

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Alban-les-Eaux a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 5 Novembre 2012.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° 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 ;

2° 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Il a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme (à 10 ans environ).

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les éléments du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD sera défini en compatibilité avec les orientations du SCoT du Roannais.

Ce document présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il sera accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Ce sont des schémas de principes qui restent généraux, la précision se concrétisera avec les autres pièces du PLU (les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement).

Un projet cohérent et durable

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit **la thématique du « développement durable »**.

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ». Commission Bruntland - 1987

« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ». Marie-Noëlle Lienemann

La Municipalité a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en vue 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.

La commune a établi ce projet en **concertation avec la population**. Les habitants ont pu donner leur avis sur le PADD lors d'une réunion publique. Un registre de concertation était également disponible en mairie.

Les thématiques du PADD

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune de Saint-Alban-les-Eaux sont transcrits à travers les thématiques suivantes :

- **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**

UN DEVELOPPEMENT RAISONNE A HORIZON D'UNE DECENNIE

Retrouver une croissance démographique positive

La commune souhaite s'inscrire dans la stratégie territoriale définie par le SCOT Roannais, visant à enrayer le déclin démographique observé ces dernières décennies.

Saint-Alban-les-Eaux s'inscrit dans cette tendance, la commune ayant accusé une diminution de sa population de l'ordre de -0.3% par an en moyenne ces dernières années (entre 1999 et 2010).

Il s'agit donc de permettre, ces prochaines années, le renouvellement et l'accueil d'une nouvelle sur le territoire.

Pour cela, la commune s'oriente vers un objectif de l'ordre de 970 à 980 habitants à horizon 2026, soit une dynamique de l'ordre de +0.35% environ par an.

Les évolutions démographiques restent toutefois difficilement maîtrisables.

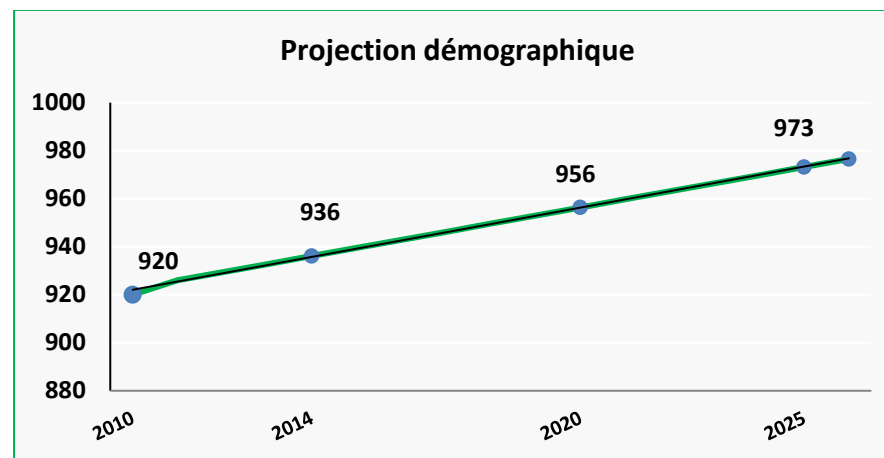
L'objectif est ainsi de lutter contre un certain vieillissement de la population, constaté ces dernières années, avec une part plutôt importante des plus de 60 ans.

Il s'agira donc notamment :

- d'encourager l'accueil d'une population plus diversifiée
- d'encourager l'installation sur la commune des personnes qui y travaillent

Pour répondre à ces objectifs, la commune s'oriente vers une production de logements de l'ordre de 3 à 4 nouveaux logements par an, soit une dynamique similaire à celle constatée ces dernières années (3.4 logements par an en moyenne).

En cohérence avec le SCOT Roannais, le projet s'inscrit en compatibilité avec une enveloppe de l'ordre de 65 logements est définie pour la période 2012-2030, échéance du SCOT.



