

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-PAL-DE-MONS

2a

P.A.D.D.

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 22 AOUT 2005,



Le Maire

D. ROUX



180, Rue Clément Ader
42153 RIORGES
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.com

LA NOTION DE DEVELOPPEMENT 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. »

La première priorité de la loi SRU est de briser le phénomène des ghettos. Cela se traduit en termes d'habitat, mais aussi en termes d'économie sur des territoires dont l'équilibre est à rechercher ».

Marie-Noëlle Lienemann

Rappel : la loi SRU réunit dans son article L.121.1 l'ensemble des principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- **Principe d'équilibre :** le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;

- **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :** le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre emplois et habitat, éviter sauf circonstances particulières la construction de zones mono-fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) dans un même espace ;

- **Principe du respect de l'environnement :** le PLU doit veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la maîtrise de l'expansion urbaine et à la circulation automobile.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la Commune et constitue le cadre 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 **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ST-PAL-DE-MONS, Commune de 2 711 hectares, se situe au Nord-Est du département de la Haute-Loire, à la charnière entre Velay, vallée de la Loire et massif du Pilat.

Sa situation sur un haut plateau vallonné et dominé par des suc, témoins de l'activité volcanique qui bouleversa le secteur, soumet l'ensemble du territoire communal aux dispositions relatives à la loi Montagne.

Le relief est structuré par les vallées où s'écoule le réseau hydrographique et entaillé plus fortement au niveau des vallées de la Semène et de la Dunière.

Les structures agraires ont favorisé une disparition de l'habitat, à partir de laquelle, sur une période plus récente, s'est greffée de nouvelles constructions donnant ainsi naissance à de gros hameaux tels que la Vialatte, Flaminges, Jourdy ou Lichemaille. Le développement est lié pour ce dernier à la présence du chemin de fer.

Le Bourg de ST-PAL-DE-MONS, s'est quant à lui, implanté en position dominante offrant ainsi de nombreux panoramas sur l'espace rural et les boisements occupant une large superficie.

ST-PAL-DE-MONS, fort de son dynamisme économique lié à la présence de la zone d'activités de Courtanne, accueille depuis vingt ans, une population croissante, essentiellement composée de jeunes ménages actifs.

La production de logements est importante, environ une quinzaine de nouveaux logements par an, alors que quatre vingt quinze logements vacants demeurent inoccupés.

La Commune retient encore beaucoup d'emplois. Cependant, un nombre croissant de migrations liées au travail ou à la scolarisation, s'effectue chaque jour en direction de l'agglomération stéphanoise, de MONISTROL-sur-Loire, ou du PUY-en-Velay, générant ainsi un trafic important sur la R.D. 500 et la R.D. 44.

Parallèlement, le potentiel agricole se réduit avec une diminution constante de la surface utilisée par les agriculteurs de la Commune. Le nombre d'agriculteurs professionnels se maintient, contrairement à celui des exploitants pluri-actifs.

De plus, le niveau d'équipement et de commerce de proximité est satisfaisant et permet de répondre aux besoins de la population.

Au total, la Commune bénéficie d'atouts géographiques, économiques et d'équipements suffisants pour attirer une population nouvelle.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

L'enjeu principal pour la Commune de Saint Pal de Mons est le respect de l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, basé sur une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle du territoire Communal en terme d'accueil de population, de maintien du tissu économique, de respect des milieux naturels et agricoles, ainsi que de gestion des déplacements engendrés par l'ouverture à l'urbanisation et le développement des activités économiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune a été établi en tenant compte du débat instauré au sein du Conseil Municipal et de la concertation avec la population.

Dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols et pour les vingt années à venir, la Commune souhaite organiser son développement autour des objectifs suivants :

- ☞ Développer les moyens d'action en matière de politique de l'habitat cohérente et adaptée aux besoins.
- ☞ Encourager les actions en faveur du développement économique et artisanal, afin de préserver un bon rapport habitat/emplois.
- ☞ Garantir un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins de la population en terme d'équipements publics, d'aménagements de sécurité dans les déplacements.
- ☞ Prendre en compte les préoccupations d'environnement, les paysages naturels et urbains, ainsi que les risques naturels.
- ☞ Maintenir un secteur à vocation agricole afin de préserver l'outil de travail des agriculteurs.

La Commune opte pour un projet conciliant développement urbain et préservation du cadre de vie, de l'environnement et des activités traditionnelles.

Le débat concernant le P.A.D.D. a été lancé depuis le 10 juin 2004

Démographie et développement résidentiel

Favoriser une croissance démographique maîtrisée, notamment par l'accueil de jeunes ménages actifs pour éviter tout déséquilibre démographique, maintenir et dynamiser le tissu commercial et artisanal garant de la vie en Centre-Bourg et de rentabiliser les équipements publics existants et futurs.

La commune de SAINT-PAL-de-Mons entend poursuivre un développement urbain cohérent et organisé correspondant aux dernières tendances identifiées dans le diagnostic territorial, permettant de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, dans un souci de mixité sociale et de diversité de l'offre de l'habitat.

