

COMMUNE DE BAS-EN-BASSET (43)



PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Pièce n° 2 : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

| | | |
|--|--|---|
| <p>Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Bas-en-Basset le :</p> <p>Le Maire</p> | <p>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Bas-en-Basset le :</p> <p>Le Maire</p> | <p>Modifications / mises en compatibilité :</p> |
|--|--|---|



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Introduction | 4 |
| a) <i>Contexte réglementaire</i> | 4 |
| b) <i>Les enjeux du PADD issus du diagnostic.....</i> | 6 |
| c) <i>Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement</i> | 9 |
| | |
| 1. Un scénario de développement urbain équilibré..... | 11 |
| 1.1. <i>Vers un retour à un rythme de croissance démographique plus modéré</i> | 11 |
| 1.2. <i>Une volonté de maîtriser l'urbanisation.....</i> | 12 |
| 1.3. <i>Une consommation modérée du foncier pour conserver le cadre de vie</i> | 13 |
| 1.4. <i>Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant</i> | 15 |
| | |
| 2. Un développement économique porté par plusieurs dynamiques complémentaires | 16 |
| 2.1. <i>Développer les activités industrielles et artisanales</i> | 16 |
| 2.2. <i>Maintenir la dynamique commerçante du bourg.....</i> | 16 |
| 2.3. <i>Le tourisme comme "ADN" de la commune</i> | 17 |
| | |
| 3. Un espace agricole préservé..... | 18 |
| 3.1. <i>Limiter la consommation de foncier agricole.....</i> | 18 |
| 3.2. <i>Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit.....</i> | 18 |
| 3.3. <i>Ne pas entraver les déplacements des engins agricoles.....</i> | 18 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Veiller sur les richesses environnementales et patrimoniales de la commune..... | 19 |
| 4.1. Prendre en compte le "petit patrimoine" | 19 |
| 4.2. Protéger et valoriser les corridors écologiques et les sites sensibles | 19 |
| 4.3. Un projet qui anticipe les risques d'origine naturelle | 19 |
| 5. Faciliter l'émergence de projets d'intérêt collectif..... | 21 |
| 5.1. Développer et moderniser les services et équipements publics..... | 21 |
| 5.2. Améliorer les déplacements..... | 21 |
| Synthèse | 22 |



INTRODUCTION

a) Contexte réglementaire

Le PLU est un document qui établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

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 PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Le PADD est l'expression d'un projet politique élaboré sous la responsabilité des élus et répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné.

C'est un document simple et pédagogique permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

C'est un **projet partagé**, avec l'**obligation de concertation et de débat en Conseil Municipal**, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un **projet global** embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des **orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLU**.

Le PADD devra être **clair et précis sur les orientations du futur PLU**, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

Le PADD n'est **pas opposable aux tiers**. Les orientations générales qu'il définit seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLU (tel que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La **cohérence interne** de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle.

b) Les enjeux du PADD issus du diagnostic

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques et les constats suivants sur la commune :

Contexte

- *Une localisation au sein des Gorges de la Loire qui confère à la commune une histoire ancienne et qui a généré un important développement des activités touristiques et de loisirs.*
- *Aujourd'hui, une commune "rurbaine", en partie rurale (avec une grande importance des massifs boisés et de l'exploitation agricole), en partie urbaine.*
- *Des liens très forts avec la commune voisine de Monistrol-sur-Loire et, du fait de la proximité de la RN 88, avec l'agglomération de Saint-Etienne (nombreuses liaisons pendulaires).*
- *Un SCoT (de la Jeune Loire et ses Rivières) en cours de révision qu'il convient de prendre en compte pour s'assurer de la compatibilité du P.L.U.*

