

COMMUNE DE
SAINT-REGIS-DU-COIN
DEPARTEMENT DE LA LOIRE



Août
2017



SARL CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20/05/2014

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 27/10/2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 21/09/2017

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN
COMPTABILITE**

.....
.....
.....
.....
.....

LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la loi S.R.U du 13 décembre 2000, mais non opposable aux tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le projet d'aménagement et de développement durable définit, selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, 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, ainsi que 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 la commune. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit en ce sens respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic général de la commune, a permis de dégager des éléments clés qui ont contribué à l'élaboration du PADD de la commune de Saint-Régis-Du-Coin. Ainsi, les principaux atouts et faiblesses du territoire sont recensés ci-dessous :

<i>ATOUPS</i>	<i>FAIBLESSES</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Une croissance démographique constante depuis 1990. ■ Une proximité du pôle économique stéphanois. ■ Une activité agricole encore bien présente, malgré la diminution des exploitations. ■ Un potentiel touristique, lié à la présence de plusieurs points d'intérêts. ■ De nombreux paysages et espaces naturels remarquables. ■ Un potentiel sylvicole à développer. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un habitat dispersé au détriment du bourg. ■ Une croissance urbaine contrainte par les problématiques de gestion des réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et de télécommunication. ■ Un nombre important de résidences secondaires et de logements vacants, inoccupés une grande partie de l'année. ■ Une grande partie du territoire est soumise à des contraintes environnementales (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, etc.)

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

➔ *Objectif 1 : Favoriser le désenclavement pour l'attractivité de la commune, mais maîtriser le développement et la qualité de l'urbanisme.*

➔ *Objectif 2 : Préserver le potentiel et l'activité agricole et forestière.*

➔ *Objectif 3 : Favoriser le développement du tourisme.*

➔ *Objectif 4 : Préserver les ressources et les espaces naturels du territoire.*

Objectif 1 :

Favoriser le désenclavement pour l'attractivité de la commune, mais maîtriser le développement et la qualité de l'urbanisme

1.a. Engager des opérations de désenclavement du territoire communal

Si le désenclavement évoque principalement la création ou l'amélioration de réseau routier existant, voire la création de nouvelles voies, la stratégie est différente pour Saint-Régis-du-Coin et passe par des actions moins conventionnelles.

■ **Renforcer la couverture du réseau de téléphonie mobile**

Le réseau de téléphonie mobile est peu développé sur le territoire communal et plusieurs opérateurs en sont absents.

La commune favorisera le déploiement de nouvelles antennes relais permettant soit l'itinérance locale (un seul opérateur installe les antennes et les équipements télécoms et il accueille sur son réseau les clients des autres opérateurs), soit en mutualisation d'infrastructure (une infrastructure est partagée entre plusieurs opérateurs et chaque opérateur installe ses propres équipements télécoms sur cette infrastructure commune pour desservir ses clients).

■ **Renforcer la couverture internet haut-débit et préparer l'arrivée du très-haut-débit**

Une part importante du territoire communal n'est pas éligible à un accès internet par la technologie ADSL et la commune ne dispose pas de desserte très-haut-débit pour les entreprises et les particuliers.

L'aménagement numérique du territoire communal doit donc se faire en plusieurs étapes en commençant par l'aménagement et le renforcement à court terme des infrastructures existantes pour permettre l'accès au haut-débit internet sur une majeure partie du territoire communal.

Puis, la commune préparera l'arrivée du Très-Haut-Débit internet, en particulier lors de la réalisation d'opérations de travaux publics (création ou aménagement de voirie, développement du réseau public de distribution d'eau potable, etc.), par la pose de fourreau en attente permettant le déploiement de la fibre optique.

■ **Encourager la mutualisation des déplacements motorisés**

La commune dispose d'une très faible desserte en transports en commun c'est pourquoi la mutualisation des déplacements motorisés revêt un caractère essentiel et permettra de diminuer le rejet de gaz à effet de serre et ainsi de lutter contre le réchauffement climatique.

La commune s'engage donc à étudier les possibilités de renforcement du transport scolaire et à promouvoir ce mode de déplacement auprès du public scolaire ainsi que des autres publics.

Par ailleurs, le recours au covoiturage doit également être développé et encouragé et la commune étudiera les possibilités permettant de favoriser cette mutualisation des déplacements motorisés.

