

# **Saint-Romain-Lachalm**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

L'ambition générale : rechercher un équilibre entre les développements résidentiels, économiques et le maintien des qualités rurales de la commune. .... 3

Le développement communal.....	4
La consommation foncière et les formes urbaines .....	6
Les équipements.....	7
La mixité sociale.....	7
Le développement économique, commercial et de loisirs .....	9
La protection de la ressource agricole.....	10
La protection de la ressource sylvicole.....	11
Le maintien des qualités paysagères .....	12
La protection des espaces naturels .....	13
Le développement d'énergies renouvelable .....	14

## Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il est encadré par 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. »

**L'ambition générale : rechercher un équilibre entre les développements résidentiels, économiques et le maintien des qualités rurales de la commune**

Il s'agit de rechercher une harmonie entre plusieurs préoccupations :

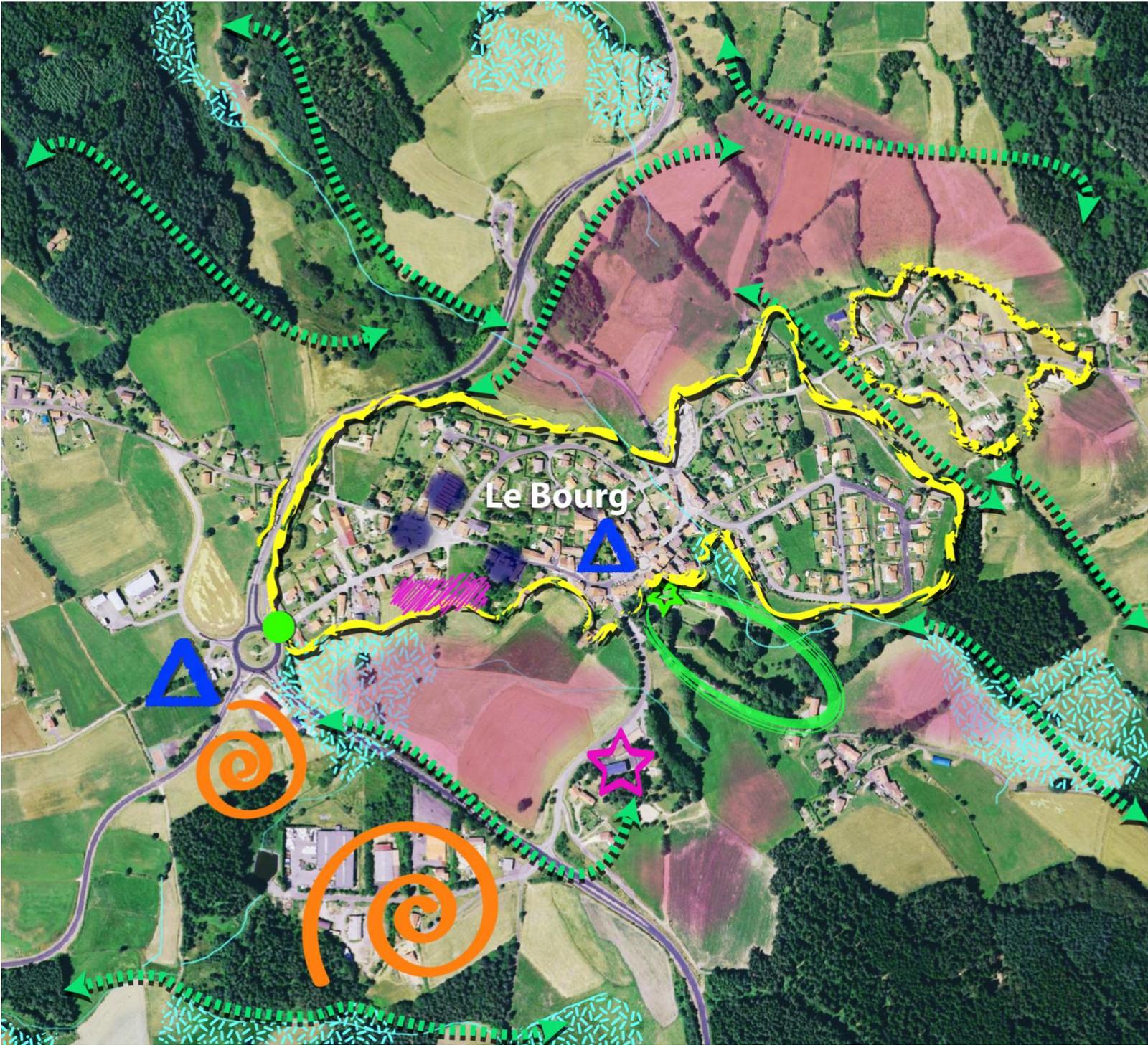
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants (présents et futurs).
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté de communes et du SCOT Jeune Loire.
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La protection des ressources et notamment agriculture et la sylviculture.
- La prise en compte des risques (naturels) et des nuisances.
- L'attention à porter au paysage : la préservation des typicités du patrimoine végétal et du patrimoine bâti traditionnel.
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune.