Patrimoine et formes urbaines

- *Une armature urbaine intimement liée à la topographie de la commune, avec une partie Est / vallée de la Loire à l'urbanisation marquée, et une partie ouest / montagne composée de petits villages isolés (où, parfois, les bâtiments en ruines sont assez nombreux).*
- *Dans de nombreux cas (bourg, Gournier, Lamure, etc.), l'urbanisation s'est affranchie du relief (constructions dans les pentes), exposant certaines constructions à des covisibilités importantes.*
- *Une urbanisation plus déstructurée sur la rive droite de la Loire, en lien avec le développement de Monistrol-sur-Loire.*
- *Historiquement, une utilisation importante des pierres granitiques pour les constructions, et des tons clairs.*
- *Des constructions aux volumes généralement assez importants avec des toitures en tuiles à deux pans et à faible pente.*
- *Dans le bâti traditionnel, on observe la présence de génoises (corniches décoratives).*
- *Concernant les constructions récentes, existence d'une très grande hétérogénéité qui a tendance à déqualifier les ensembles bâtis, avec des aménagements de type pavillonnaire périurbain qui tranchent fortement avec l'architecture vernaculaire.*
- *Un petit patrimoine assez riche et très diversifié (puits, maisons de béate, "dillous", fontaines, etc.) qui témoigne le plus souvent de la vie rurale d'autrefois, et qui participent à la qualité de certains sites.*
- *Un bourg très équipé et développé qui doit servir de socle pour l'accueil de l'urbanisation future, tout en portant une attention particulière sur ses franges.*
- *La notion de préservation du cadre de vie et des percées visuelles est à considérer. C'est notamment dans cette perspective que l'urbanisation linéaire et les zones d'urbanisation diffuse constituent des formes urbaines à éviter.*

- *Des dents creuses à exploiter.*
- *Une prise en compte à avoir des bâtiments d'exploitation agricole existants et futurs pour déterminer les ouvertures à l'urbanisation.*

Habitat et population

- *Une population qui augmente fortement (2,3 % de croissance annuelle moyenne sur la période 1982-2011), en raison d'un solde migratoire très positif porté par l'arrivée de jeunes actifs avec enfants travaillant dans l'agglomération de Saint-Etienne.*
- *Cela se traduit dans la structure par âge de la population, avec une forte représentativité des 0-14 ans et des 30-44 ans. Entre les deux, les 15-29 ans sont relativement peu nombreux, le départ des jeunes de la commune pour réaliser leurs études étant un schéma classique.*
- *D'un autre côté, les plus de 60 ans sont également très représentés et de plus en plus nombreux, traduisant un vieillissement global de la population que l'on retrouve dans les catégories socioprofessionnelles (dominées par les retraités).*
- *Des résidences principales chaque année plus nombreuses, mais parallèlement une perte progressive de la vocation de villégiature de la commune (forte diminution des résidences secondaires) et une augmentation des logements vacants : il existe un risque de "vider" le centre-bourg et surtout certains villages.*
- *La taille moyenne des ménages se réduit. Pourtant les logements sont en moyenne de plus en plus grands, ce qui pose la question de l'adaptation du parc de logements à la demande (question confortée par la faible offre en locatif).*
- *Des résidences principales dans l'ensemble peu dégradées car il y a eu ces dernières décennies de nombreuses constructions neuves occupées par des ménages aux revenus en moyenne plus élevés que la moyenne départementale. Pour autant, cela ne doit pas masquer des situations difficiles (surtout pour des personnes âgées), notamment dans le bâti ancien des villages.*

Etat initial de l'environnement

- *Des contraintes physiques importantes (topographie, hydrographie, risques naturels).*
- *Un milieu naturel remarquable reconnu (nombreuses zones naturelles remarquables) mais dépendant de la pression urbaine.*
- *Un territoire communal présentant une diversité de milieux naturels favorables aux déplacements de la faune.*
- *Un patrimoine réglementé dense (nombreux sites archéologiques, 3 MH, site inscrit).*

Ces constats montrent la nécessité et la volonté pour la commune de :

- *Prendre en compte le dynamisme démographique, sans pour autant compromettre la capacité des réseaux et équipements collectifs (ex : le réseau d'assainissement collectif, les routes, etc.), ainsi que l'identité paysagère et patrimoniale du territoire.*
- *Prévoir parallèlement un développement urbain en phase avec les enjeux environnementaux (corridors écologiques, trame verte et bleue) et agricoles.*

En résumé, l'ambition de développement de la commune de Bas-en-Basset pour les 15 prochaines années est d'assurer un projet de **qualité de vie** qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques agricoles / environnementales et l'identité du territoire, ainsi qu'une maîtrise du développement urbain.

c) Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En résumé, ces orientations s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **et une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

La commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté afin d'organiser, de planifier et d'anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de

développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, et de mixité urbaine.

Aujourd'hui, la commune est attractive d'un point de vue résidentiel. Pour autant, elle ne souhaite pas subir cette attractivité et se transformer en commune dortoir. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de la population doivent se poursuivre à un rythme modéré, en prenant en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire et les capacités des équipements publics présents sur la commune.