1.b. Maîtriser la croissance démographique et la consommation foncière

■ **Favoriser l'attractivité résidentielle de la commune**

Le desserrement de la métropole stéphanoise est un enjeu important pour le développement urbain et démographique de la commune de Saint-Régis-du-Coin.

Le risque est que la commune connaisse une demande de plus en plus importante pour de l'habitat pavillonnaire, fortement consommateur d'espace et dont les caractéristiques architecturales et urbaines rompent avec l'habitat traditionnel.

L'atout pour la commune de Saint-Régis-du-Coin est de voir se développer des activités économiques et des services en lien avec le développement résidentiel.

La commune souhaite donc profiter de l'attractivité procurée à son territoire par le desserrement de la métropole stéphanoise en fixant comme objectif d'accueillir cinquante nouveaux habitants dans les dix prochaines années.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de prévoir la construction de 20 logements neufs, soit 2 logements par an, les autres logements nécessaires pour absorber le phénomène de desserrement des ménages notamment pouvant se faire par le biais de la transformation des résidences secondaires en résidences principales, par la résorption d'une partie des logements vacants, ou encore par l'extension et/ou le changement de destination des constructions existantes.

La commune se fixe également pour objectif de modération de la consommation foncière, de tendre vers une densité minimum de 15 logements par hectare concernant la production de logements neufs. En tenant compte de cet objectif, le foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs démographiques de la commune représentent donc une superficie de l'ordre de 1 hectare. De plus, les équipements publics nécessaires pour accompagner le développement de la démographie communale représentent une consommation foncière de l'ordre d'un demi hectare, soit **une consommation foncière totale de l'ordre de 1,5 hectare**.

■ **Assurer un développement progressif de l'urbanisation**

L'ouverture de nouvelles zones urbanisables doit être faite sans mettre en péril l'équilibre financier de la commune, en évitant le mitage des paysages et l'apparition de « *dents creuses* » liées à la rétention foncière.

L'aménagement des extensions urbaines doit donc être organisé selon un développement de « *proche en proche* » : les premières tranches urbanisables doivent être localisées dans les secteurs actuellement desservis par les réseaux publics d'eau potable et, éventuellement, d'assainissement ou directement raccordables avec eux.

Puis, lorsque ces premières tranches auront été urbanisées, de nouvelles tranches, en extension des premières, seront ouvertes à l'urbanisation à condition que les extensions des réseaux publics existants nécessaires pour leur desserte soient réalisées.

1.c. Favoriser la cohérence urbaine

■ **Orienter le développement urbain**

Le développement urbain sur la commune de Saint-Régis-Du-Coin doit se faire de façon raisonnée mais aussi cohérente : les extensions urbaines doivent être localisées en continuité des zones déjà urbanisées, des zones les mieux desservies par des équipements publics existants (réseau d'eau, d'assainissement, etc.), et enfin des zones permettant l'essor d'une économie présente.

Pour que le développement résidentiel devienne un atout pour le développement du territoire communal, il convient donc que les extensions urbaines soient essentiellement localisées en continuité du bourg, indépendamment de l'extension et de la rénovation des constructions existantes dans les hameaux.

L'urbanisation de zones extérieures au bourg, en continuité des hameaux existants, sera déterminée en fonction de la cohérence avec le tissu urbain déjà existant, de l'accessibilité au bourg et de la topographie. Elle devra par ailleurs veiller à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, et à ne pas remettre en cause l'activité agricole. Ainsi, seules des extensions urbaines dans le prolongement des constructions existantes pourront être admises dans les hameaux de la commune.

■ **Développer l'offre en logements selon les besoins des ménages**

En dehors de la dimension quantitative, la production des nouvelles résidences sur le territoire communal doit également être l'occasion de diversifier les types de logements afin de satisfaire les besoins d'une population variée : jeunes ménages, couples avec enfants, personnes âgées, etc.

Actuellement, le parc de logements de Saint-Régis-du-Coin est essentiellement composé de logements individuels de grande taille (4 pièces ou plus) et d'une part importante de résidences secondaires.

Ce parc comporte une part satisfaisante de logements locatifs, permettant aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sans quitter le territoire communal, et au sein duquel plusieurs logements sociaux sont proposés, mais ce parc doit être adapté à la demande (logements de plus petite taille, de plain-pied, etc.).

