



## COMMUNE DE DUNIERES (43)

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 02 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



**Débat n°1** : 28 Février 2020  
**Débat n°2** : 19 Novembre 2020

Document approuvé le 20 décembre 2022  
par délibération du Conseil Municipal de Dunières

<b>Identification du document</b>	
Titre du document	02_Projet_d'Aménagement_et_Développement_Durables
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme
Version	Décembre 2022
Rédacteur	CAAL / DAD / DM
Vérificateur	DM
Chef d'agence	BPE



Europarc - 7 Rue Pascal  
69500 Bron  
04 72 47 86 60  
lyon@altereo.fr  
www.altereo.fr

## SOMMAIRE

---

**Préambule ..... page 5**

**Orientations générales ..... page 7**

Axe 1. Redéfinir le développement urbain de la ville

*Relancer la croissance démographique*

*Proposer de nouveaux produits de logements*

*Recentrer le développement urbain autour du centre bourg*

Axe 2. Renforcer l'attractivité du territoire afin de faire de la ville un véritable bourg-relais

*Répondre aux besoins en équipements et services nouveaux, gage d'attractivité pour la commune*

*Faire évoluer l'activité économique du territoire*

*Ouvrir la ville au tourisme*

Axe 3. Améliorer la qualité du cadre de vie du territoire

*Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune*

*Améliorer le cadre de vie urbain de la commune*

*Promouvoir un projet respectueux de l'environnement*

**Carte de synthèse des orientations..... page 14**

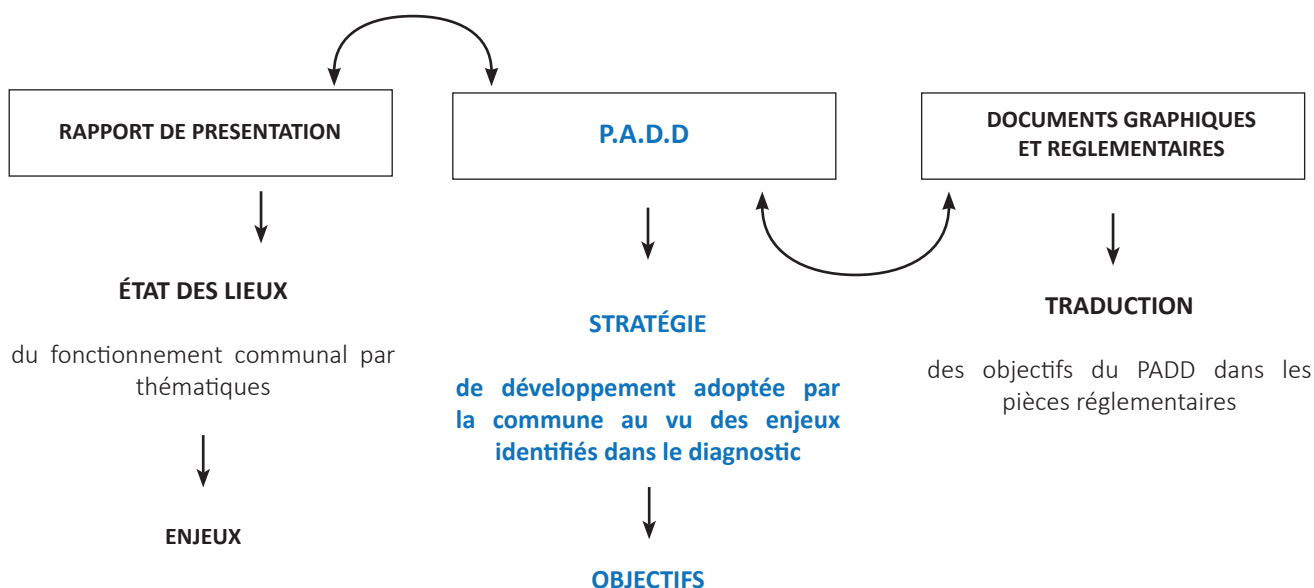


## PRÉAMBULE

---

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la «clé de voûte» du document d'urbanisme.

En effet, ce dernier assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic (rapport de présentation) et les documents graphiques (plan de zonage et orientation d'aménagement) et réglementaires (règlement écrit du PLU).



Le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, «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.»