Chaque grand axe du P.A.D.D. est décliné en plusieurs orientations qui regroupent un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

Au-travers de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite définir des orientations permettant de faire prévaloir l'intérêt général du territoire et de ses habitants au-delà de la simple somme d'intérêts particuliers.

1. Un scénario de développement urbain équilibré

1.1. Vers un retour à un rythme de croissance démographique plus modéré

* À horizon 2025, les élus envisagent un **objectif de 5 200 habitants** sur leur commune.

Cela représente une croissance annuelle moyenne de 1.48 % sur la période 2011– 2025.

Il s'agit d'un objectif cohérent par rapport à la dynamique actuelle, témoignant d'une volonté d'évolution raisonnée du résidentiel de la commune.

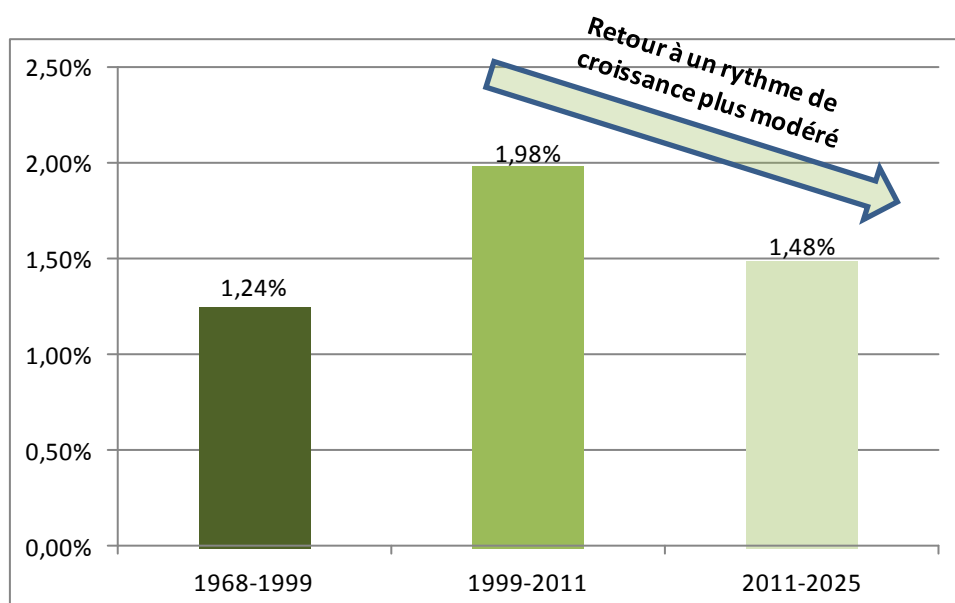
Pour mémoire, la croissance annuelle moyenne de la population de Bas-en-Basset :

- a été de 1.24 % entre 1968 et 1999,
- puis de 1.98 % sur la période 1999-2011.

Une croissance de 1.48 % sur la période 2011-2025 représente donc une modération de l'accroissement démographique comparé à la dernière décennie : **les élus souhaitent ainsi mieux maîtriser l'urbanisation tout en permettant le développement de la commune.**

L'objectif de croissance démographique fixé par les élus de Bas-en-Basset

| Croissance annuelle moyenne 2011-2025 | Objectif Pop 2025 | Croissance annuelle moyenne 1999-2011 | Pop 2011 | Croissance annuelle moyenne 1968-1999 | Pop 1999 | Pop 1968 |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|----------|
| 1,48% | 5 200 | 1,98% | 4 232 | 1,24% | 3 344 | 2 280 |



* Parmi les nouveaux habitants qui peupleront Bas-en-Basset à horizon 2025, la commune souhaite **accueillir un certain nombre de jeunes ménages avec enfants**, ceci dans l'objectif d'assurer un bon équilibre dans la pyramide des âges et une certaine mixité sociale.

1.2. Une volonté de maîtriser l'urbanisation

À partir de l'objectif démographique fixé dans l'orientation 1.1, **le nombre de constructions neuves qui pourrait être réalisé sur la période 2011-2025 a été estimé à 655**. Il s'agit d'un rythme modéré (environ 45 constructions neuves par an) qui témoigne d'une **volonté des élus de maîtriser l'étalement urbain**.

Cet objectif résulte du croisement entre plusieurs données et des estimations prospectives.

