

Département de la Haute-Loire
PLAN LOCAL D'URBANISME
- COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-LIGNON -

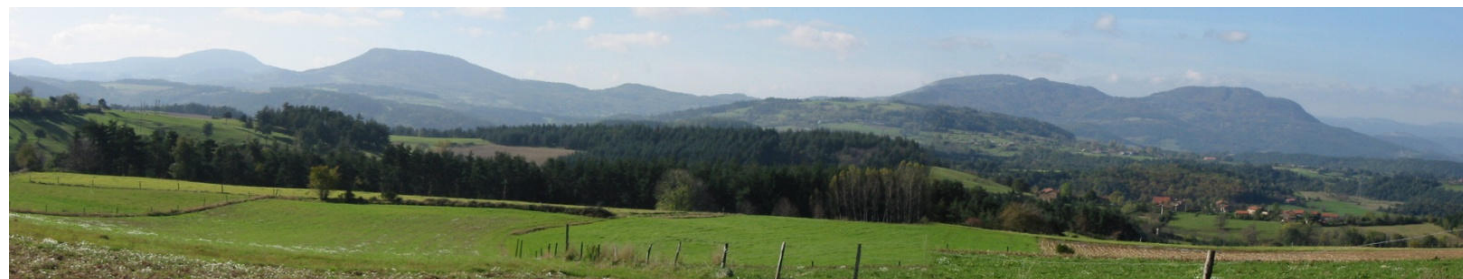
2-1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Mairie de Saint-Maurice-de-Lignon

27, Rue Nationale
43 200 ST MAURICE DE LIGNON
TEL: 04 71 65 31 32
FAX : 04 71 65 33 96
E-mail : mairie.st.maurice.de.lignon@wanadoo.fr

SARL CAMPUS DEVELOPPEMENT

49 rue Montlosier
63000 CLERMONT FERRAND
TEL : 04 73 42 25 80
FAX : 04 73 42 25 89
Courriel : faye-campus@wanadoo.fr



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Avant-propos : rappel juridique

Instauré par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce obligatoire du PLU :

« [Les PLU] comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la commune. »

Il doit en outre être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Établi à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD n'est pas un document opposable aux tiers (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) mais il constitue un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la commune et traduites dans le zonage et le règlement.

La PADD répond ainsi à trois principes énoncés dans la loi :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages,
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat,
- Une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques naturels et technologiques.

LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le diagnostic général de la commune a permis de cerner les enjeux concernant la commune de Saint-Maurice-de-Lignon. Un certain nombre d'atouts et de faiblesses se dégagent de ce diagnostic :

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">■ Une installation constante de nouvelles populations■ Une population jeune et dynamique■ Un paysage ouvert, vallonné sur le plateau, fermé dans les vallées■ Une activité économique importante grâce aux nombreuses industries et aux exploitations agricoles■ Un patrimoine naturel riche■ Des contraintes physiques assez favorables	<ul style="list-style-type: none">■ De nombreuses migrations domicile-travail■ Des « points noirs » paysagers (friches industrielles, fermes en ville)■ Un impact négatif de certaines industries sur le cadre de vie■ Des espaces naturels fragiles■ Un centre bourg qui ne vit pas assez■ Des espaces publics à requalifier

Présentation des choix

Le diagnostic a montré plusieurs éléments qui déterminent directement les choix d'orientation à retenir pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La commune est incluse en totalité dans un vaste territoire protégé au niveau européen par le classement en zone Natura 2000, ce qui impose une vigilance sur la préservation des milieux naturels intéressants (pelouses pionnières, falaises rocheuses...) et la prise en compte de l'impact de tout projet d'extension urbaine sur ces milieux.

Saint-Maurice-de-Lignon s'inscrit dans un contexte rural, caractérisé par une occupation des sols variée : prairies humides, prairies sèches, grandes cultures, forêt. L'activité agricole y est dynamique. La diversité des milieux et leurs cohérence devra être maintenue, tout comme l'activité agricole.

