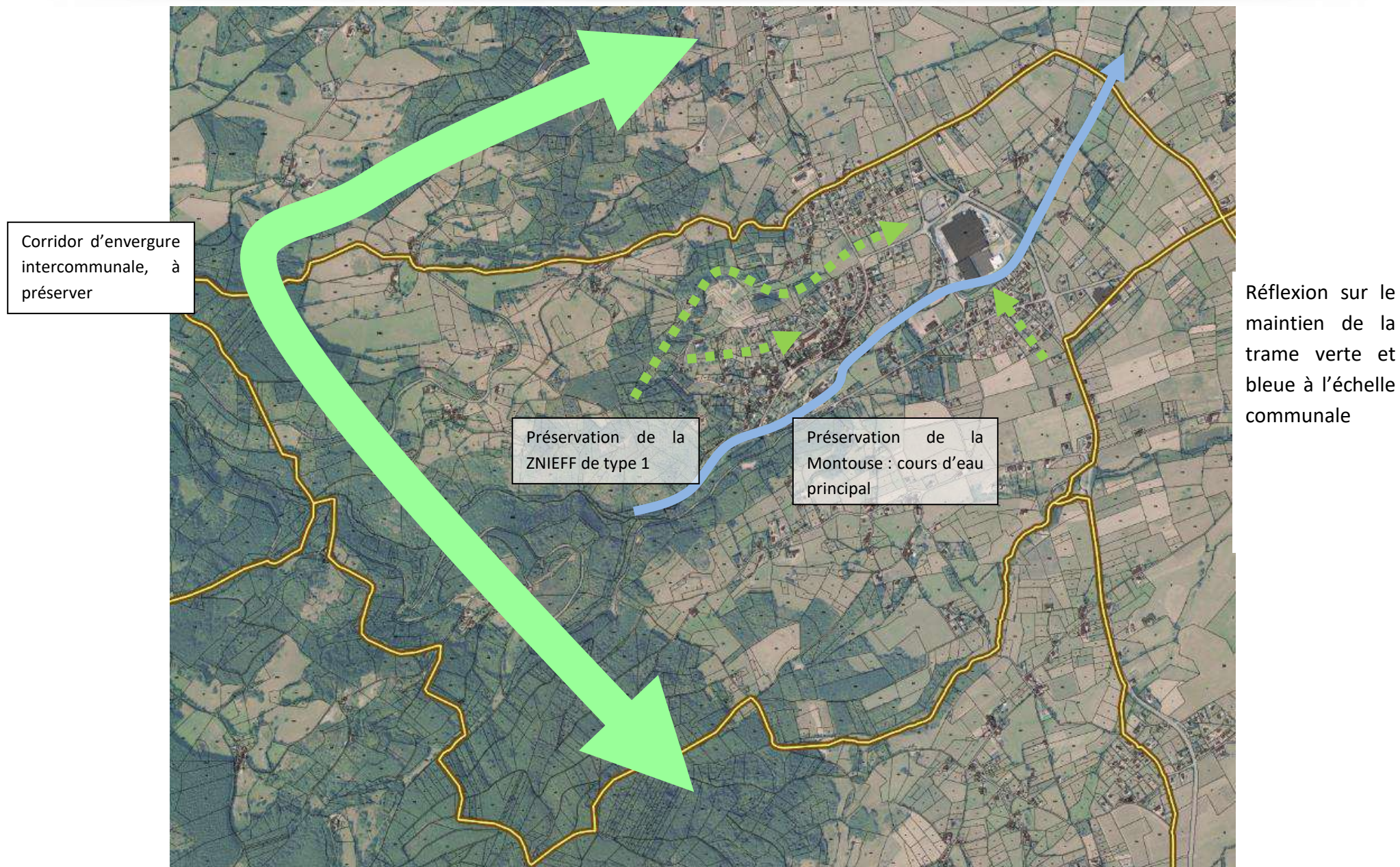
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

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 définition du Projet du PLU s'est appuyée sur les enjeux dégagés par le diagnostic.

Il est rappelé que la commune n'est pas couverte par un site Natura 2000 et a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, par l'autorité environnementale, qui, par décision, n'a pas soumis le PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale.



PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

ENJEUX	
1.1 Milieux naturels, paysages et biodiversité	
○ Préservation des milieux naturels	
<u>ENJEUX</u> ➤ Préserver le corridor d'intérêt régional et supra communal ➤ Protéger les boisements, constitutifs de la trame verte ➤ Préserver les abords du Ruisseau de Saint-Alban et de la Montouse ➤ Garantir la protection des sources d'eaux minérales	<i>La traduction</i> Le SRCE identifie sur le territoire communal un corridor d'importance régionale. Il se situe au Nord de la commune représentant une coupure d'urbanisation entre les deux secteurs bâtis de Saint-Alban-les-Eaux et de Saint-André-d'Apchon. Le document du SCoT du Roannais identifie un corridor écologique semblable à celui du SRCE, au Nord de la commune, mais concernant, en plus, le territoire dans sa partie Ouest. Cela concerne la partie boisée qui est naturelle et peu maîtrisée par l'Homme, sa protection telle que demandée par le SCoT est ainsi évidente. Le PLU, en limitant le développement des quartiers périphériques et en concentrant les possibilités de développement sur le centre-bourg, rend des hectares de foncier à la zone agricole et à la zone naturelle. Le mitage ne sera pas accentué car maîtrisé au sein des deux zones A et N. Une zone naturelle est définie sur l'ensemble des boisements, permettant d'identifier et de préserver le corridor sur la partie Ouest du territoire communal. <i>La préservation de la trame verte et des continuités écologiques</i> Dès le PADD, l'objectif affiché est de respecter les continuités écologiques assurant les échanges de population entre les réservoirs de biodiversité. Le corridor écologique représenté par les boisements à l'Ouest de territoire a été classé en zone naturelle. La continuité de la zone naturelle, sur toute la partie Ouest du territoire, contribue à la mise en valeur et la préservation du corridor écologique. Le classement en zone A de Saudet contribue ainsi à la simple prise en compte de la gestion de l'existant, sans conforter ce hameau, situé au cœur du corridor écologique. La sous-trame bocagère est préservée grâce à l'identification des principales haies, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'identification de ces haies favorise la transition et le déplacement de la faune entre les entités boisées. L'identification d'espaces perméables au titre de l'article L151-23 R123-11 i° et au sein de l'enveloppe urbaine permet également de renforcer les connexions entre l'espace naturel et agricole et la Montouse, sur la partie centrale du territoire. <i>La préservation de la trame bleue et des espaces aquatiques/humides</i> La trame bleue principale est constituée de la Montouse, reconnue par le SRCE. Afin de veiller à sa préservation, une zone naturelle a été définie de part et d'autre du cours d'eau de la Montouse, mais également de l'ensemble de ces affluents présents sur la commune. Cette zone naturelle constitue une bande tampon participant à la préservation des berges et des bois rivulaires. Les secteurs humides recensés par le Département de la Loire sont repérés sur le plan de zonage et protégés au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du code de l'urbanisme. Le règlement impose des préconisations visant à préserver ces secteurs.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	<i>La protection des sources d'eaux minérales</i> Le territoire de Saint-Alban-les-Eaux est caractérisé par la présence de source d'eaux minérales situées en contrebas du Bourg, au sein du parc. Les sources d'eau minérale naturelle Antonin, César, Faustine et Julia ont été exploitées officiellement depuis 1878. Au niveau du PLU, il est demandé de prendre en compte les mesures recommandées par l'hydrogéologue, dans un périmètre correspondant à l'ensemble du parc. Afin de tenir compte de cette ressource, tout en permettant la mise en valeur de ce parc et des bâtiments qui y sont présents, une zone spécifique et une OAP ont été définis. Il est notamment demandé d'interdire toute nouvelle construction à l'exception de celle nécessaire à l'exploitation de l'eau. Le périmètre de protection des sources est repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b° du code de l'urbanisme. La majorité du périmètre de protection des sources est classé en zones N/UB avec un règlement permettant de respecter les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue, lorsque ces dernières relèvent du code de l'urbanisme. L'OAP tient également compte des recommandations de l'hydrogéologue. L'arrêté provisoire ainsi que son rapport sont présent en pièce n°13 du dossier de PLU.
○ La préservation des paysages	
<u>ENJEUX</u> ➤ Préserver les caractéristiques du paysage communal ➤ Protéger les points de vue remarquables ➤ Recentrer le développement sur le bourg et ses extensions urbaines ➤ Préserver le cadre de vie de la commune	Le développement urbain ne devra pas être réalisé au détriment des éléments paysagers caractéristiques qui participent à l'attractivité de la commune. Ainsi, l'un des objectifs du projet communal est de recentrer le développement dans l'enveloppe urbaine du bourg et de maintenir les paysages. <i>Recentrer le développement sur le bourg et ses extensions urbaines</i> Les opérations d'urbanisation prévues correspondent majoritairement à des lots disponibles au sein du tissu urbain existant. Elles viennent s'inscrire dans l'enveloppe du bourg et de ses extensions urbaines : les quartiers Le Ferrat et Les Echaux permettant de stopper l'étalement urbain. Le projet de PLU ne propose aucune extension de l'enveloppe urbaine, les capacités de densification au sein des enveloppes urbaines étant suffisantes, au regard des objectifs SCOT, PLH et PADD. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur les tènements à enjeux afin de maîtriser le développement. Une zone AU a été déterminée sur le secteur du Ferrat, afin de différer l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, et répondre ainsi aux orientations du SCOT. Aucun changement de destination n'est identifié pour privilégier le développement sur le bourg et ses quartiers. <i>Préserver des coupures d'urbanisation</i> Le territoire communal est organisé autour d'un centre bourg et de deux quartiers, les Echaux et Le Ferrat. Il se compose également d'entreprises, implantées le long de la RD8. Afin de préserver ces différentes entités, des coupures d'urbanisation entre les quartiers et entre la partie habitat et la partie activité seront affirmées par la détermination de zones N ou A. <i>Préserver les points de vue remarquables</i> Situé sur la côte Roannaise, le territoire communal présente un relief qui décline peu à peu en direction de la plaine roannaise. Organisé autour de la vallée de la Montouse, il est ainsi scindé en deux parties.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