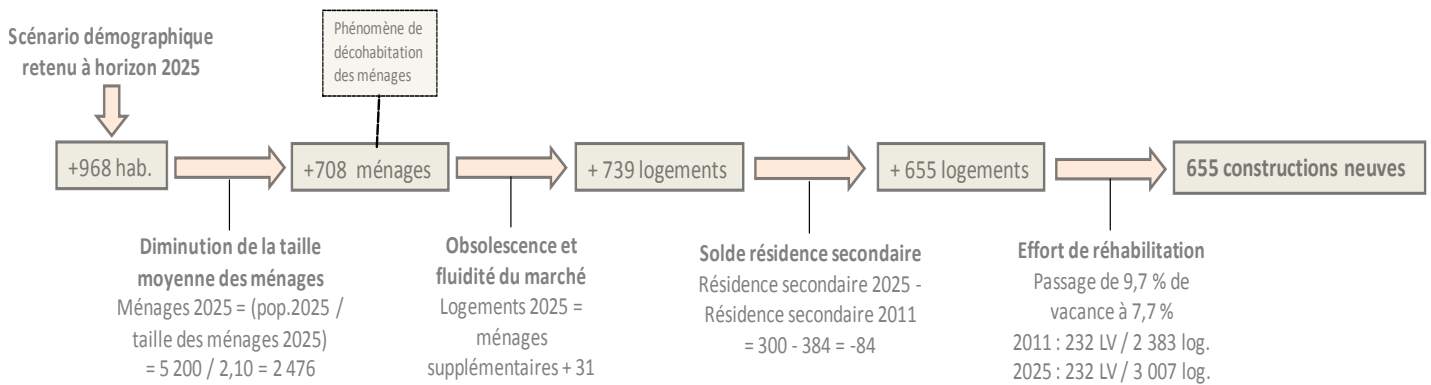
Tout d'abord, **l'hypothèse retenue est que la taille moyenne des ménages s'abaisse à 2,10 en 2025**, contre 2,39 en 2011. En effet, au niveau national, l'INSEE estime que la taille moyenne des ménages va passer de 2,32 en 2011 à 2,06 en 2025.

| Ménages suppl. | Taille ménages 2025 | Ménages 2025 | Objectif Pop 2025 | Taille ménages 2011 | Ménages 2011 | Pop 2011 |
|----------------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------|----------|
| 708 | 2,10 | 2476 | 5 200 | 2,39 | 1 768 | 4 232 |

Ensuite, a également été pris en compte un **taux d'obsolescence** des logements de l'ordre de 1,3 %. Concrètement, cela signifie que sur les 2 383 logements recensés au 1er janvier 2011, **on estime que 31 sortiront du marché** : c'est-à-dire qu'ils n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2025, et ce pour diverses raisons (maison qui tombe en ruine, logement qui est transformé en local, etc.).

Par ailleurs, la commune comptabilise un taux de 9,7 % de **logements vacants** recensés au 1er janvier 2011 (source INSEE). L'objectif retenu est que **ce taux s'abaisse à 7,7 %** : cela témoigne d'une volonté forte de la commune de réhabiliter son parc de logements anciens. En effet, aucune vacance ne sera créée malgré une poursuite du développement, ce qui traduit un effort conséquent dans la mesure où il y aurait au total 624 logements en plus.

Enfin, il a été envisagé que le nombre de **résidences secondaires** passera de 384 en 2011 (source INSEE) à 300 en 2025, ce qui signifie un **solde négatif de 84 logements** à intégrer. Cela se justifie car depuis plusieurs années de nombreuses résidences secondaires sont reprises en résidences principales.



1.3. Une consommation modérée du foncier pour conserver le cadre de vie

Les besoins en foncier constructible pour l'habitat ont été estimés à 60,84 hectares à horizon 2025.

Cette estimation prend en compte une **rétenion foncière de 30 %** et un **objectif de densité moyenne de 14 logements neufs par hectare** (soit 714 m² de terrain en moyenne par nouveau logement).

*A noter qu'il existe aujourd'hui dans le P.O.S. en vigueur un potentiel constructible pour l'habitat de 115,11 ha : **il sera donc réduit de près de moitié (soit environ 55 hectares)**.*

Ce choix de densité se justifie par :

- La volonté de consommer le moins de terres agricoles possible ;
- L'impératif d'être en cohérence avec les préconisations du SCOT ;
- La réalité observée de la taille des parcelles construites récemment.