La production de nouveaux logements doit donc permettre la création de formes urbaines plus économes en foncier et de logements de plus petite taille. Elle doit favoriser le maintien d'une part de logements locatifs, dont celle des logements locatifs sociaux, dans le parc total de logements de la commune, y compris grâce à des rénovations de logements vacants.

1.d. Préserver le cadre de vie

■ **Préserver la silhouette du bourg ainsi que les paysages agricoles et naturels**

Le développement en continuité du bourg ne doit pas se faire au détriment de sa cohérence paysagère, l'urbanisation récente de la commune s'étant jusqu'à présent faite en tache d'huile le long des axes routiers.

Le développement urbain devra dorénavant se faire en assurant une certaine continuité urbaine, architecturale et paysagère entre les extensions et le noyau historique du bourg afin de veiller à la préservation de sa silhouette.

Les principales caractéristiques paysagères des espaces naturels et agricoles devront également être maintenues.

■ ***Intégrer les nouvelles constructions dans les paysages***

La maîtrise du développement résidentiel de la commune et la préservation du cadre de vie passent aussi, à une échelle plus fine, par l'intégration des nouvelles constructions dans les paysages (bâti, agricoles, naturels) qui les environnent.

Les caractéristiques architecturales admises pour les nouvelles constructions permettront :

- d'assurer la cohérence entre tissu urbain ancien et nouveau,
- d'assurer l'insertion des constructions dans les paysages naturels ou agricoles environnants.

■ ***Programmer la construction d'une salle de pluri-activités dans le bourg***

Afin de favoriser la cohésion sociale et la convivialité entre les habitants de la commune, un lieu de rassemblement collectif, permettant d'accueillir de multiples activités (associatives, sportives, culturelles, etc.) sera construit dans le bourg.

■ ***Poursuivre le développement du réseau d'eau potable et préserver la ressource***

La majorité des hameaux ne sont toujours pas desservis par le réseau public de distribution d'eau potable mais par des captages privés desservant directement les constructions, ou par un réseau géré par une association.

La reconquête des logements vacants présents dans ces hameaux ainsi que d'éventuelles extensions du bâti existant doivent donc être accompagnées d'une mise en place d'un réseau communal de distribution d'eau potable afin de faciliter les réhabilitations et de permettre le développement d'hébergements touristiques.

Les préconisations et orientations du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du département de la Loire devront également être mises en œuvre pour sécuriser et améliorer l'alimentation en eau potable de la commune.

Objectif 2 :

Préserver le potentiel et l'activité agricole et forestière

2.a. Préserver l'activité agricole

■ Limiter l'impact du développement urbain sur l'activité agricole

Si le nombre d'exploitations agricoles sur la commune a diminué durant la dernière décennie, le secteur agricole représente toutefois, encore l'essentiel de l'activité économique et des emplois de Saint-Régis-Du-Coin. Il conserve également une place non négligeable en termes d'occupation du territoire communal et de valorisation des paysages.

Consciente de l'importance de cette activité sur son territoire, d'un point de vue à la fois économique, humain et identitaire, la commune de Saint-Régis-Du-Coin se doit donc favoriser la préservation des terrains agricoles, des prairies et des pâturages présents sur la commune ainsi que de maintenir la possibilité de construire et de faire évoluer les bâtiments agricoles.

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation seront localisées sur des terrains qui ne remettent pas en cause la pérennité des exploitations :

- Conserver des ilots agricoles de dimension suffisante,
- Prévenir l'enclavement des exploitations,
- Maintenir des distances suffisantes entre les zones habitées et les bâtiments d'exploitation lorsqu'ils sont éloignés des zones urbaines ou à urbaniser.

■ Renforcer la desserte des exploitations

Dans le cadre d'une exploitation agricole moderne et mécanisée, il est nécessaire de prévoir un réseau de desserte agricole aux dimensions et au maillage satisfaisants pour assurer la desserte de toutes les exploitations agricoles du territoire communal.

La réfection et l'élargissement des chemins d'exploitation agricole existants seront favorisés et la commune permettra la création de nouveaux chemins d'exploitation agricole lorsque cela s'avérera nécessaire.

■ Permettre la réalisation de toitures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles

Le recours à des installations de production d'électricité photovoltaïque peut constituer un complément de revenu permettant le maintien des exploitations agricoles pratiquant l'élevage. Ainsi, si la commune ne souhaite pas permettre la consommation d'espaces agricoles par des installations de production d'énergie solaire au sol, elle souhaite en revanche autoriser la couverture des bâtiments agricoles par des panneaux solaires.