Afin d'encourager le renouvellement de la population, la commune souhaite proposer une diversification du parc de logements, permettant de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire. Il s'agit de rompre avec une logique de production de logements en très grande majorité individuelle, de grande taille :

- Favoriser la production de formes alternatives à la maison individuelle, en proposant des logements collectifs ou intermédiaires. Il s'agit d'essayer de tendre vers une proportion de 15% de ce type de logements.

- Favoriser l'accueil de logements adaptés, plus petits, permettant notamment de maintenir les personnes plus âgées sur le territoire
- Encourager le développement de logements locatifs sur le bourg
- Encourager la création de logements aidés, par réhabilitation, sur le bourg

Ces formes d'habitat pourront notamment être mises en place sous la forme :

- D'opérations de renouvellement urbain, l'objectif étant de réutiliser certains bâtiments vacants présents dans ou à proximité du bourg
- D'opérations sur les dents creuses stratégiques situées à proximité du centre bourg.

Permettre une gestion plus économe de l'espace

La commune a consommé, ces 10 dernières années, environ 11 ha, dont 5.2 ha pour le développement résidentiel. Ce dernier s'est composé principalement de maisons individuelles, avec des densités très hétérogènes, en fonction des opérations de lotissement réalisées.

L'objectif communal est de s'inscrire dans une gestion plus raisonnée de la consommation foncière et de tendre vers une consommation vers une dynamique de l'ordre de 3 ha, à horizon 2026, pour l'habitat.

Pour cela, les opérations d'aménagement devront tendre vers une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare minimum.

Le projet communal affirme également la volonté de diversifier le parc de logements, et de rompre ainsi avec une dynamique de production

essentiellement tournée vers le parc individuel. La reconversion de certaines friches et les enjeux de renouvellement urbain seront privilégiés, de manière à affirmer le bourg de Saint-Alban-les-Eaux et privilégier le développement au sein d'espaces déjà aménagés.

Toutefois, la reconversion des friches situées dans le Parc devra tenir compte de la présence de captages d'eau potable privés et de la zone inondable.

Recentrer le développement sur le bourg et ses extensions urbaines

Afin de maintenir une certaine attractivité sur le bourg, concentrant les services, commerces et équipements, la commune souhaite privilégier le développement sur le bourg et ses extensions urbaines immédiates en :

- Encourageant la remise sur le marché des bâtiments vacants et par la réhabilitation, en particulier dans le bourg et sur les friches existantes
- Privilégiant le comblement de dents creuses sur le bourg, puis sur les extensions urbaines immédiates, tout en préservant les caractéristiques de l'organisation urbaine historique
- Permettant, si nécessaire, des possibilités d'extensions de l'enveloppe urbaine existantes, limitées et répondant aux besoins, en cohérence avec le SCOT.

Saint-Alban-les-Eaux comptent deux quartiers importants, liés au centre bourg, que sont les Echaux et le Ferrat. Il s'agira de prendre en compte le statut de ces deux quartiers, en permettant le comblement de dents creuses, tout en conservant leurs caractéristiques.

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront définis sur les tènements à enjeux, afin de maîtriser et d'échelonner le développement.

En parallèle, une réflexion est en cours sur la requalification du centre bourg. Elle permettra de mettre en valeur l'espace public, et d'améliorer ainsi son fonctionnement et son attractivité.

En contre partie, les possibilités d'évolutions des autres quartiers et hameaux seront très limitées :

- Prendre en compte le hameau de Chazelle
- Préserver la morphologie des hameaux, des Ys et de Saudet.

La gestion de l'existant sera privilégiée pour les constructions ou groupes de constructions isolés, tout en préservant les caractères agricoles et naturels, de manière à éviter la formation de ruines dans le paysage.

Préserver des coupures d'urbanisation

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 seront maintenues. Ces dernières ont également vocation à préserver un espace tampon entre la partie dédiée à l'activité et les quartiers résidentiels.