	Cette topographie permet de nombreux points de vue intéressants, en particulier le long de voies structurantes, sur le bourg, sur la vallée ou sur la plaine. Les points de vue les plus intéressants sont préservés, car ils participent à la mise en valeur du territoire, grâce à la définition de zones naturelles, ces zones permettant de maintenir des espaces non aménagés <i>Un maintien du cadre paysager caractéristique du territoire</i> Un classement en zone naturelle ou agricole avec possibilités d'extensions et annexes sous conditions permet la gestion des hameaux et constructions isolées, tout en préservant le cadre rural de la commune. La préservation des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme contribue au maintien de la structure paysagère locale.
○ Architecture et patrimoine	
<u>ENJEUX</u> ➤ Protéger et valoriser le patrimoine traditionnel ➤ Permettre et encourager à la réhabilitation du patrimoine	<i>Restructurer le secteur du Parc</i> Situé à un emplacement stratégique, au Sud du centre bourg, ce secteur accueille quelques friches. Le projet communal vise à préserver ce secteur, et à le mettre en valeur, car ce parc représente un potentiel intéressant. Il s'agit pour cela de préserver le caractère naturel/de loisirs de la zone tout en permettant la gestion et le traitement des bâtiments existants, afin d'éviter la formation de ruine au sein de cet espace. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été réalisées afin de maîtriser le devenir de cette partie du parc. <i>Préserver le patrimoine local</i> Dans son PADD, la commune souhaite préserver et mettre en valeur des éléments de son patrimoine remarquable, pour leur intérêt patrimonial, historique ou culturel. A ce titre, des éléments du patrimoine bâti ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions permettent leur préservation et leur mise en valeur dans le règlement. La commune régleme et encadre les formes bâties de manières à éviter le développement de bâtiments en rupture avec l'architecture locale. <i>Préserver des espaces de respiration</i> En parallèle du développement du bourg, des espaces de respiration sont préservés et envisagés, grâce à la mise en place de la zone naturelle et d'espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 et R123-11 i° du code de l'urbanisme pour le développement et la création de parcs et aménagements publics. Ces éléments participent au maintien d'un certain cadre de vie, et d'un tissu urbain aéré.
○ Préservation des espaces agricoles	
<u>ENJEUX</u>	<i>Maintenir un espace agricole de qualité</i> La côte Roannaise, dont fait partie Saint-Alban-les-Eaux, présente un intérêt agricole important.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