2.b. Préserver l'activité forestière

■ **Limiter l'impact du développement urbain sur l'activité forestière**

L'activité forestière est, à côté de l'activité agricole, la deuxième activité économique la plus importante pour Saint-Régis-du-Coin. Les espaces boisés couvrent une part importante du territoire communal et participent ainsi à son identité et à son cadre de vie.

Les espaces forestiers seront préservés de toute urbanisation non liée à l'exploitation forestière.

■ **Favoriser l'accès aux massifs forestiers**

L'exploitation de la ressource forestière nécessite d'aménager des pistes et des chemins d'exploitations pour les engins forestiers.

La commune permettra l'aménagement de nouvelles pistes de débardage.

Objectif 3 :

Favoriser le développement de l'activité touristique

3.a. Valoriser les atouts patrimoniaux de la commune

La richesse naturelle de la commune, les points d'intérêts présents sur son territoire, la qualité des paysages et l'enneigement procurent à Saint-Régis-du-Coin des atouts favorables à l'existence d'une activité touristique de pleine nature tout au long de l'année. La commune doit s'appuyer sur ces atouts pour développer l'économie touristique de son territoire.

■ Mettre en valeur les espaces naturels et gérer les accès à ces sites

Bénéficiant de la présence d'éléments naturels et paysagers remarquables sur son territoire, dont certains font l'objet d'un inventaire et/ou d'un classement patrimonial, la commune attire de nombreux randonneurs et promeneurs.

Des aménagements adaptés à la découverte doivent donc être rendus possibles, dans les espaces naturels de la commune, afin de remplir deux objectifs principaux :

- La valorisation pédagogique des sites, comme pour la tourbière de Gimel et le Crêt de Chaussitre, afin de permettre aux visiteurs de mieux comprendre et interpréter le rôle écologique, paysager, voire économique des différents sites ;
- La maîtrise de la fréquentation de ces espaces afin de rendre les visiteurs acteurs de leur préservation et de les sensibiliser au respect de ces milieux naturels et des ressources qu'ils peuvent abriter.

■ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine

Saint-Régis-Du-Coin abrite également sur son territoire, plusieurs constructions à la typologie architecturale traditionnelle, participant ainsi à l'identité de la commune.

La commune mobilisera les outils réglementaires à sa disposition pour permettre la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti forgeant son identité. Elle procédera de même pour assurer la conservation et la valorisation de son petit patrimoine.

3.b. Appuyer le développement de l'activité touristique sur le potentiel local

■ Mettre en valeur les productions agricoles et forestières locales

Plusieurs productions agricoles et forestières locales peuvent faire l'objet d'une commercialisation sur place. Elles peuvent également être le support du développement d'une activité agrotouristique au sein des exploitations agricoles.

La commune favorisera donc le développement des circuits courts permettant d'assurer la commercialisation sur place des productions agricoles et forestières.

Elle mettra également en place les conditions nécessaires pour le développement d'hébergements touristiques de type camping à la ferme et ferme-auberge.

■ **Permettre le développement des loisirs de pleine nature**

L'offre en randonnée pédestre, équestre et VTT est bien développée sur le territoire communal.

Afin de soutenir ces loisirs, la commune veillera à conserver aux chemins leur caractère public, assurera leur entretien et favorisera l'aménagement de nouveaux itinéraires balisés.

Elle permettra également dans les secteurs accueillant déjà des centres, le développement des activités équestres lorsqu'elles ne sont pas contradictoires avec l'exercice des activités agricoles.

Enfin, le développement de nouvelles activités devra être encouragé et permis (via ferrata, accrobranche, village trail, etc.)

■ **Conforter les infrastructures de sports d'hiver**

Aux portes de l'agglomération stéphanoise, l'espace nordique du Pilat offre de nombreuses infrastructures permettant d'exercer diverses activités de sport d'hiver sur trois domaines : Le Bessat - Les grands bois, Burdignes et Saint-Régis-du-Coin.

Celui de la commune de Saint-Régis-du-Coin offre 25 kilomètres d'itinéraires nordiques balisés et un foyer de ski de fond. Cependant, le domaine de la commune de *Bessat* demeure de loin le plus connu et le plus fréquenté.