L'analyse paysagère met en évidence l'harmonie qui se dégage de ce territoire très structuré par les activités humaines, dont l'organisation est lisible à l'oeil nu (étagement des cultures, localisation groupée des villages). Chaque espace a sa vocation, qu'il convient de respecter.

L'analyse urbaine est marquée par l'activité industrielle forte dans la commune. Cette activité est un atout pour le développement économique mais le projet de PLU doit veiller à concilier cette activité et les zones d'habitats sans provoquer de conflits d'usage.

Cinq grands objectifs structurent le PADD directement à partir de ces observations :

⇒ **OBJECTIF 1 : CONSERVER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE TOUT EN MAITRISANT L'URBANISATION FUTURE**

⇒ **OBJECTIF 2 : DYNAMISER LA VIE ECONOMIQUE**

⇒ **OBJECTIF 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE**

⇒ **OBJECTIF 4 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

⇒ **OBJECTIF 5 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL**

LES ORIENTATIONS GENERALES

DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

OBJECTIF n°1 : Conserver l'attractivité de la commune tout en maîtrisant l'urbanisation future

L'histoire démographique de Saint-Maurice-de-Lignon montre une population en augmentation croissante depuis 1962. Cette augmentation de population est majoritairement due, depuis 1990, à l'arrivée de nouvelles populations jeunes et dynamique, plutôt des couples avec enfants. Par conséquent, la municipalité souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants mais dans une proportion modérée et progressive.

Par ailleurs, le diagnostic communal a mis en évidence que l'offre de logements est aujourd'hui resserrée sur la grande maison individuelle (T5 et +), avec un risque "d'embourgeoisement" (prix en hausse) et une offre restreinte de logements adaptés aux jeunes comme aux plus âgés.

De plus, bien que l'offre en locatif soit assez importante avec quasiment 1/3 de locataires dans les résidences principales, l'essentiel de cette offre se situe dans le parc privé, les logements locatifs sociaux représentant moins de 5 % du parc des résidences principales. Le SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses Rivières préconise de diversifier le parc de logement d'un point de vue qualitatif en l'adaptant aux ressources des habitants pour permettre un parcours résidentiel ascendant.

Les objectifs de la commune de Saint-Maurice-de-Lignon sont donc de :

- Diversifier son parc de logements en agissant sur les futures constructions mais aussi sur l'habitat existant. Les orientations prises devront permettre la création de logements locatifs privés et sociaux, adaptés à l'accueil de jeunes ménages et au relogement des personnes âgées. Les formes urbaines visées seront donc mixte avec un habitat groupé et un habitat pavillonnaire.
- Maîtriser le développement de la commune, au vu de la richesse des milieux naturels et de l'activité agricole encore bien présente, en proposant des secteurs à urbaniser de façon réfléchie et en relation avec les préconisations du SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses rivières.

1A : Diversifier l'offre en logements pour satisfaire l'ensemble de la demande endogène

■ **Créer des logements de petites tailles pour 1-2 personnes**

L'offre en logements sur la commune est représentée à 70 % par des logements de 4 pièces et plus. L'offre en grands logements semble ainsi en adéquation avec la demande. L'objectif est ici de favoriser aussi bien l'installation de jeunes ménages aux revenus plus modestes, que de couples sans enfants ou de personnes âgées. Ainsi, certains îlots en centre bourg paraissent adaptés à l'implantation de petits logements. Les logements vacants, principalement situés dans le bourg présentent également des prédispositions intéressantes pour la création de logements de petite taille.

■ **Encourager la création de logements locatifs sociaux**

Le parc de logements de Saint-Maurice-de-Lignon est assez diversifié avec un offre en immeuble collectif et en locatif en augmentation. Cependant, compte-tenu de leur faible part dans le parc de résidences principales, la création de logements locatifs sociaux doit être encouragée. Cela permettra d'offrir à la population de la commune une gamme diversifiée de logements afin de mieux garantir un parcours résidentiel ascendant.