➤ Maintenir les activités agricoles	Certaines parcelles sont identifiées en AOC pour leur intérêt viticole. Les terres agricoles de la commune présentent ainsi de fortes valeurs paysagères et économiques, à préserver.
➤ Préserver l'espace agricole	Tenue d'une réunion spécifique avec le monde agricole pour assurer une meilleure intégration de la thématique (exploitations existantes, projets, ...). Objectif de préservation du caractère agricole du territoire affirmé dès le PADD. Le développement urbain envisagé limite le morcellement agricole et préserve les principaux tènements situés en périphérie de l'enveloppe urbaine. Le plan de zonage et le règlement veillent à maintenir un accès satisfaisant aux parcelles agricoles et veillent à maintenir une distance suffisante entre l'urbanisation et les exploitations afin de maintenir et d'encourager au développement des exploitations agricoles. <i>Un projet qui modère la consommation des terres agricoles</i> En cohérence avec le SCOT et le PADD, le projet de PLU propose un développement raisonné et maîtrisé, s'appuyant sur une densité plus élevée que par le passé sur les opérations de constructions neuves (environ 12 logements à l'hectare). Le tissu urbain n'est pas étendu. Le développement se fera <u>uniquement</u> en comblement des dents creuses et dans des lots encore disponibles au sein du tissu urbain notamment dans les deux principaux quartiers.
○ Assurer une gestion économe de l'espace	
➤ Préserver les espaces agricoles et naturels ➤ Limitier la consommation foncière pour l'urbanisation	<i>Une enveloppe urbaine réduite et raisonnée</i> Un PADD définissant des objectifs chiffrés de consommation foncière, avec une enveloppe urbaine de l'ordre de 3 ha pour le développement résidentiel, contre une consommation de l'ordre de 11 ha dont 5,2 ha pour le développement résidentiel constaté sur ces dix dernières années. Définition d'une zone urbaine resserrée autour de l'enveloppe urbaine/aménagée, pour les zones UC. Pas d'extension de l'enveloppe urbaine. Par rapport au précédent document d'urbanisme, les zones U et AU ont été diminuées de 58 ha. Ces surfaces ont été reclassées en zone agricole et naturelle. Une zone AU non opérationnelle, dont la surface s'inscrit au sein du tissu urbain existant pour proposer une capacité d'accueil pour un développement économe, seulement si nécessaire. En dehors de l'enveloppe du bourg et de ses extensions, représentées par les quartiers périphériques Le Ferrat et Les Echaux, les possibilités d'évolution du tissu urbain sont très limitées par un classement en zone naturelle ou agricole avec possibilité d'extensions ou d'annexes sous certaines conditions. Aucun changement de destination n'a été identifié.
1.2 La ressource en eau	

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

○ Qualité des eaux superficielles et souterraines	
➤ Préserver le réseau hydrographique ➤ Limiter la pollution des eaux ➤ Garantir la protection des sources d'eaux minérales	L'urbanisation supplémentaire prévue est susceptible d'engendrer une augmentation des eaux de ruissellement, du fait de l'augmentation des surfaces imperméabilisées. En effet, le bourg se trouve au-dessus du cours d'eau La Montouse, ce dernier pouvant donc être affecté. Cependant le PLU propose un développement en comblement de dents creuses uniquement, avec une définition des zones UB et UC au plus près des constructions existantes sur le secteur entre l'enveloppe urbaine et la Montouse, afin de conserver un espace tampon important, participant à l'absorption d'une partie des eaux de ruissellement. Les berges et ripisylves participent également à la filtration et la dépollution des eaux de ruissellement, avant qu'elles ne rejoignent les rivières ou les nappes souterraines. C'est pourquoi le PLU protège cette végétation et le long des cours d'eau, par une zone naturelle. Plus largement, les boisements et les haies bocagères identifiés et protégés jouent aussi ce rôle. Toutes les zones U sont raccordables à l'assainissement collectif, à l'exception de certains secteurs situés en zone UC1. Il s'agit toutefois de quartier dont l'objectif est de permettre le comblement de dents creuses mais de limiter le potentiel de densification, par des règles d'implantations importantes, définies par le règlement.
○ Alimentation en eau potable	
➤ Assurer un service adapté au développement prévu	Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter, mais reste compatible avec la ressource. Objectif de développement du territoire très limité, engendrant une augmentation faible de la consommation d'eau. Le règlement stipule à l'article 4 que toutes constructions à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau doit être raccordées au réseau public d'eau potable.
○ Assainissement des eaux usées	
➤ Participer à l'amélioration de la qualité des eaux de surface par un assainissement adapté et efficace, à l'échelle intercommunale	Le développement, bien que maîtrisé, de l'urbanisation, sera source de volumes supplémentaires à traiter du fait de l'augmentation des usagers. La gestion de l'assainissement est un enjeu pris en compte dans le PLU. La capacité de la station d'épuration de Roanne est suffisante au regard des objectifs de développement de Saint-Alban, qui s'inscrit en compatibilité avec les orientations de développement prévues par le SCOT.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