**Le projet communal**

Le projet communal vise à développer :

- Les activités économiques (commerces, agricultures, sylvicultures, industrielles et artisanales), nécessaires au territoire,
- Une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et au développement des écoles,

tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.



### Saint-Romain-Lachalm

#### Le projet communal

Un développement s'appuyant sur le bourg dans un objectif de :

-  Préserver et développer des activités économiques (commerces, services)
-  Maintenir et développer des équipements d'intérêts collectifs
-  Renouveler et développer de l'habitat sur les secteurs en friches ou peu attractifs
-  Conforter le Bourg en développant un nouveau quartier

Des secteurs d'emplois amenés à se développer et devant être valorisés

-  Enjeux d'extension et de valorisation de la Rulière
-  Préservation des terrains agricoles

Une nature et un paysage préservés

-  Maintien des coupures vertes et des corridors écologiques
-  Préservation des zones humides
-  Préservation du château
-  Amélioration du paysage à l'entrée du village
-  Valorisation de l'aire de loisirs du Calvaire

0 100 200 m

## Le développement communal

### Un rythme de construction adapté aux ambitions communales

Le PLU raisonne sur 10 ans.

Le rythme de construction se conforme à celui du SCOT. Une dynamique de construction d'à minima 7-8 logements par an (équivalente à celle existante depuis 2 ans) permettrait à la commune de conserver ses écoles et de développer de nouveaux petits commerces dans le centre.

La commune rappelle que ce nombre de logements est théorique et que de nombreuses parcelles, actuellement classées en zones constructibles, font l'objet de rétention foncière.

Ainsi, d'ici 2035, environ 200 habitants supplémentaires devraient être accueillies sur la commune.

### Un développement axé sur le bourg

Le bourg et ses extensions sont prioritaires dans le développement communal.

L'essentiel du développement devra se réaliser en dents creuses ou en renouvellement urbain.

### Un développement s'appuyant sur les secteurs en renouvellement urbain

Plusieurs sites ont été identifiés. Dans l'idéal, ils sont prioritaires pour la commune puisque ses secteurs ne consomment pas de foncier agricole ou naturel. Toutefois, ils sont déjà tous constructibles depuis de nombreuses années. Leurs mutations vers de l'habitat notamment, pourrait donc se réaliser sur le long terme.

Le PLU encadrera et encouragera le renouvellement urbain de ses sites qui permettent de construire sur des espaces déjà artificialisés.

### Un développement s'appuyant sur les secteurs en dents creuses

La commune dispose de plusieurs dents creuses dans le bourg et dans certains hameaux de grandes tailles. L'urbanisation de ses secteurs est pertinente, les dents creuses n'étant pas utilisées par l'agriculture.

La commune hérite d'une urbanisation linéaire le long de certaines voies comme sur Gauthier/Ferreol. Les zones constructibles de ces secteurs ne seront pas étendues sur les zones agricoles et naturelles, et seront même réduites lorsque cela est possible.

### Les hameaux de petites tailles

En dehors des annexes et des extensions, les hameaux comprenant moins de 15 constructions à usages d'habitations ne pourront pas s'étendre. L'objectif est de préserver :

- l'aspect traditionnel de ses hameaux
- les terrains agricoles et naturels dans lesquels ils se trouvent.

### Les hameaux de grandes tailles

Un développement limité est possible sur les hameaux de grande taille raccordés au réseau d'assainissement collectif (La Faye, Lautat, Montchouvet et Lichemiaille) ainsi que sur les hameaux supérieurs à 15 constructions à usage d'habitation (Ferréol-Gauthier, Les Vialletons et Fontigon).

### Un développement ne devant pas nuire à l'agriculture et à l'environnement

Les nouvelles zones constructibles ne seront pas instaurées autour des exploitations agricoles afin de préserver les espaces de fonctionnalités de l'exploitation.

Les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, mais dont les stations d'épurations sont saturées, seront constructibles uniquement lorsque des travaux d'améliorations auront été réalisés.

### L'aménagement des futurs secteurs constructibles

Ils intégreront :

- La réalisation de cheminements doux, pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg.
- La réalisation d'espaces verts collectifs et privés dans les urbanisations futures.
- La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, habitat intermédiaire...) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel).