Pour information, la consommation de foncier entre 2000 et 2013 sur le territoire du SCoT du Pays de la Jeune Loire et ses Rivières a été de 1 232 ha pour 7 512 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 6 logements/ ha. La proposition de densité optimisée pour les "bourgs relais" comme Bas-en-Basset sur la période 2015-2035 est quant à elle de 15 logements/ha.

La densité annoncée est une moyenne à l'échelle de la commune : des distinctions pourront exister selon les secteurs, ce qui pourra être traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

| Constructions neuves à horizon 2025 | Objectif de densité | Equivalent foncier (ha) | Taux de rétenion foncière | Besoin en foncier constructible (ha) |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 655 | 14 log./ha | 46,80 | 30% | 60,84 |

Autres hypothèses de travail :

a) Scénario de développement "ultra" maîtrisé

- 5 000 habitants à horizon 2025 : croissance annuelle moyenne de la population de 1,20 %, en nette diminution par rapport à la dernière décennie, identique à la période 1968-1999.
- Taille des ménages de 2,10 en 2030 (**similaire au scénario retenu**).
- Taux d'obsolescence de 1,3 % (**similaire au scénario retenu**).
- Baisse du taux de logements vacants à 6,7 %.
- Baisse du nombre de résidences secondaires à 300 (**similaire au scénario retenu**).
- Densité de 17 logements à l'hectare pour les constructions neuves (520 nouveaux logements à produire), ce qui implique (avec un taux de rétention foncière de 30 %) un besoin en foncier constructible pour l'habitat de **39,76 ha**.

Non retenu car le scénario démographique limitant de façon trop drastique l'arrivée de nouveaux ménages (en premier lieu des familles) risque de nuire à la mixité intergénérationnelle dans la commune et de déséquilibrer certains services et équipements (notamment à destination de l'enfance et de la petite enfance, qui font l'objet de projets). De plus, la trop forte réduction de l'offre en foncier constructible entraînerait une hausse du prix des terrains qui entraverait sérieusement la mixité sociale de la commune (en ne rendant plus possible l'accès à la propriété pour les ménages plus modestes et les classes moyennes).

b) Scénario "au fil de l'eau"

- 5 550 habitants à horizon 2025 : croissance annuelle moyenne de la population de 1,96 %, identique à ce qui a été observé sur la période 1999-2011 (1,98 %).
- Taille des ménages de 2,10 en 2030 (**similaire au scénario retenu**).
- Taux d'obsolescence de 1,3 % (**similaire au scénario retenu**).
- Maintien du taux de logements vacants à 9,7 %.
- Baisse du nombre de résidences secondaires à 300 (**similaire au scénario retenu**).
- Densité de 12 logements à l'hectare pour les constructions neuves (907 nouveaux logements à produire), ce qui implique (avec un taux de rétention foncière de 30 %) un besoin en foncier constructible pour l'habitat de **98,24 ha**.

Non retenu car il est impératif de réhabiliter le parc de logements anciens, en partie vacant aujourd'hui, de façon à préserver le cadre de vie. De même, se fixer un objectif de densité de l'habitat un peu plus élevé permettra de réduire la consommation de foncier agricole et naturelle, et d'être en cohérence avec les orientations du SCoT.

1.4. Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant

* **Les ouvertures à l'urbanisation devront permettre une exploitation optimale des réseaux existants** (eau potable, assainissement, électricité...).

* **Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate.** De manière générale, la rive gauche de la Loire sera privilégiée à la rive droite, de façon à ne pas déstabiliser l'activité dans le bourg.

* Tout opération immobilière à vocation principale d'habitat accueillera une diversité de formes urbaines et de typologies de logements.

Celles de plus d'un hectare devront contenir un minimum de 20 % de **logements sociaux**.

* Le projet devra permettre de **matérialiser une "ceinture verte" autour du bourg**, ce qui pourra se traduire localement par la mise en place de petits espaces boisés classés si besoin. Il est nécessaire de maintenir des coupures d'urbanisation entre les grands ensembles bâtis.

* **Des objectifs en matière d'efficacité énergétique et de qualité architecturale des nouvelles constructions, et des restaurations et extensions du bâti existant, seront traduits dans le règlement**, de façon à respect le caractère et l'identité locale (en particulier au niveau des teintes).

* **Soigner les entrées de bourg** de façon à en faire des vitrines de la commune.