1B : Ouvrir à l'urbanisation de manière cohérente et modérée

■ **Recentrer l'urbanisation sur le bourg tout en limitant l'étalement urbain**

Dans le centre bourg, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire de manière raisonnée. Les surfaces constructibles doivent ainsi être situées de manière préférentielle dans le tissu urbain existant ("dents creuses") tandis que les zones situées en extension du bourg doivent être déterminées en fonction de leur cohérence avec le tissu urbain existant, l'accessibilité au centre bourg et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.

■ **Limiter de façon cohérente l'extension des hameaux**

Le bourg de Saint-Maurice-de-Lignon, qui regroupe les principales activités économiques et commerciales de la commune, ainsi que les services, doit s'affirmer comme le pôle principale d'urbanisation du territoire communal. Aussi, les surfaces libres de constructions situées dans une zone constructible du PLU (zone U ou AU) verront leur nombre limité dans la plupart des hameaux. Les quelques extensions qui y seront autorisées seront établies de manière à ne pas porter atteinte à leur cohérence paysagère et architecturale.

■ **Proposer une nouvelle offre en logements tournée vers le développement durable (éco-quartier)**

La commune a mis en avant le souhait d'intégrer à son projet de PLU, des aménagements en corrélation avec le développement durable, volet développé dans le DOG du SCoT du Pays de la jeune Loire et ses rivières. Ainsi, des surfaces à urbaniser pourront voir leur développement orienté vers l'aménagement d'un éco-quartier.

OBJECTIF n°2 : Dynamiser la vie économique

Le nombre de commerces encore en activité est très réduit dans le centre bourg. De plus, la taille des locaux actuels, leurs accès et la nature des bâtiments les hébergeant interdit toute évolution de leur activité. Pourtant, les commerçants et artisans de la commune montrent pour la plupart la volonté de pérenniser leur activité.

L'activité industrielle quant à elle est dynamique mais la situation de certains sites, en contact direct avec les zones habitées, pose la question de la coexistence de certaines activités nuisantes avec les habitations d'une part, et met en question la pérennité de ces installations d'autre part (foncier, nuisances, image, etc.). La délocalisation de ces entreprises doit être favorisée.

La production agro-alimentaire phare locale, la salaison, n'est pas mise en avant, ni dans l'imaginaire des habitants de Saint-Maurice-de-Lignon, qui y voit une production industrielle, ni pour les personnes de passage.

Enfin, l'activité touristique et de loisir de proximité sur la commune est réduite malgré une importante fréquentation saisonnière grâce au camping de la commune et au parc de résidences secondaires.

Les objectifs de la commune de Saint-Maurice-de-Lignon sont donc de :

2A : Pérenniser le commerce existant et favoriser les nouvelles implantations commerciales

■ Favoriser l'émergence d'un nouveau lieu commercial

Afin de dynamiser l'activité commerciale du centre bourg, de proposer aux commerces actuels qui souhaitent se développer, un nouvel espace pour y installer leur activité et de renforcer l'offre en commerces de proximité, la commune souhaite aménager une petite halle commerçante au cœur du bourg ou à proximité immédiate de celui-ci.

2B : Pérenniser l'activité industrielle et artisanale

■ Favoriser l'implantation de nouvelles activités industrielles et artisanales

Le développement et la gestion de nouvelles zones d'activités étant une compétence communautaire, la commune souhaite intégrer la Communauté de communes des Sucs, à laquelle elle adhère, dans ses actions en faveur de l'activité économique en favorisant :

- Une extension de la zone d'activités de Bouilloux.
- Le projet porté par la Communauté de communes sur la commune d'Yssingaux sur le secteur des Barrys.

■ Pérenniser les activités industrielles existantes

Situées au cœur du tissu urbain, héritage de la longue histoire industrielle de la commune, les industries implantées sur le territoire communal pourraient voire leur pérennité remise en cause par l'absence de foncier réservé à ces activités. Il faut laisser à ces industries les moyens d'expansion nécessaire.