**Le diagnostic réalisé lors de la démarche initiale du PLU a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux qui s'expriment sur le territoire. Aussi, le projet de la commune s'articule autour de trois grandes orientations :**

- AXE 1. Redéfinir le développement urbain de la ville
- AXE 2. Renforcer l'attractivité du territoire afin de faire de la ville un véritable bourg-relais
- AXE 3. Améliorer la qualité du cadre de vie du territoire

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

---

## AXE 1

# REDÉFINIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE

### RELANCER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Éloignée des pôles urbains et des infrastructures de transports majeures, la commune de Dunières se caractérise par un renouvellement démographique tout à fait modéré entraînant un vieillissement de sa population et une baisse significative de la taille des ménages. La commune semble ainsi se trouver à la marge des dynamiques de développement résidentiels, comme le montre le nombre de logements réalisés au cours des dix dernières années.

La commune bénéficie pourtant d'atouts non négligeables : un parc d'équipements complet, des commerces bien représentés, un cadre de vie agréable ...

Commune la plus importante du territoire de la Communauté de Communes Pays de Montfaucon, Dunières est identifiée comme un bourg relais par le SCOT de la Jeune Loire. Afin d'affirmer sa position au sein de cette armature territoriale, la commune souhaite **relancer progressivement sa croissance démographique**, en permettant l'accueil de **180 logements neufs** au cours des 10 prochaines années (2021-2031), représentant environ **250 nouveaux habitants et tenant compte du desserrement des ménages**.

### PROPOSER DE NOUVEAUX PRODUITS DE LOGEMENTS

Malgré le caractère rural de la commune, la parc de logements du territoire reste diversifié, même si la maison individuelle de grande taille domine aujourd'hui le paysage. Afin de relancer sa croissance démographique et de répondre à des besoins de plus en plus hétérogènes liés aux évolutions de la structure de la population et à la composition des ménages, la commune souhaite proposer de nouveaux produits de logements. Il s'agit ainsi de :

- **Proposer une offre en logements qui soit adaptée aux nouvelles habitudes de vie et correspondant aux différentes composantes de la population.** Il conviendra ainsi d'offrir à la population des terrains pour la constructions de maisons individuelles (environ 60%) qui répondront aux attentes des familles qui souhaitent venir s'installer dans l'espace rural, mais aussi des maisons groupées (25%) ou des petites co-propriétés (10%) qui permettront de répondre à la demande de logements plus petits pour l'accueil de jeunes couples ou de personnes âgées.
- **Assurer une certaine mixité sociale au sein des opérations futures.** La commune de Dunières n'étant pas soumise à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, elle n'a pas d'obligation minimum de production de logements locatifs sociaux. La commune de Dunières est attentive à développer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur le territoire communal afin notamment, de permettre à la population résidente du territoire et éligible au logement social de pouvoir continuer à vivre sur la commune. En conséquence, la commune souhaite mobiliser, sur certaines opérations, des outils favorisant l'inscription d'objectifs de mixité sociale.

## RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU CENTRE-BOURG

La relance de la croissance démographique ne doit pas entraîner une consommation des espaces naturels et agricoles trop importante. Territoire rural aux caractéristiques paysagères reconnues, il apparaît essentiel de protéger et préserver ces espaces de l'urbanisation future. Au cours des dix dernières années, la construction de 67 logements a entraîné la consommation de près de 10 hectares ce qui représente une densité de l'ordre de 7 logements/hectare. Pour les dix prochaines années, la commune se fixe pour objectif d'**ouvrir à l'urbanisation un maximum de 12,8 hectares pour une densité moyenne de l'ordre de 14 logements/hectare.**

Au-delà de la modération de la consommation d'espace, la commune souhaite également lutter contre l'étalement urbain. L'analyse du développement urbain des dix dernières années a démontré un éclatement de la construction dans les différents hameaux du territoire. Après plusieurs décennies au cours desquelles l'action de construire a été repoussée à la périphérie du bourg, le défi d'aujourd'hui est de **recentrer le développement urbain de la commune autour du centre village**. La commune souhaite ainsi :

- **Optimiser l'utilisation de son enveloppe urbaine principale** en poursuivant les actions de densification du tissu bâti en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et des éventuels fonds de parcelles.
- **Réinvestir le parc de logements vacants** en encourageant la rénovation du bâti en centre-bourg.
- **Assurer la mutation des friches industrielles** du centre-bourg.
- **Limiter le développement des hameaux.**