○ Gestion des eaux pluviales

➤ Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales

Un projet prévoyant une urbanisation nouvelle limitée

Développement envisagé en dent creuse et pour une surface prévue fortement limitée (environ 3 ha), ce qui évitera l'imperméabilisation d'importantes surfaces, d'autant plus qu'une part importante des capacités de développement se situent dans des lotissements, dont la gestion des eaux pluviales est prévue.

La mise en place de dispositions règlementaires adaptées

Identification et préservation de haies, qui participent également à la gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration).

Dans toutes les zones, mise en place dans le règlement de prescriptions concernant les eaux pluviales.

Autorisation de toitures végétalisées en zone UC/UC1, zone dans laquelle sont concentrées les possibilités de développement ; s'inscrivant également dans une logique de gestion des eaux pluviales. Ce dispositif permet d'absorber une partie des eaux de pluie et de limiter les débits de pointe déversés dans le réseau, par un rejet atténué et différé.

Une étude relative à la définition d'un zonage eaux pluviales est en cours.

1.3 La prise en compte de l'air et du climat

○ Maîtrise des besoins de déplacement pour la préservation de la qualité de l'air et la limitation des gaz à effet de serre

➤ Réduire l'utilisation de la voiture individuelle

L'augmentation de la population, même si elle se fait de manière très modérée et progressive, implique nécessairement une augmentation de la circulation, contribuant indirectement à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

➤ Développer et favoriser les déplacements en transports en commun

L'organisation urbaine de Saint Alban les Eaux, autour d'un bourg avec quelques commerces et services de proximité et de deux quartiers périphériques. Cette organisation permet de limiter les déplacements en dehors de la commune pour des achats quotidiens. Le projet prévoit pour cela une partie de ces objectifs en logement collectif ou logement pour personnes âgées, permettant de répondre à une certaine demande, à proximité des équipements, commerces et services.

Un linéaire commercial est identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, afin d'encourager au maintien/développement de l'offre commerciale, notamment autour de la place.

➤ Permettre des connexions piétonnes cohérentes avec les déplacements internes

Le zonage du PLU et le règlement neutralisent le mitage du territoire par de l'habitat, de plus aucun bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination n'a été autorisé.

Dès le PADD, la commune prévoit d'encourager les modes de transport alternatif à la voiture en développant la desserte en transport collectif, en lien avec les organismes compétents, et en développant les cheminements modes doux en particulier entre le bourg et les quartiers périphériques. Toutefois, il s'agit d'un objectif qui ne relève pas de la compétence communale.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

○ Maîtrise de la consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables	
➤ Limitier l'augmentation de la consommation énergétique ➤ Améliorer l'efficacité énergétique du parc de logement ➤ Développer la production d'énergie à partir de ressources renouvelables	Le PLU comporte des objectifs de production de logements, impliquant nécessairement une augmentation de la consommation d'énergie. Toutefois, l'extension des réseaux sera très limitée, puisque l'ensemble des possibilités de développement se trouve à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles. Un développement réalisé en densification sur le bourg et les quartiers périphériques permet de limiter les travaux d'extension des réseaux (électrique, gaz,...) La commune a choisi de ne pas règlementer l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales. L'article 11 permet les énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées,...
1.4 Les risques et les nuisances	
○ Risques naturels	
➤ Prendre en compte le risque d'inondation	<i>Un zonage tenant compte du risque d'inondation</i> Le plan de zonage fait apparaître les limites de la zone inondable due à la Montouse. Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle, en zone agricole et en zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Sur le plan de zonage la zone inondable a été repérée au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme.
○ Gestion des déchets	
➤ Assurer une gestion adaptée des déchets	La mise en place d'une densification du tissu urbain permettra de ne pas agrandir les parcours de collecte en porte à porte. L'article 3 stipule que l'accessibilité et la desserte devront permettre le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

○ Nuisances	
➤ Limiter l'exposition de la population aux nuisances	<i>Une prise en compte des nuisances liées au transport</i> Prise en compte des périmètres de recul en dehors des limites d'agglomération, définis par le Conseil Départemental de la Loire. Le report des préconisations associées aux routes départementales sont définis dans le règlement.