■ Cultiver l'image de "pays du saucisson"

Afin de mettre en avant les productions agro-alimentaires de son territoire, la commune souhaite qu'un espace de vente, orienté vers les produits du terroir, soit aménagé afin de développer son image de "pays du saucisson".

2C : Accompagner et conforter l'activité touristique

L'activité touristique est peu mise en valeur sur le territoire communal malgré l'importance et la qualité de ses espaces naturels. La commune doit tirer parti de sa situation comme porte d'entrée du Pays des Sucs en créant des zones de stationnement au début de certains sentiers pédestres et en aménageant une zone à vocation de loisirs pour les activités de pleine nature.

La création d'un sentier pédestre dans les gorges du Lignon en liaison avec les communes voisines et (ou) avec la voie verte, doit être étudiée en partenariat avec les communautés de communes et les communes concernées.

OBJECTIF n°3 : Valoriser le cadre de vie

La commune est fortement impliquée pour aménager un cadre de vie de qualité sur son territoire, en particulier sur le centre bourg qui manque d'attractivité et de fonctionnalité.

3A : Assurer la préservation du patrimoine local et de l'image de la commune

■ Préserver le patrimoine bâti et la silhouette villageoise

La préservation de l'image de la commune passe par la réhabilitation des logements vacants dans le centre bourg. Cet objectif est pris en compte dans la surface des zones ouvertes à l'urbanisation. L'enjeu pour la commune est de résorber la vacance de ses logements et de combler les dents creuses.

■ Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

Cette volonté communale d'ouvrir de manière cohérente à l'urbanisation passe aussi, à une échelle plus fine, par l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. Le choix des zones d'urbanisation futures se fait donc en fonction de leur impact sur le paysage. De plus, le PLU s'attache à limiter leur impact visuel au travers des prescriptions paysagères dans les secteurs les plus sensibles du territoire communal.

■ Améliorer le cadre paysager de la zone d'activité de Larjaller

À vocation principalement artisanale, cette zone accueille cependant des activités générant des nuisances principalement paysagères. Compte-tenu de leur insertion dans le tissu résidentiel du territoire, la commune souhaite favoriser la relocalisation des activités artisanales génératrices de nuisances dans des secteurs plus appropriés du territoire communal.

3B : Recréer un « cœur de bourg » par le biais d'espaces publics accueillants

Dans le but de préserver la vie économique et commerciale présente dans le centre bourg, et de valoriser son cadre de vie, la commune souhaite mettre en valeur l'espace public du bourg. Dans le cadre de l'élaboration d'un Programme d'Aménagement de Bourg, la commune entend ainsi faciliter le réaménagement des espaces publics du centre bourg, et favoriser la création de nouveaux espaces publics, plus particulièrement d'espaces de stationnements répartis dans le bourg. Elle souhaite enfin améliorer la voirie interne du centre-bourg et ainsi

faciliter la circulation des véhicules motorisés et les déplacements "doux". Elle souhaite également la création de voiries nouvelles pour favoriser le plan de circulation (en cohérence avec le plan d'aménagement du bourg).

3C : Trouver une nouvelle vocation aux friches industrielles

En cohérence avec les préconisations du SCoT du Pays de la jeune Loire et ses rivières, la commune de Saint-Maurice-de-Lignon s'est engagée à étudier la résorption des friches industrielles, son passé industriel important lui ayant laissé des bâtiments qui ne sont quasiment plus utilisés en centre bourg. La commune souhaite ainsi afficher sa volonté de changer la vocation de ces friches en équipements publics. Les anciennes Forges Bardon et le site Bardon sont plus particulièrement concernés par ces opérations d'aménagement.

3D : Développer les liaisons douces

Afin de développer cette image de commune rurale agréable à vivre, la commune a la volonté de développer des liaisons piétonnes au sein du bourg et entre celui-ci et les hameaux proches.

De même, l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau du diffuseur de Saint-Maurice-de-Lignon permettra de développer des comportements alternatifs à l'utilisation quasi exclusive de la voiture particulière.