## AXE 2

### RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE DUNIÈRES AFIN DE FAIRE DE LA VILLE UN VÉRITABLE BOURG-RELAIS

#### REpondre aux besoins en équipements et services nouveaux, gages d'attractivité pour la commune

Commune la plus importante du Pays de Montfaucon, Dunières est un territoire particulièrement bien doté en équipements sportifs, de santé, de loisirs et d'enseignements. Cette offre dépasse aujourd'hui largement la seule échelle

communale. Cependant, il apparaît essentielle de compléter l'offre intergénérationnelle et d'anticiper les évolutions qui pourraient intervenir au cours des prochaines années, afin d'apporter à toutes les tranches de la population la même qualité d'équipements. La commune se fixe ainsi plusieurs objectifs :

- **Réserver l'usage de certains bâtiments communaux pour offrir de nouveaux équipements à la population.** De nombreux bâtiments ont été acquis par la commune et se pose désormais la question de leur destination : c'est le cas notamment de l'ancienne cure, de la petite gare, du bâtiment des médecin de la Rue Travière, de l'ancienne caserne ... Leur réhabilitation pourrait permettre de créer une maison des jeunes et de la culture, une maison des associations, un centre de coworking ...
- **Créer une salle multi-activités.**

Au-delà des équipements culturels, sociaux et de loisirs, la commune souhaite également :

- **Assurer la création d'une nouvelle déchetterie** en proposant un nouveau secteur d'implantation plus adapté à l'activité
- **Permettre la création d'une recyclerie** afin de valoriser au mieux les encombrants en bon état.

#### FAIRE ÉVOLUER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

La commune de Dunières est marquée par un passé industriel et ouvrier. Les activités textiles, ont ainsi permis dans un premier temps le développement de la ville. Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de moderniser l'appareil économique de la commune.

Si le tissu entrepreneurial est dominé par de petites structures organisées sur le modèle de l'entreprise familiale, les espaces occupés par ses entreprises représentent des surfaces très importantes. Le territoire communal compte trois zones d'activités, mais ces dernières n'offrent plus de disponibilités. Afin d'attirer de nouvelles industries et entreprises, de permettre le développement et/ou le déplacement de celles déjà implantées, la commune souhaite **relier la zone d'activités de Ville et de Faurie afin de proposer de nouveaux espaces d'accueil aux entreprises.**

Au-delà du développement de nouveaux espaces d'accueil industriel, la commune souhaite faire évoluer ses activités économiques. Il s'agit ainsi de **proposer des locaux tertiaires dans le centre-ville.** Le niveau d'équipement du territoire en matière de communication représente un critère de choix d'implantation pour les entreprises. Le développement de la ville numérique est un aspect important dans le renforcement de l'attractivité du territoire pour les entreprises tertiaires.

En parallèle à l'accueil d'activités tertiaires, il s'agit également de continuer à faire vivre les activités en place. Pour cela, la commune affiche le triple objectif de :

- **Préserver une activité artisanale et commerciale dans le centre-ville,** pour ne pas faire de Dunières une ville dortoir.
- **Permettre le développement de l'activité forestière,** aujourd'hui moteur de l'activité locale, en assurant la mise à niveau des gabarits des routes et pistes forestières.
- **Permettre le développement de l'activité agriole,** en assurant la préservation des terres dédiées à l'activité.

## OUVRIR LA VILLE AU TOURISME

Le tourisme représente également une activité économique importante pour le Pays de Montfaucon. Les activités de plein air en font notamment sa force dans la mesure où tout le territoire est marqué par un cadre naturel de qualité. Malgré ses chemins de randonnée, la traversée de la via fluvia, la commune de Dunières apparaît comme en retrait du développement touristique du Pays. Afin de bénéficier des retombées économiques du tourisme, la commune souhaite s'ouvrir davantage à cette activité. Pour cela, elle se fixe plusieurs objectifs.

- **Étoffer l'offre en hébergement touristique.** La commune de Dunières reste pauvre en capacité d'hébergement, hormis le gîte de la Gare, l'Hôtel de la Tour et quelques Chambres d'Hôtes.
- **Poursuivre la création d'une promenade piétonne au bord de la Dunière.**
- **Améliorer la lisibilité des sentiers de randonnée.**

## AXE 3

### AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

#### AMÉLIORER LE CADRE DE VIE URBAIN DE LA COMMUNE

Malgré des paysages naturels de qualité caractérisés par une alternance d'espaces ouverts dédiés à l'activité agricole et d'espaces fermés boisés, le centre-bourg de la commune souffre d'un déficit d'image, principalement lié à son passé industriel. Le centre-bourg apparaît comme un espace de transit bien trop minéral. La commune souhaite ainsi améliorer son cadre de vie. Pour cela, elle souhaite :

- **Anticiper l'aménagement des futures friches industrielles.** La commune de Dunières s'est développée grâce à l'industrie textile qui a nécessité l'implantation de bâtiments à proximité du cours d'eau. Proposer de nouveaux espaces d'accueil pour les industries devrait permettre de sortir ces activités lourdes du centre-bourg. S'appuyer sur ces futures friches afin de créer des espaces verts récréatifs apparaît comme l'un des objectifs majeurs de la commune dans l'amélioration de son cadre de vie.