Sur certains secteurs, les programmes de logements créés devront permettre d'accueillir une population mixte, dans l'objectif de développer un parcours résidentiel complet sur la commune (logements pour les jeunes en cohabitation, pour les personnes âgées et pour les populations à moindres revenus).

### La consommation foncière et les formes urbaines

La commune souhaite mettre en place des densités minimales sur les zones AU et sur les hameaux de grandes tailles afin de limiter la consommation foncière.

Pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU divisera par 2 la surface des potentiels constructibles (par rapport à la carte communale). Cela conduit à une limite maximale de 10 ha de potentiels constructibles pour de l'habitat (au lieu de 21 ha encore existants dans la carte communale).

Par ces chiffres, la commune souligne son engagement fort sur la limitation et la réduction des espaces artificialisés.

## Les équipements

- Gérer les équipements actuels (rénovation, extension...).
- La commune dispose de deux écoles (une publique à Lichemialle et une privée dans le village) et souhaite que chacune d'elles puisse se développer en fonction des besoins futurs.

L'ancienne caserne de pompier étant devenue une friche, la commune souhaite rénover ce lieu pour le dédier aux activités économiques (services à la personne, commerces, autres équipements...).

- La municipalité se laisse également la possibilité de créer d'autres équipements sur la commune, en fonction des besoins.
- Le projet communal en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement du FFTH en réduisant le linéaire de réseau à installer.



## La mixité sociale

Le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

- Envisager l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement et des personnes âgées. À ce titre, le PLU pourra instaurer des servitudes de mixités sociales.
- Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Localiser cette offre dans le centre à proximité des écoles et des équipements.

La commune souhaite également une réhabilitation énergétique totale des logements sociaux actuels, ceux-ci étant très énergivores. Cela entraîne un coût très élevé pour des ménages ayant souvent de faibles revenus.

## Le développement des activités touristiques et de loisirs

La commune est favorable :

- À la création d'hébergements touristiques (gîtes...), comme par exemple aux Vialletons. D'autres secteurs pourront également développer ce types d'activités.
- Au maintien et au renforcement des sentiers de randonnées avec par exemple la création d'un chemin faisant le tour du bourg (Montchouvet, Vinçon, La Vialle...).
- Sur Lichemiaille : au développement du pôle de loisirs en s'appuyant sur le site touristique du vélo-rail et son secteur de loisirs attenant.
- Sur le bourg : au développement de l'aire de loisirs du Calvaire (city-stade).



*Le potentiel touristique du site de Lichemiaille*

## Le développement économique et commercial

### D'une manière générale

La commune s'inscrit dans la politique supra-communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

L'agriculture est identifiée sur le territoire comme étant une composante importante du développement économique communal. À ce titre, une orientation dédiée dans le PADD y est consacrée.

### Dans le centre bourg

La commune souhaite poursuivre sa politique en matière de commerces en développant et en créant de nouvelles cellules commerciales dans le centre que ce soit par réhabilitation, changements de destination, renouvellement urbain ou sur de nouvelles zones à bâtir.

Des orientations d'aménagement et de programmation pourront être mises en place afin de faciliter la création de nouveaux commerces ou de services.

### Dans les zones d'activités

Saint-Romain Lachalm dispose de deux zones d'activités attractives et essentielles pour son territoire : la Rullière et Chambaud. Ces deux zones d'activité sont complètes. Or, plusieurs entreprises ont fait part de besoins d'extensions afin de maintenir et de développer des activités présentes.

La commune souhaite accompagner ses entreprises dans leur développement. Pour cela des extensions adaptées aux besoins futurs seront inscrites dans le PLU.

Ces deux extensions, qui devront être qualitatives, sont prioritaires pour la commune, elles doivent répondre à des besoins urgents de la part des entreprises.

Sur Chambaud et Rullière, une attention particulière devra être portée sur l'insertion environnementale et qualitative de l'extension.

La commune se laisse toutefois la possibilité d'étendre ou d'implanter d'autres entreprises sur son territoire, en cas de besoin, et toujours dans le respect des orientations du SCOT.