2. Un développement économique porté par plusieurs dynamiques complémentaires

2.1. Développer les activités industrielles et artisanales

* Il s'agit pour les prochaines années de développer les activités économiques en priorité sur la rive droite de la Loire du fait de la proximité de la RN 88 et de l'absence de la contrainte liée à la traversée du pont. Cela se traduira par l'**extension de la zone d'activités de la gare** pour notamment accompagner le développement endogène des entreprises (dont certaines risquent de quitter le territoire si on ne leur offre pas du foncier).

* De manière générale, il est décidé de **ne pas développer l'habitat à proximité immédiate des zones d'activités** (par exemple autour de la zone du Patural) afin de ne pas générer de nuisances et de ne pas bloquer d'éventuelles extensions futures.

* En dehors des zones d'activités, il convient d'**autoriser les occupations mixtes habitat / artisanat**.

* Enfin, **permettre le développement de la carrière de Cuberteche Pont Rouge** en prévoyant une petite réserve foncière pour l'extension future des activités (tout en étant attentif à ne pas enclaver des parcelles boisées privées en coupant des chemins forestiers).

2.2. Maintenir la dynamique commerçante du bourg

* **Favoriser le développement des commerces de proximité** dans le centre-bourg.

Dans tous les cas, la **complémentarité avec le supermarché** existant sera recherchée.

* Cette stratégie pourra s'accompagner de la création d'un "parcours client" sécurisé et balisé dans le bourg et de l'agrandissement du marché (tout en le rapprochant du cœur de bourg).

2.3. Le tourisme comme "ADN" de la commune

- * **Maintenir les campings dans leurs limites actuelles** afin de continuer de répondre à la demande en hébergements saisonniers.
- * **Envisager la création d'une petite aire d'accueil de camping-car** près du bourg pour compléter l'offre actuel et permettre de faire vivre certains commerces.
- * **Permettre la réhabilitation du château de Rochebaron** en ne classant pas le site en zone "N" naturelle stricte.
- * Sur un secteur non inondable, **prévoir du foncier pour implanter éventuellement un centre d'interprétation du territoire**, en bordure de la RD 46, près de la déchetterie. En effet, le capital environnement (site des gravières unique en Europe) et le capital histoire sont à valoriser.
- * S'inscrire si possible dans le projet de **cheminement piéton en bord de la Loire**, de la source à l'embouchure ("la transligérienne").

3. Un espace agricole préservé

3.1. Limiter la consommation de foncier agricole

* **Stopper le mitage urbain**, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant.

* **Préserver les continuités agricoles** sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles. Le but est d'éviter que des zones agricoles ne deviennent enclavées dans des zones urbaines.

* **Maintenir comme terres agricoles celles qui, en bordure d'espaces boisés, sont aujourd'hui en friche.**

3.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit

* **Conforter les périmètres des installations agricoles classées ou soumises à réglementation** (règle de réciprocité), surtout de celles qui se localisent à proximité des espaces bâtis : l'objectif est qu'il n'y ait pas de conflit entre les exploitants et les riverains.

* **Anticiper nécessairement les projets** éventuels des exploitants, ainsi que les éventuels changements de vocation.

3.3. Ne pas entraver les déplacements des engins agricoles

Cette orientation pourra par exemple se traduire par des aménagements et une réglementation qui améliore les conditions de stationnement dans les villages.

4. Veiller sur les richesses environnementales et patrimoniales de la commune

4.1. Prendre en compte le "petit patrimoine"

Un certain nombre d'éléments du petit patrimoine rural ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. Certains feront l'objet d'une **inscription au titre de la Loi Paysage** afin de les maintenir et de les faire connaître (rôle pédagogique vis-à-vis de la population).

4.2. Protéger et valoriser les corridors écologiques et les sites sensibles

* Concrétiser un **projet de création d'un parcours pédagogique et de postes d'observation au sein de l'espace naturel sensible des gravières**, avec pour vocation la découverte de la faune et la flore de façon encadrée (en canalisant les flux de visiteurs). Il s'agit pour cela de permettre des aménagements légers qui résistent aux crues.

* **Maintenir les continuités écologiques** sur le territoire, notamment celles qui peuvent exister entre les villages.

4.3. Un projet qui anticipe les risques d'origine naturelle

* Tout d'abord, il convient de **respecter strictement les zonages et réglementations des plans de préventions des risques d'inondations (PPRI)** de la Loire et de l'Ance. Ils seront donc reportés dans le règlement écrit et graphique du PLU.