- **Améliorer l'entrée de ville depuis Saint-Etienne.** Il s'agit notamment de s'appuyer sur une éventuelle friche industrielle de l'usine Bertholet afin de créer un espace vert marquant l'entrée de la ville et de mettre en valeur le viaduc, repère visuel et point d'appel marquant dans les perceptions générales du bourg.

L'amélioration du cadre de vie passe également par l'amélioration du fonctionnement urbain du territoire. Eloigné de l'axe majeur de la RN 88, le territoire se caractérise par un maillage routier local composé essentiellement de réseaux secondaires. La traversée de Dunières apparaît avant tout comme un axe de transit peu propice à la qualité urbaine. La commune souhaite ainsi :

- **Améliorer et embellir la traversée de la ville et la rendre plus attractive aux piétons.** Cela passe par le réaménagement de la Rue du 8 Mai et du 11 Novembre, un axe de transit animé par les commerces de la commune, mais qui ne permet pas l'arrêt et la déambulation piétonne.

- **Créer de nouvelles poches de stationnement dans le centre-bourg au gré des opportunités foncières** afin de favoriser l'arrêt des populations et pas seulement le transit.

- **Résorber les points noirs en matière de cheminements piétons** afin de se rendre aisément aux services et équipements communaux.

#### PROTEGER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES DE LA COMMUNE

Dunières est une commune de moyenne montagne appartenant à un relief de hauts plateaux boisés et entaillés par la vallée principale de la Dunière et de ses affluents. A l'interface entre les Portes du Pilat à l'Est et le plateau granitique des Trois Rivières à l'Ouest, les plateaux dominants le bourg présentent un environnement naturel agricole et boisé ponctué d'un bâti largement diffus. Atout majeur du territoire, la commune souhaite ainsi protéger ses paysages avec pour objectifs de :

- **Préserver les activités agricoles qui jouent un rôle de protection et de préservation des paysages.**

- **Préserver les milieux fermés boisés, composante paysagère essentielle du territoire.**

- **Préserver les cônes de vue** sur la Tour Maubourg, la statue de la Vierge de la Côte, les viaducs du chemin de fer, le hameau de Ville, les vues sur la Madone, le bourg et le Badinin.

Au-delà de la préservation et de la mise en valeur des paysages naturels de la commune, il convient également d'assurer la préservation du paysage bâti du territoire.