Ses extensions resteront mesurées et le règlement sera adapté afin densifier ces zones, dans l'objectif de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

### Sur le reste du territoire

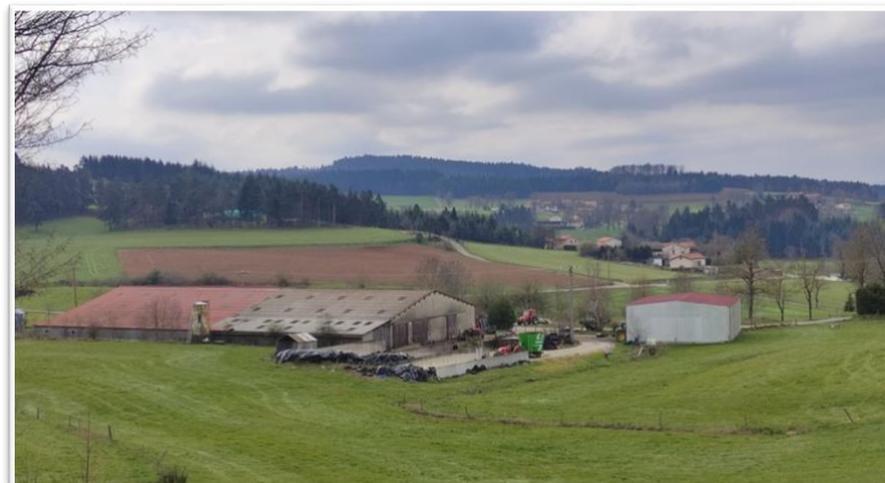
Il existe aussi des entreprises qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités.



## La protection de la ressource agricole

- L'agriculture entre en concurrence avec l'urbanisation sur les secteurs de replat, facilement mécanisables et exploitables. Les secteurs du bourg et du quartier de la Faye sont particulièrement concernés. À ce titre :
  - o Sur la Faye : L'extension de l'enveloppe urbaine sera limitée à quelques parcelles.
  - o Sur le bourg, la quasi-totalité du développement se réalisera dans les dents creuses et en renouvellement urbain.
- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcèlement du territoire agricole.
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations.
- Autoriser les constructions à usage d'habitation à destination des agriculteurs lorsque cela est strictement nécessaire à l'exploitation.
- La commune est favorable à la mise en place de projets novateurs (circuits courts, filière bio...) en lien avec le développement durable.

Par ses engagements, la commune souhaite favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.



## La protection de la ressource sylvicole

La commune est favorable à une gestion et une exploitation raisonnée de la forêt. La commune travaille à l'élaboration d'une réglementation des boisements à l'échelle de la communauté de communes.

Le développement de l'activité sylvicole (exploitations, pistes de desserte forestière...) est une activité à renforcer qui doit s'inscrire dans un développement harmonieux avec la préservation des paysages et des enjeux écologiques.



## Le maintien des qualités paysagères

### Les objectifs

- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent.
- Préserver le parc du château et les bâtis patrimoniaux.
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité :
  - Requalification des espaces publics du centre bourg.
  - Renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
  - Requalification des entrées de village pour inciter les touristes et les véhicules de passage à entrer dans le bourg pour faire fonctionner les commerces.
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis, préservation des jardins privés...
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage...
- Préservation des hameaux traditionnels.
- Maintien de la coupure paysagère entre le bourg et Montchouvet.
- Imposer une insertion environnementale qualitative des extensions des zones d'activités.
- Intégrer au mieux les bâtiments d'activités dans le paysage en évitant par exemple certaines couleurs de façades.



## La protection des espaces naturels

### Les objectifs

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- Restreindre l'étalement urbain en urbanisant les secteurs de dents creuses ou proche du centre bourg/hameaux (ces secteurs ont peu ou pas d'enjeux écologiques).
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune. Ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.
- Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.
- Le développement doit se réaliser majoritairement en assainissement collectif afin de limiter les risques de rejets ou de pollutions dans les milieux naturels.



## Le développement d'énergies renouvelable

### Les objectifs

La commune souhaite :

- Participer aux orientations nationales et régionales (SRCAE ...) en matière de production énergétique.
- Encourager le développement de jardins partagés dans les futurs secteurs de développement.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Encourager la mise en place de système de rétention des eaux de pluie (cuves enterrées, création de mares...).
- Encourager une agriculture plus durable.

Concernant les constructions, la commune souhaite aussi :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre.
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.

Concernant les constructions, la commune souhaite également favoriser y compris dans les périmètres des monuments historiques :

- La mise à niveau énergétique du parc ancien
- Le développement des toitures solaires (photovoltaïques et thermiques)

Concernant les réseaux d'énergie, la commune est favorable au développement de réseaux de chaleur (chaudière bois collective...).

La commune souhaite, lorsque le réseau public de chaleur existe, que les logements s'y raccordent.





**JD Urbanisme**

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

Www.juliendallemagne.fr



**PRO AND CO**

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

www.pro-and-co.fr



**ECOTOPICS**

tv@ecotopics.fr

06.36.05.63.96

www.ecotopics.fr