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 de territoire proposé s'inscrira en cohérence avec les possibilités en assainissement. Il s'inscrira également en adéquation avec les capacités de la station d'épuration.

Il s'agira également de s'inscrire dans une politique de gestion des eaux pluviales, en particulier dans les nouvelles opérations. Une étude relative à la définition d'un zonage eaux pluviales est d'ailleurs en cours d'élaboration. Le projet sera réalisé en cohérence avec ce dernier.

- Un niveau de services à maintenir et développer

La commune souhaite encourager le développement de la fibre optique et de l'ensemble des nouvelles technologies de l'information et de la communication, en s'inscrivant dans le cadre de politiques intercommunales, avec les organismes compétents.

Il s'agira également d'encourager des modes de transport alternatif à la voiture. Cela pourra se traduire par l'encouragement :

- o Au développement d'une desserte en transport collectif, concurrentielle à l'utilisation de la voiture, en lien avec les organismes compétents.
- o Au développement et à la mise en valeur de cheminements piétons, en particulier entre le centre bourg et les quartiers périphériques.

Un cheminement doux pourra notamment s'implanter le long de l'ancienne voie ferrée, pour relier le pôle sportif et de loisirs au centre bourg.

Permettre le développement des zones d'activités économiques

La commune accueille plusieurs activités, réparties sur trois secteurs :