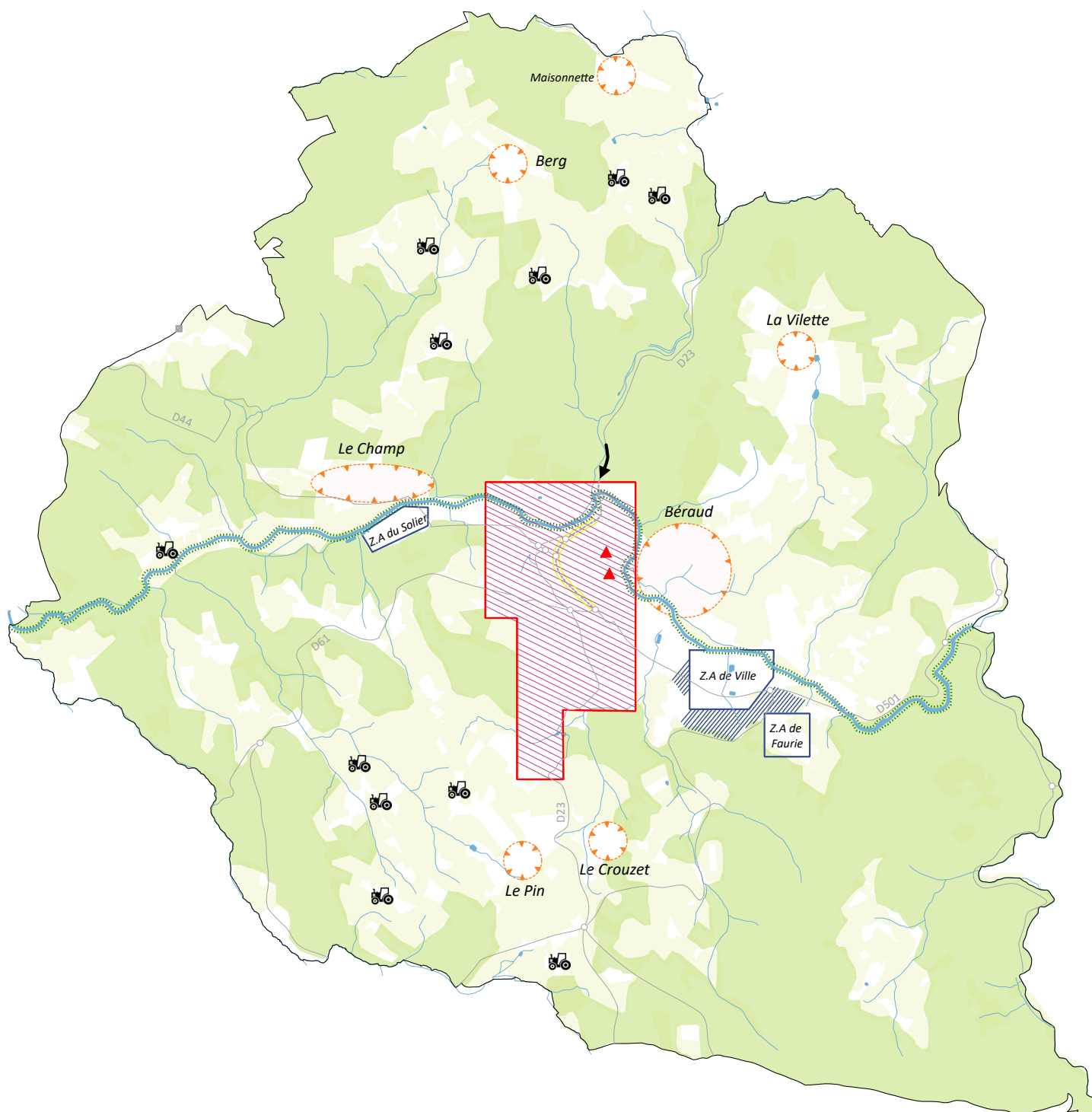
- **Préserver et protéger le patrimoine bâti et vernaculaire de la commune.**
- **Préserver l'alignement des constructions sur la Rue du 8 Mai et du 11 Novembre.**
- **Assurer l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions aux tissus urbains existants.**

#### **PROMOUVOIR UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**





Si le territoire communal n'est pas concerné par des réservoirs de biodiversité, son patrimoine naturel joue un rôle fondamental dans la préservation de la biodiversité. Il apparaît ainsi essentiel de :

- **Préserver la Dunière et la ripisylve qui l'accompagne.**
- **Préserver les espaces agricoles et forestiers** identifiés comme des corridors écologiques diffus qui assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité identifiés à plus petite échelle.
- **Intégrer la gestion des risques naturels**, et notamment du risque d'inondation et de ruissellement dans les choix de développement.



## SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD








## REDEFINIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE

-  Recentrer le développement urbain autour du centre-bourg
-  Limiter le développement des hameaux
-  Optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine principale
-  Assurer la mutation des friches industrielles du centre bourg

## RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE DUNIERES AFIN DE FAIRE DE LA VILLE UN VERITABLE BOURG-RELAIS

-  Relier la zone d'activités de Ville et de Faurie afin de proposer de nouveaux espaces d'accueil aux entreprises
-  Préserver une activité artisanale et commerciale dans le centre-ville

## AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

-  Améliorer l'entrée de ville depuis Saint-Etienne
-  Améliorer et embellir la traversée de la ville et la rendre plus attractive aux piétons
-  Préserver les espaces et les activités agricoles
-  Préserver les espaces forestiers
-  Préserver la Dunière et la ripisylve qui l'accompagne

**altereo**  
éveilleurs d'intelligences environnementales®  
Agence Urbanisme, Ville et Territoire  
Site de Lyon

Europarc - 7 Rue Pascal  
69500 Bron  
04 72 47 86 60  
lyon @altereo.fr  
www.altereo.fr