Le développement urbain s'appuiera sur les orientations suivantes :

- ☞ Une densification du Centre-Bourg, envisageable grâce à l'existence de dents creuses.**

La délimitation d'une zone UA et UB sur le secteur aggloméré du centre-bourg, et d'une zone UC sur les secteurs d'extension pavillonnaire permet d'assurer des opérations de renouvellement urbain ainsi qu'une densification du tissu urbain existant par le comblement des espaces interstitiels.

Le potentiel d'urbanisation de la zone agglomérée du Bourg est aujourd'hui réduit ; la zone UC offre encore des opportunités au niveau des dents creuses.

- ☞ Une extension du potentiel d'urbanisation par l'échelonnement dans le temps, de l'accueil de nouveaux habitants par la maîtrise des espaces constructibles. Cette urbanisation s'effectuera en continuité des extensions récentes notamment du bourg et du secteur de Courtanne.**

La municipalité a privilégié le développement des secteurs déjà urbanisés par la délimitation de zones futures d'habitat :

Les zones AU opérationnelles :

Les zones AUa délimitées en continuité de l'urbanisation existante et situées sur le secteur du Pontonnet, de la Croix du Détour, du Bouchat et de Lichemiaille sont opérationnelles, c'est à dire que la desserte en réseaux en périphérie des zones est assurée.

Concernant la desserte des extensions situées sur le secteur du BOUCHAT ; l'urbanisation de la zone AUa devra prendre en compte les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement du P.L.U.

L'urbanisation s'effectue au fur et à mesure de l'équipement interne (desserte, adduction d'eau potable, assainissement) par le biais d'opération d'aménagement ou de constructions. La vocation de ces zones est d'accueillir de nouveaux résidents, elles peuvent toutefois remplir une pluralité de fonction (services, commerces...).

Les zones AUa1 situées sur les villages et à l'ouest du bourg sont partiellement desservies et correspondent à des zones pour lesquelles le Syndicat des Eaux doit entreprendre des travaux de renforcement avant que puisse être permise l'ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation des zones opérationnelles AUa (présence des réseaux en capacité suffisante en un point de la zone) sera permise au fur et à mesure de l'équipement interne soit par le biais d'équipements propres soit dans le cadre de la Participation pour Voie et Réseaux sur les secteurs dont la Commune souhaitera faire participer les propriétaires.

Les zones AU stricte à vocation d'habitat :

Les zones AU sont délimitées sur le secteur du Grand Pré, de la Ponte, de Le Rouge, de Prunières et de Lichemialle. Il s'agit de zones à vocation d'habitat. Les réseaux ne sont cependant pas encore suffisants pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui constituent une réserve foncière à long terme. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

La Commune souhaite cependant engager une réflexion pour l'implantation d'une opération de logement sur le secteur du Grand Pré, et pourra faire valoir son droit de préemption lors de la vente du terrain ou mettre en place un emplacement réservé lors du classement du secteur en zone U par voie de modification ou révision du PLU.

☞ **Une extension de l'urbanisation des hameaux existants sur les franges du bâti actuel et sur les dents creuses, en s'appuyant sur la logique propre de chaque site, sur les possibilités d'assainissement, sur la prise en compte des exploitations agricoles existantes et de leurs projets d'extension, et des enjeux environnementaux et paysagers.**

L'assainissement non collectif conforme à la réglementation est permis sur les villages sauf dans le cas où le réseau d'assainissement serait existant.

Seront confortés les villages de :

LA FAYE-BOURRET, LE VOURZE, LICHEMIALLE, PRUNIERES, LE BUISSON, LA FAYOLLE, LA VIALATTE, LA BRUYERE, LA BRUYERETTE, LE VIVIER/LA RIVOIRE, LE GRAND PRE, LE ROURE, FRUGES, LA ROCHE, LES MATS, FLAMINGES, TERRIERES, JOURDY, LES PINATELLES, LE CLUZEL, VILLE DE MONS.

La diversification de l'offre en logements s'appuiera sur le développement du parc locatif et social qui représente souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des jeunes ménages.

Pour cela, il sera encouragé toute démarche publique ou privée en faveur du logement locatif par une prise de contact auprès des organismes HLM ; une prise de contact avec les propriétaires de biens immobiliers vacants (acquisition ou encouragement à la réhabilitation).

Dans le cadre des objectifs de mixité sociale et de développement de l'offre locative, la Municipalité a souhaité mettre en place un emplacement réservé sur un secteur inscrit en zone UB et situé à proximité des équipements du centre-bourg de manière à réaliser des logements locatifs et/ou en accession

Toutefois, à l'occasion d'opportunités de vente, la Commune pourra également user du Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLU, de manière à développer les logements communaux ou sociaux.