INDICATEURS

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L153-27.

Cet article précise que « le conseil municipal procède, 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ».

En l'occurrence, le PLU de la commune de Saint-Alban-les-Eaux doit préciser les indicateurs au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Le tableau suivant permet de définir les indicateurs, la valeur de référence et les documents permettant de réaliser ce bilan et ce suivi pour les enjeux les plus importants de la commune.

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

Thème	Indicateur	Valeur de référence	Document de référence
Développement urbain maîtrisé et renouvellement urbain			
Consommation de l'espace/occupation du sol	Evolution de la surface bâtie Evolution des surfaces agricoles et des surfaces boisées Part des logements créés ou réhabilités au sein des zones UB, UC	Rythme annuel de 0.3 ha de foncier neuf consommé pour l'habitat 360 ha de surface agricole 361 ha de surface naturelle (boisements, friches, espaces libres non boisés et non utilisés par l'agriculture, ...)	Sitadel/Photographie aérienne, Terres agricoles déclarées à la PAC
Evolution du parc de logements	Evolution du parc de logements Evolution de la densité Forme bâtie réalisée	De l'ordre de 3 à 4 logements supplémentaires par an	Registre des permis de construire Insee Sitadel
Renouvellement urbain	Nombre de logements réalisés par aménagement de l'existant Traitement/valorisation des bâtiments situés en zone Ne Part du parc en logements vacants	Estimation d'environ 5 logements vacants à remettre sur le marché Estimation d'environ 10 à 15 logements maximum pouvant être réalisés sur la zone du parc des eaux minérales (OAP).	Registre permis Insee
Protection des sites, des milieux et paysages naturels			
Protection des ressources	Evolution du linéaire de haie identifié Evolution de la superficie des zones humides Evolution des boisements Préservation des captages Evolution de la zone naturelle Préservation des ripisylves (zone naturelle aux abords des cours d'eau)	40 linéaires de haie identifiés 15 ha de secteurs humides identifiés	Photographie aérienne
Protection face aux risques	<u>Risque d'inondation :</u> Respect du PPRNPI		
Patrimoine bâti remarquable, qualité urbaine, architecturale, paysagère			
Patrimoine bâti	Eléments remarquables identifiés	Liste présente dans le règlement	PLU et permis accordés
Qualité urbaine architecturale et paysagère	Respect de préservation des jardins, vergers,...		Plan de zonage et règlement PLU
Diversité des fonctions urbaines			
Mixité de fonctions	Maintien des commerces et équipements au sein du centre bourg	Cf. recensement des commerces et équipements dans le diagnostic Respect du linéaire commercial identifié.	Recensement des activités et équipements présents sur le bourg
Déplacement			
Connexions piétonnes	Emplacement réservé Linéaire à maintenir ou à créer	Emplacement réservé dédié à la réalisation de connexion piétonne Préservation du linéaire à maintenir	Liste des emplacements réservés
Communications numériques et réseaux			
Desserte fibre optique	Nombre de logements desservis	En attente de l'arrivée de la fibre.	
Réseau assainissement	Gestion du réseau en unitaire	Mise à jour du réseau	

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – RAPPORT DE PRESENTATION

EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Logements réalisés										
Logements réalisés en réaménagement du bâti										
Localisation :										
Bourg										
Le Ferrat										
Les Echaux										
Autre										
Logements neufs										
- En opération d'aménagement d'ensemble										
- En opération isolée										
Type de zone :										
UB										
UC										
UC1										
AU										
Autre										
Caractéristiques :										
Comblement de dents creuses										
Changement de destination										
Opération autorisée avant le PLU										
Division parcellaire										
Consommation foncière (en m ²) ⁽²⁾										
Surface moyenne par logement (en m ²)										
Typologie										
- Logements individuels										
- Logements groupés										
- Logements collectifs										