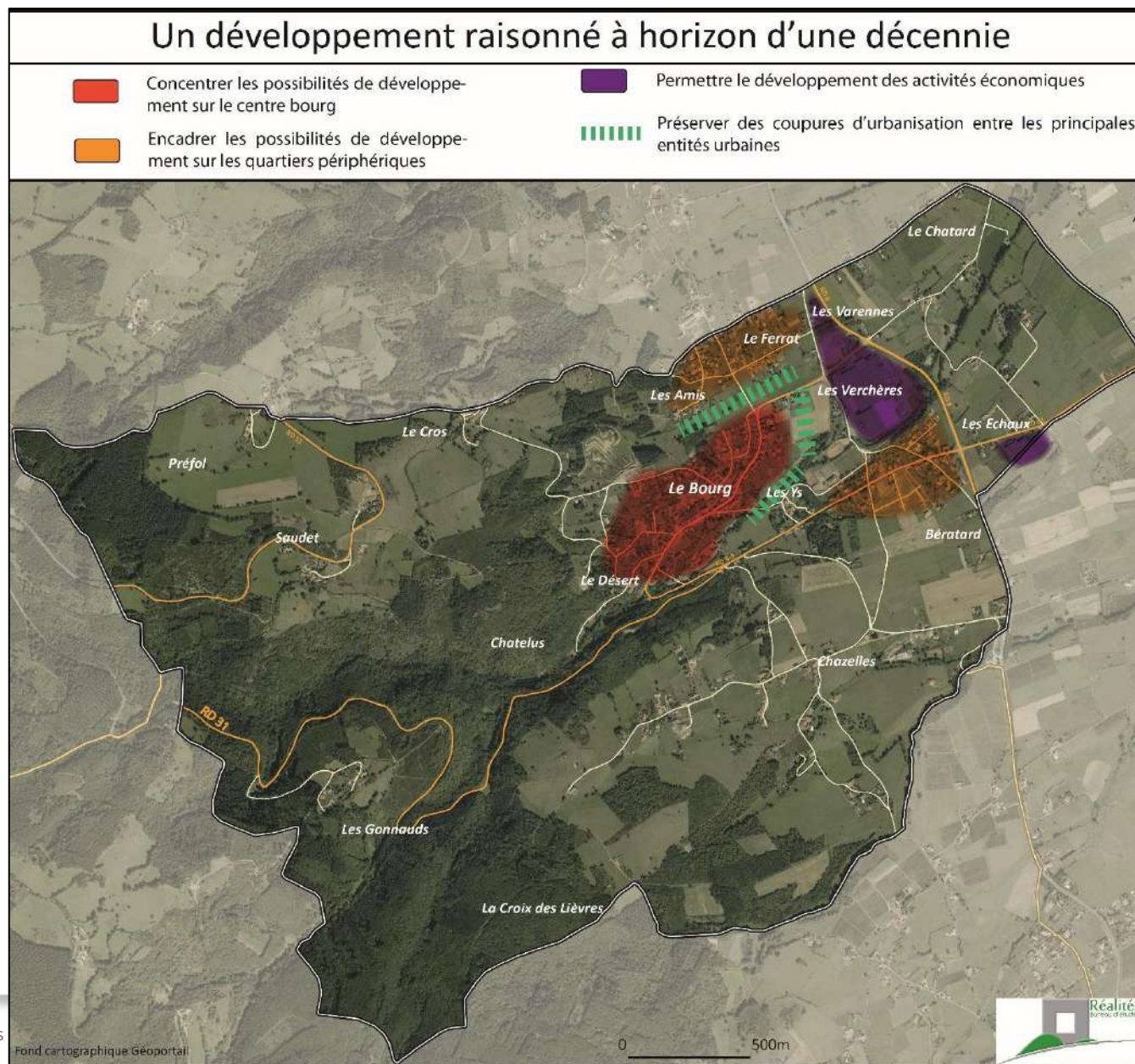
- Varennes
- Chatard
- Les Echaux

PLU- SAINT-ALBAN-LES-EAUX – PADD

L'objectif est de permettre le développement des entreprises existantes sur le territoire, tout en tenant compte des contraintes liées à la proximité de l'habitat et au passage d'une route à grande circulation, la RD8.

Pour cela, la commune se fixe une enveloppe foncière de l'ordre de 7.6 ha, à horizon 2026.

Il s'agira également de permettre le maintien et le développement des activités présentes sur le territoire, en dehors des secteurs d'activités déterminés.



UNE ATTRACTIVITE A CONSERVER ET CONFORTER AUTOUR DU BOURG

Conforter, dans le centre bourg, la mixité de fonctions ...

Le bourg de Saint-Alban regroupe une mixité de fonctions, avec notamment les commerces, équipements et services. L'objectif est de conforter cette mixité et d'améliorer l'attractivité du bourg. Pour cela, la commune souhaite :

- Encourager à la requalification et la remise sur le marché des bâtiments vacants

Il s'agira de répondre tout particulièrement à une population souhaitant se rapprocher des services et commerces, tout en restant sur le territoire communal. Les friches existantes dans le Parc des Eaux Minérales pourraient notamment être réhabilitées en ce sens.

- Mettre en valeur, voir conforter le niveau d'équipements de la commune

Afin d'améliorer la lisibilité et le fonctionnement de certains équipements et services, la commune souhaite permettre la création de nouveaux équipements, et le repositionnement de certains.

En parallèle, il s'agira de réutiliser certains bâtiments communaux dont la fonction aura été déplacée.

- Maintenir et encourager au développement de commerces et services de proximité dans le centre bourg

L'attractivité du centre bourg se traduit principalement par un effet vitrine, lié à la présence de quelques commerces le long de la RD8.3. L'objectif de la commune est d'encourager à leur pérennité, voir au développement de l'activité commerciale ou artisanale, des services, le long ou à proximité de cet axe structurant.

L'installation de commerces sera limitée à 1000m², pour inciter à l'installation de commerces de proximité, en cohérence avec le SCOT du Roannais.

En parallèle, une étude d'aménagement de bourg, en cours de réalisation, permettra d'envisager la requalification de cette traversée de bourg, afin d'inciter à la fréquentation des commerces et services :

- Requalification des entrées de bourg, et des voies stratégiques
- Reprise des accès au parc des eaux minérales
- Mise en valeur des abords de l'école

...Et les possibilités de développement

En complément de la remise sur le marché de logements vacants, le comblement de dents creuses sera privilégié dans le bourg, de manière à créer des logements à proximité des services, équipements et commerces.