* Par ailleurs, les risques inhérents aux petits cours d'eau mais qui ne font pas l'objet d'un zonage réglementaire seront aussi pris en compte, en s'appuyant sur les connaissances des locaux et l'expérience du passé (parfois récent). Il s'agit là de **lutter contre le risque d'inondation par ruissellement**, en matérialisant de petites zones inconstructibles de part et d'autre de certains

ruisseaux. Les secteurs du bourg et de Saint-Julien sont particulièrement concernés (ex : régime torrentiel de la Sapariote, le Crisalloux...).

* Par rapport au risque d'incendie de forêt, l'objectif est de maintenir les accès pour les pompiers et d'assurer la défense incendie. Le zonage du PLU devra **éviter que les zones urbanisées se rapprochent des secteurs boisés.**

5. Faciliter l'émergence de projets d'intérêt collectif

5.1. Développer et moderniser les services et équipements publics

* **Créer de nouveaux services liés à l'enfance et la petite enfance** (cantine pour les écoles, agrandissement des écoles, etc.), en lien avec le développement démographique actuel et futur, ainsi que des **équipements sportifs** (sur le secteur de la France).

* Reporter l'emplacement réservé pour l'**extension du cimetière** figurant dans le POS.

* **Permettre la création d'un jardin public** entre la lagune et l'extrémité du camping (à l'est du bourg), à destination des Bassois.

* **Faciliter le développement des réseaux de téléphonie et d'Internet**, afin d'accueillir de nouveaux ménages dans les meilleures conditions, mais aussi pour conforter la stratégie touristique et maintenir / attirer des activités économiques.

5.2. Améliorer les déplacements

* **Mener des réflexions autour de la création de nouveaux espaces de stationnement dans le bourg**, notamment dans le cadre d'opérations de réaménagement du cœur de bourg ou de la création de nouveaux services ou équipements. L'objectif est de maintenir la dynamique commerçante et de favoriser la réhabilitation du centre.

* **Créer un parking multimodal près de la nouvelle gendarmerie** pour les besoins de la gare ferroviaire, et favoriser le covoiturage.

* **Améliorer les cheminements doux dans le cadre de futures opérations d'urbanisme.**

* **Réduire les "points noir" en matière de sécurité routière**, notamment en maîtrisant l'urbanisation le long des axes de circulation les plus empruntés et/ou les plus dangereux.

SYNTHESE

1. Un scénario de développement urbain équilibré

- 1.1. *Vers un retour à un rythme de croissance démographique plus modéré*
- 1.2. *Une volonté de maîtriser l'urbanisation*
- 1.3. *Une consommation modérée du foncier pour conserver le cadre de vie*
- 1.4. *Des nouvelles constructions qui devront s'inscrire en harmonie avec l'existant*

2. Un développement économique porté par plusieurs dynamiques complémentaires

- 2.1. *Développer les activités industrielles et artisanales*
- 2.2. *Maintenir la dynamique commerçante du bourg*
- 2.3. *Le tourisme comme "ADN" de la commune*