3E : Favoriser le développement durable

La commune souhaite intégrer les économies d'énergie dans les futurs projets publics (éclairage public, bâtiment basse consommation...).

Enjeu n°4 : Pérenniser l'activité agricole

La commune de Saint-Maurice-de-Lignon est consciente de l'importance de l'agriculture sur son territoire. Le maintien de cette activité constitue un enjeu majeur, tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages.

4A : Préserver, dans des conditions viables et pérennes, les exploitations agricoles existantes

La commune de Saint-Maurice-de-Lignon veillera tout particulièrement à préserver les terres les plus stratégiques pour les productions agricoles des exploitations et le développement de ces dernières. Elle garantira également le maintien de l'écrin vert et des coupures d'urbanisation qui bordent les espaces résidentiels par le maintien en zone agricole de ces secteurs. Enfin, elle assurera des conditions d'exploitation satisfaisantes : espaces agricoles de dimension suffisante, détermination des zones d'extension urbaine limitant l'enclavement des espaces agricoles et des exploitations, zones tampons entre les bâtiments agricoles et les zones urbaines.

La commune encourage les échanges de parcelles agricoles.

4B : Prévenir les conflits d'usage

■ Favoriser les délocalisations des exploitations en dehors des zones urbaines

Certaines exploitations agricoles de la commune de Saint-Maurice-de-Lignon se trouvent d'ores et déjà enclavées dans la zone urbaine du bourg et limitent ainsi la densification de ce dernier en générant des périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles. À l'inverse, la proximité des habitations compromet tout développement de ces exploitations agricoles. La commune favorisera donc la délocalisation, à moyen terme, de ces exploitations vers des zones agricoles plus propices à leurs activités.

■ Garantir la circulation des engins agricoles

L'étalement urbain et l'aménagement des chemins ruraux en voies nouvelles pour les quartiers résidentiels peuvent entraîner des entraves significatives à la circulation des engins agricoles. La commune de Saint-Maurice-de-Lignon s'assure que son développement urbain ne compromette pas, à l'avenir, la circulation de ces engins. Elle souhaite créer une voirie nouvelle de contournement du bourg pour faciliter les déplacements des engins agricoles et des poids-lourds.

OBJECTIF n°5 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique et géologique

La commune de Saint-Maurice-de-Lignon possède un patrimoine naturel important avec la présence d'espaces forestiers conséquents sur son territoire ainsi qu'une zone Natura 2000. À travers le zonage et le règlement de son Plan Local d'Urbanisme, elle souhaite les protéger par la restriction des usages sur ces secteurs et les valoriser en favorisant les aménagements en direction du tourisme vert.

Elle souhaite conserver et mettre en valeur son patrimoine historique et le petit patrimoine existant. De même qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur le site géologique du plateau des Barrys.

5A : Préserver les espaces et les habitats naturels les plus emblématiques

Formées de gorges et de vallées encaissées au fond desquelles s'écoulent les rivières, les versants du plateau de Saint-Maurice-de-Lignon constituent des espaces naturels privilégiés notamment pour une avifaune parfois migratrice. Ces espaces font l'objet d'inventaires patrimoniaux (ZNIEFF) et de périmètres de protection qui couvrent l'ensemble du territoire communal (NATURA 2000).

Suivant les conclusions de l'évaluation environnementale annexée au PLU, la commune souhaite mettre en œuvre les dispositions prévues au code de l'urbanisme pour assurer la pérennité des espaces les plus emblématiques et les plus nécessaires à la préservation de cette avifaune (zones humides, prairies humides et mésophiles, corniches, falaises, éboulis, boisements feuillus, etc.).

Pour l'essentiel, il s'agit de maintenir la gestion actuelle et l'occupation des sols, sans bouleversement important.

5B : S'appuyer sur les richesses naturelles pour développer le tourisme vert

Le développement du tourisme vert sur la commune pourrait s'appuyer sur l'aménagement de sentiers de randonnée en utilisant la richesse naturelle des paysages.