La fonction résidentielle sera privilégiée sur les autres quartiers. Le réseau d'activités artisanales sera toutefois maintenu.

Affirmer une vocation touristique et de loisirs autour de la Montouse

La Montouse est le principal cours d'eau traversant le territoire communal, et situé au Sud du centre bourg. Son positionnement est donc déterminant au regard de l'organisation territoriale, du fait de sa proximité notamment avec le centre bourg.

Suivant les secteurs qu'il traverse, les abords de ce cours d'eau ont une fonction de tourisme, de loisirs, d'équipements,...

- Mettre en valeur le caractère naturel et touristique/loisirs de la vallée du désert, le long du cours d'eau

Plusieurs chemins de randonnée permettent de découvrir cette vallée, dont les points de départ se situent en entrée du bourg de Saint-Alban-les-Eaux. L'objectif est de mettre en avant ces circuits de randonnée, et d'inciter à la traversée du bourg.

- Restructurer le secteur du Parc, en partie en friche

Situé à un emplacement stratégique, au Sud du centre bourg, ce secteur accueille quelques friches.

Le projet communal vise à restructurer ce secteur, afin d'affirmer une véritable vocation à cette entrée de bourg, située en contrebas :

- Encourager à la remise sur le marché des bâtiments existants, en tenant compte du risque d'inondation et des captages d'eau privés.

Ces bâtiments ont un fort impact visuel depuis la voie structurante. Ils représentent également un fort potentiel, à exploiter. C'est pourquoi le projet vise à encourager leur réhabilitation/requalification, en s'inscrivant en compatibilité avec l'objectif de préservation de la ressource en eau et en tenant compte du risque d'inondation.

Sur le reste du secteur, l'objectif est de ne pas « densifier » le parc, mais d'affirmer sa vocation d'espace de respiration. Il s'agit également de tenir compte de la présence de captages privés, utilisés par une entreprise implantée sur le territoire.

Il s'agira également de permettre les installations ou constructions liées à la gestion de l'eau.

- Créer un pôle de loisirs, sur la partie Nord du Parc

Sur la partie la plus proche du centre bourg, le projet vise à créer un espace de rencontre, de loisirs.

Afin de mettre en valeur l'ensemble du secteur du Parc, l'objectif est de limiter la fréquentation routière à l'intérieur, et de mettre en valeur des espaces de stationnement alentours, en repositionnant les accès, de manière à favoriser sa desserte, depuis le centre bourg et les quartiers périphériques.