La commune mettra donc en place les conditions permettant de renforcer la fréquentation de son domaine nordique et l'entretien de ses infrastructures.

■ **Aménager une aire d'étape pour les camping-cars**

Afin de favoriser la fréquentation des commerces du bourg par les touristes de passage, la commune souhaite aménager une aire d'étape pour les camping-cars. Celle-ci devra notamment comporter un point de vidange des eaux usées, de ravitaillement en eau et de raccordement électrique.

Objectif 4 :

Préserver les ressources et les espaces naturels du territoire

4.a. Préserver les habitats et les espaces naturels les plus emblématiques

■ **Le Crêt de Chaussitre**

Classé au sein du site Natura 2000 « *Tourbières du Pilat et Landes de Chaussitre* », le Crêt de Chaussitre recense de nombreuses espèces végétales et animales. Il comporte par ailleurs plusieurs espaces ouverts, offrant ainsi une vue panoramique sur les territoires situés au Nord-ouest de la commune.

La commune souhaite préserver cet espace de toute urbanisation, afin de garantir son ouverture paysagère et le maintien des nombreuses espèces animales et végétales qui y sont présentes.

■ **La tourbière de Gimel**

Classée au sein du site Natura 2000 « *Tourbières du Pilat et Landes de Chaussitre* », cette zone humide sensible abrite différents habitats naturels et plusieurs espèces animales et végétales rares. Très sensibles à l'eutrophisation et à l'assèchement, la préservation de ce site naturel rare nécessite des mesures de préservation strictes.

Le site de la tourbière de Gimel sera ainsi strictement protégé, afin d'assurer la conservation des habitats naturels et des espèces animales et végétales présentes.

■ **Les étangs de Prélager**

Classés au sein du site Natura 2000 « *Tourbières du Pilat et Landes de Chaussitre* », ces 7 étangs, d'une superficie totale d'environ 4 hectares, constituent également un réservoir important de biodiversité, à travers la présence d'une faune et d'une flore remarquables.

Afin de maintenir cette source de biodiversité sur le territoire communal, le site des *étangs de Prélager* sera également strictement protégé.

■ **La trame verte et bleue**

La trame verte et bleue, permet la mise en réseau des habitats naturels remarquables et le déplacement des espèces qu'ils abritent. Assurant ainsi la conservation et le développement de la biodiversité, la trame verte et bleu constitue, au même titre que les espaces naturels remarquables, un enjeu majeur pour la préservation des espaces et des ressources naturels remarquables.

Le SCoT Sud Loire et le Schéma Régional de Cohérence Écologique ont identifié les réservoirs de biodiversité (secteurs où la fonctionnalité écologique est bonne voire très bonne) et les corridors écologiques (espaces diffus ayant rôle de soutien à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité en favorisant le déplacement des espèces) qui constituent la trame

verte et bleue du Sud Loire et de la région. Cette trame verte et bleue doit être précisée à l'échelle communale et préservée.

La commune mettra en œuvre l'ensemble des mesures à sa disposition permettant d'assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, ainsi que le rétablissement de ces continuités et des corridors écologiques dégradés.

4.b. Assurer la préservation des paysages

■ Affirmer les paysages les plus remarquables

Le relief très varié de la commune confère à son territoire la présence de paysages pittoresques et de points de vue remarquables que la commune souhaite préserver.

Sur ces espaces, elle veillera à ce que l'occupation et l'utilisation du sol admises, y compris pour les activités agricoles ou touristiques, ne compromettent pas leur maintien.

■ Protéger les espaces boisés et agricoles

Une grande partie du territoire communal est couverte par des boisements jouant un rôle paysager, écologique et économique important.

Il convient donc de protéger ces divers espaces boisés de toute urbanisation et activités pouvant remettre en cause leur présence.

La commune mettra en œuvre les dispositions permettant de protéger les petits massifs d'une superficie de moins de 4 hectares qui ne font pas l'objet d'une exploitation professionnelle ainsi que les grands massifs qui ne font pas l'objet d'une gestion durable programmée (forêt domaniale, charte forestière, plan simple de gestion, etc.).

Les espaces agricoles jouent également un rôle important dans les paysages visibles sur le territoire communal et les mêmes exigences de préservation que pour les espaces forestiers doivent leur être appliquées.