**ENCOURAGER LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE
L'ECONOMIE LOCALE AFIN DE PRESERVER
LE RAPPORT HABITAT/EMPLOIS**

Cet objectif s'appuiera sur les orientations suivantes :

- ☞ Encourager et soutenir les activités existantes, leur projet d'extension ou leur délocalisation, ainsi que l'accueil de nouvelles structures par le maintien des espaces à vocation économique existant au POS et par la délimitation d'une zone AU_i, future zone d'accueil.
- ☞ Encourager la mixité urbaine (habitat, commerce) garante du tissu économique et social du centre-bourg en ne permettant pas le changement de destination des locaux à usage professionnel situés Rue Centrale.
- ☞ Soutenir les projets de développement touristique et hôtelier, par la délimitation d'une zone UL sur le secteur de la Vialatte

**GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET
REPENDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERME
D'EQUIPEMENTS PUBLICS, D'AMENAGEMENT ET DE
SECURITE DANS LES DEPLACEMENTS**

Les actions en faveur du cadre de vie s'appuieront sur les orientations suivantes :

**Aménagement des espaces publics, stationnement
et sécurité des déplacements**

- ☞ Rendre lisible et accentuer le stationnement dans le centre-bourg et à proximité des équipements structurants par l'aménagement des espaces publics et la délimitation d'emplacements réservés.
- ☞ Améliorer les circulations en centre-bourg par la mise en valeur des espaces publics et la réorganisation des circulations.
- ☞ Sécuriser le RD 500 dans sa partie urbanisée
- ☞ Délimiter des emplacements réservés de manière à sécuriser les voies étroites et à créer de nouvelles voies de desserte des zones à urbaniser du BOUCHAT et de la future zone d'activités économiques AUi.
- ☞ L'élargissement des voies de desserte pour pallier à quelques insuffisances du réseau de desserte pourra être entrepris, notamment par le biais des cessions gratuites de terrains.

Equipements publics

- ☞ Apporter une attention particulière aux besoins de la population, aussi bien en terme de qualité des équipements, que dans les choix de leur localisation et de leur implantation.
- ☞ La Commune prévoit également des terrains destinés à recevoir des équipements publics, notamment dans les domaines, de l'éducation, des loisirs et des installations sportives par la délimitation d'un secteur AUL sur le secteur du PONTONNET, situé au sud du bourg.

Cadre de vie

- ☞ Une réglementation adaptée au contexte local de l'aspect extérieur des constructions dans l'ensemble des zones inscrites dans le règlement du PLU.
- ☞ l'encouragement de la diversification des plantations, notamment par l'interdiction, sauf autorisation de la Commune, de conifères ou végétation urbaine sous forme de haies.

MAINTENIR UN SECTEUR A VOCATION AGRICOLE AFIN DE PRESERVER L'OUTIL DE TRAVAIL DES AGRICULTEURS

Les actions en faveur de l'agriculture s'appuieront sur les orientations suivantes :

ORIENTATIONS GENERALES :

- ☞ Dans les zones destinées à l'agriculture, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole ou à destination du tourisme vert et du développement rural seront autorisées.
- ☞ Limitation des possibilités de développement urbain à proximité des sièges et bâtiments d'exploitation répertoriés comme viables, en privilégiant une densification du centre bourg et de ses extensions, ainsi que des secteurs déjà fortement résidentiels.
- ☞ Limitation de l'impact paysager des bâtiments agricoles ainsi que les aires de stockage par une délimitation appropriée des zones agricoles constructibles et par la réglementation de l'aspect extérieur des constructions.
- ☞ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un caractère architectural répertoriés au plan de zonage par une étoile spécifique, lorsque la vocation agricole est appelée à disparaître de manière à assurer l'entretien et l'extension des bâtiments existants

**PROTEGER LES MILIEUX NATURELS ET
LES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS OU VEGETAUX ET
LES PAYSAGES**

Les actions en faveur des milieux naturels, des paysages et du patrimoine s'appuieront sur les orientations suivantes :

- ☞ La délimitation des secteurs constructibles des villages s'est effectuée sur les dents creuses et les franges bâties après analyse des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles ;
- ☞ La stricte limitation des possibilités de construire à proximité des installations agricoles pour assurer leur pérennité et leur permettre d'envisager une extension ;
- ☞ La préservation des milieux sensibles en raison de leurs qualités paysagères, ou de la particularité de leurs écosystèmes (milieux humides, milieux forestiers, les gorges de la Dunière).
- ☞ L'incitation à la réalisation d'assainissement non collectif et la surveillance des installations d'assainissement conformément à la nouvelle réglementation ;
- ☞ La création d'un nouveau système d'épuration pour collecter les eaux usées du bourg.
- ☞ La gestion de la qualité des cours d'eau.
- ☞ Le maintien des points de vue remarquables sur des paysages bâtis ou naturels. Ces points de vue seront préservés grâce au maintien de la vocation agricole ou naturelle de ces espaces qui présentent un réel intérêt paysager.
- ☞ L'inscription sur les plans de zonage, des mesures de protection ou d'inventaire au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'urbanisme concernant les éléments végétaux participant au paysage, et les éléments bâtis en imposant le permis de démolir