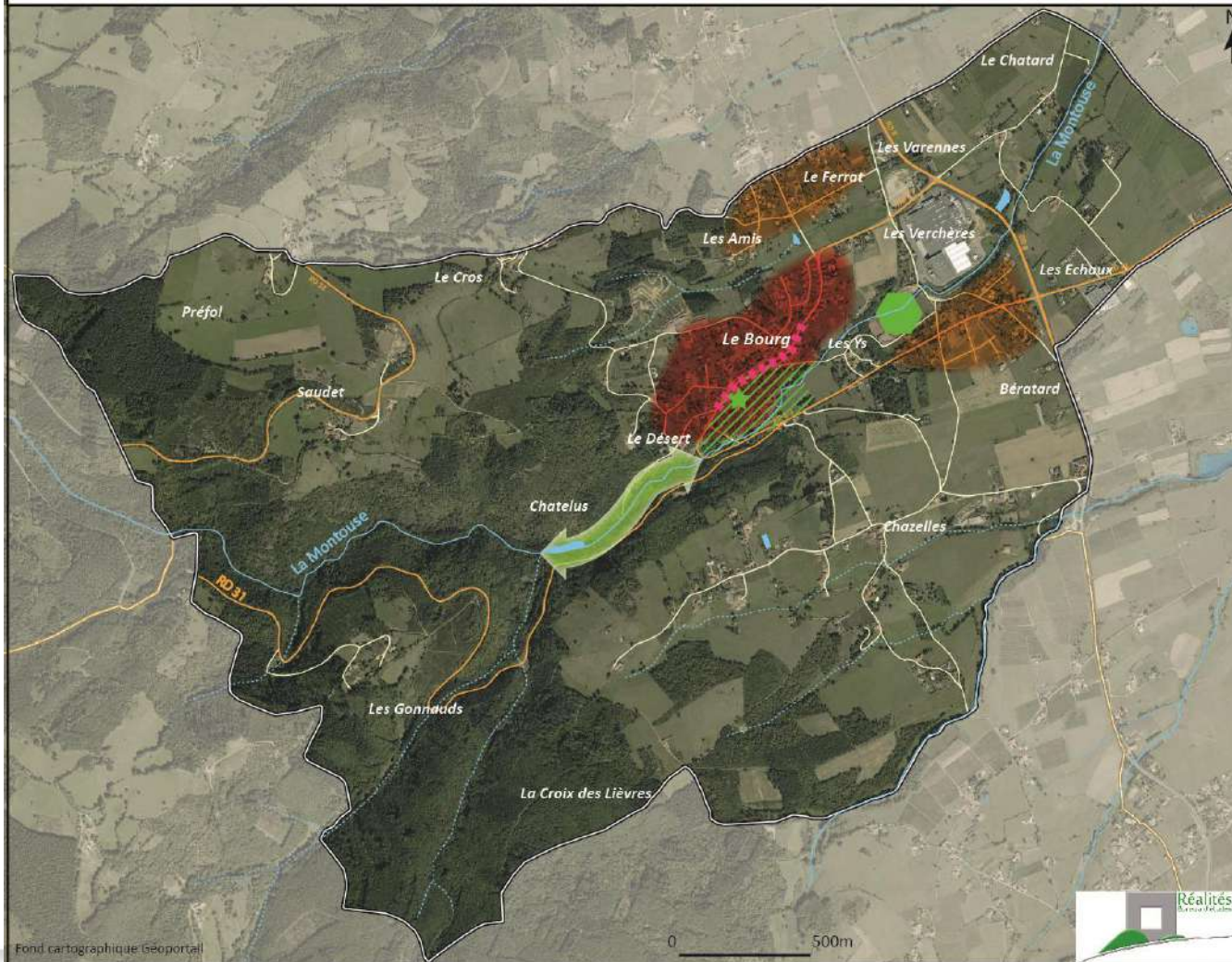
La requalification de l'ensemble de cet espace participe à l'embellissement et à la restructuration de l'entrée de bourg progressive, depuis la RD8.3. Elle répond donc à de nombreux enjeux.

- Permettre le développement du pôle sportif et de loisirs

Egalement à proximité du cours d'eau, le pôle d'équipements et de loisirs du territoire est à mettre en valeur et développer.

Une attractivité à conserver et conforter autour du Bourg

-  Encourager à la requalification et la remise sur le marché des bâtiments vacants dans le Bourg et favoriser le comblement de dents creuses
-  Limiter les possibilités de développement au comblement de dents creuses
-  Maintenir et encourager au développement de commerces et services de proximité
-  Permettre le développement du pôle sportif et de loisirs
-  Restructurer le secteur du Parc
-  Créer un pôle de loisirs
-  Mettre en valeur le caractère naturel et touristique/loisirs de la vallée du désert, le long du cours d'eau



UN CADRE RURAL A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR

Maintenir un espace agricole de qualité

La côte Roannaise, dont fait partie Saint-Alban-les-Eaux, présente un intérêt agricole important. L'activité agricole représente d'ailleurs un acteur économique important du territoire, que la commune souhaite développer.

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.

Le développement envisagé devra limiter le morcellement agricole, et préserver les principaux tènements situés en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Il s'agira de veiller également à maintenir un accès satisfaisant aux parcelles agricoles.