3. Un espace agricole préservé

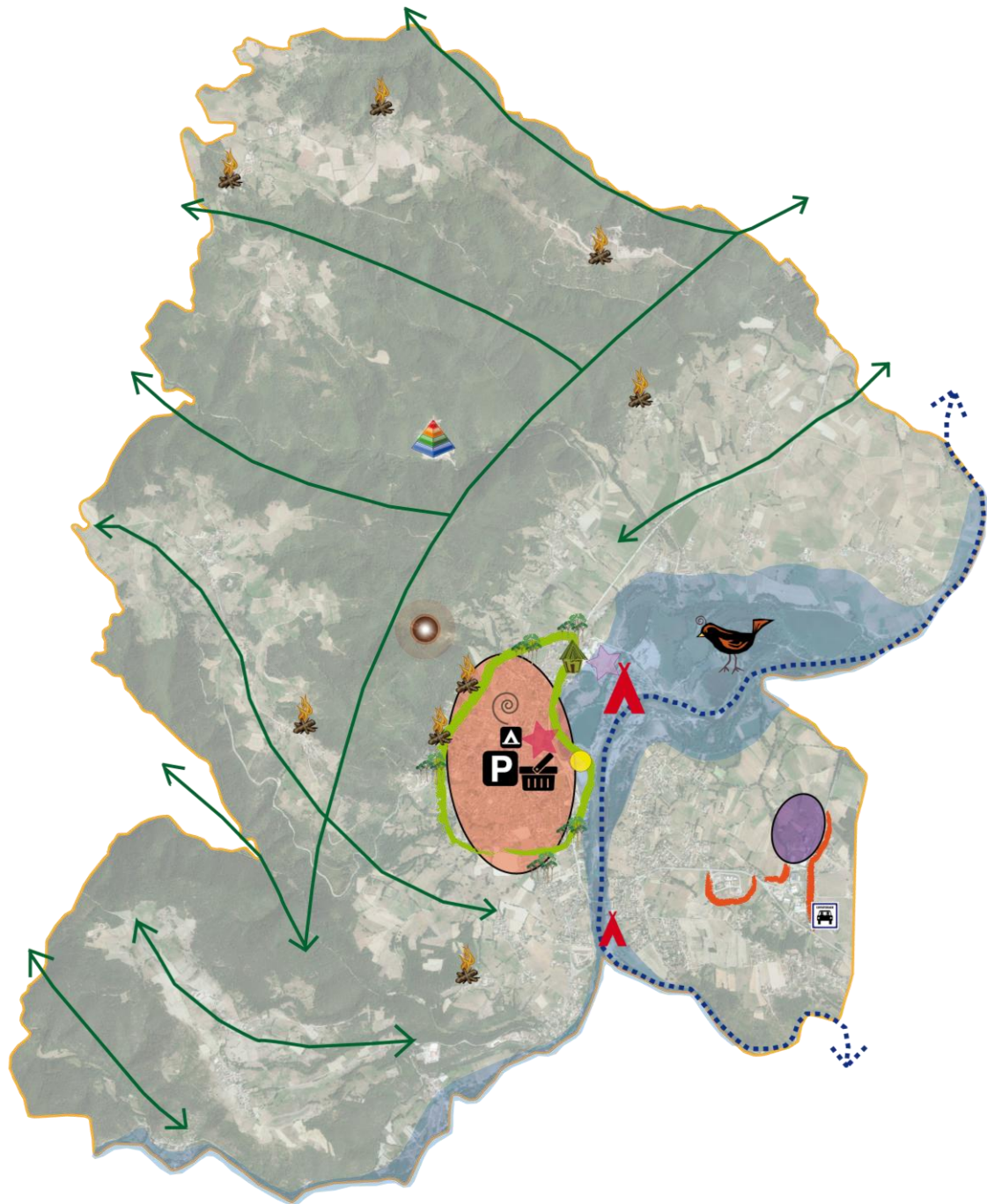
- 3.1. *Limiter la consommation de foncier agricole*
- 3.2. *Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit*
- 3.3. *Ne pas entraver les déplacements des engins agricoles*























4. Veiller sur les richesses environnementales et patrimoniales de la commune

- 4.1. *Prendre en compte le "petit patrimoine"*
- 4.2. *Protéger et valoriser les corridors écologiques et les sites sensibles*
- 4.5. *Un projet qui anticipe les risques d'origine naturelles*

5. Faciliter l'émergence de projets d'intérêt collectif

- 5.1. *Développer et moderniser les services et équipements publics*
- 5.2. *Améliorer les déplacements*



-  Une urbanisation future à prévoir en priorité dans le bourg et à proximité immédiate
-  Matérialiser une «ceinture verte» autour du bourg
-  Soigner les entrées de bourg
-  Prévoir une extension de la zone d'activités de la gare
-  Ne pas développer l'habitat à proximité immédiate des zones d'activités
-  Permettre le développement de la carrière de Pont Rouge
-  Favoriser le développement des commerces de proximité
-  Maintenir les campings dans leurs limites actuelles
-  Envisager la création d'une petite aire pour camping-car
-  Permettre la réhabilitation du château de Rochebaron
-  Prévoir du foncier pour implanter éventuellement un centre d'interprétation du territoire
-  S'inscrire si possible dans le projet de cheminement piéton en bord de Loire (transligérienne)
-  Projet de création d'un parcours pédagogique et d'un poste d'observation au sein de l'ENS des gravières
-  Maintenir les continuités écologiques
-  Respecter strictement les PPRI de la Loire et de l'Ance
-  Eviter que les zones urbanisées se rapprochent des secteurs boisés
-  Créer de nouveaux services liés à l'enfance et la petite enfance
-  Prévoir des équipements sportifs sur le secteur de la France
-  Maintenir l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière
-  Permettre la création d'un jardin public
-  Mener des réflexions autour de la création de nouveaux espaces de stationnement dans le bourg
-  Créer un parking multimodal et favoriser le covoiturage