Une démarche de PAEN a été réalisée. Le projet de développement s'inscrit en compatibilité avec cette démarche.

L'objectif est également de maintenir et d'encourager au développement des exploitations agricoles. Il s'agira notamment pour cela de veiller à maintenir une distance suffisante entre l'urbanisation et les exploitations.

Préserver les ressources écologiques du territoire

Le territoire, rural, dispose de plusieurs ressources identifiées dans le diagnostic. L'objectif est de les préserver, de manière à conserver un cadre de vie rural et campagnard.

- Identifier et préserver les principaux espaces ressources du territoire

L'ensemble du réseau hydrographique et des milieux qui lui sont associés représentent une trame bleue ayant des fonctions biologiques et écologiques à préserver.

Sur le territoire communal, La Montouse présente des enjeux écologiques importants. Ce cours d'eau est ainsi identifié comme trame bleue à préserver et à remettre en bon état, par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Ses abords sont d'ailleurs identifiés en ZNIEFF de type 1, sur toute la partie Ouest du bourg.

L'objectif de la commune est donc de préserver les abords de ce cours d'eau, sa ripisylve, et la ZNIEFF de type 1.

Les zones et secteurs humides ayant fait l'objet de recensement seront préservés, de même que l'ensemble du réseau hydrographique secondaire. Il s'agit en effet de préserver les éléments caractéristiques d'une sous-trame favorisant la perméabilité des espaces.

- Préserver les corridors écologiques d'intérêt intercommunal

Le SCOT du Roannais identifie un corridor écologique d'intérêt supra-communal sur l'ensemble de la partie Ouest du territoire communal. Cela correspond à un massif boisé important, qui participe fortement à la structure paysagère du territoire.

L'objectif est donc de préserver la fonctionnalité écologique de cet espace, permettant notamment les déplacements de la faune.

Sur le reste du territoire, le projet vise à préserver les principales entités boisées, et maintenir une sous-trame de haies bocagères, favorisant de déplacement de la faune.

La restructuration du développement, autour du bourg, tout en préservant des coupures d'urbanisation entre les quartiers, permettra également de mieux préserver les milieux naturels et agricoles.

- Préserver les sources d'eau minérales présentes sur la commune

Il s'agit notamment de veiller à la protection des sources d'eau minérales, situées sur l'ensemble du Parc, en limitant fortement les possibilités de développement (cf. partie précédente).

Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti du territoire

- Des points de vue intéressant à préserver

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.

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 seront identifiés et préservés, car ils participent à la mise en valeur du territoire.

- Un patrimoine local à préserver

Le bâti est l'une des composantes de l'identité communale, fortement visible dans le paysage.

La commune souhaite :

- identifier certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial, historique ou architectural. Elle dispose notamment de plusieurs maisons bourgeoises, maisons traditionnelles,...
- Réglementer et encadrer les formes bâties, de manière à éviter le développement de bâtiments en rupture avec l'architecture locale. Il s'agira toutefois de permettre, voir d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

- Mettre en valeur ces ressources







La commune dispose de nombreux chemins de randonnée. L'objectif est d'inciter à la découverte du territoire, par la mise en valeur et le développement de ces circuits.

Prendre en compte les nuisances et les risques

Le projet est défini de manière à concilier développement et prise en compte des nuisances et des risques présents sur le territoire. Il s'agit essentiellement de :

- Prendre en compte le statut de la route départementale n°8, route à grande circulation
- Limiter le développement à proximité de la zone inondable, identifiée par le PPRNPI.
- Prendre en compte le risque de rupture de barrage

Un cadre rural à préserver et mettre en valeur

-  Identifier et préserver les principaux espaces ressources du territoire
-  Préserver les corridors écologiques d'intérêt intercommunal
-  Préserver les sources d'eaux minérales présentes sur la commune
-  Préserver les points de vue intéressants
-  Limiter le développement à proximité de la zone inondable
-  Prendre en compte le risque de rupture de barrage

