

COMMUNE DE
SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME



P.A.D.D.

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Révision prescrite le 7 novembre 2003
Projet arrêté le 3 octobre 2008
PLU approuvé le



ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE
buhot-loiseau@wanadoo.fr

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi sur la base du diagnostic porté sur la commune lors de l'étude d'élaboration du présent PLU.

Sa compréhension nécessite la lecture préalable des chapitres 1 et 2 du rapport de présentation établissant la synthèse de ce diagnostic et l'état initial de l'environnement.

Le Rapport de présentation du PLU explique les choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D.

Le PLU exprime le projet d'évolution de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le Projet d'aménagement et de développement durable décline sous forme de fiches les principes et orientations générales suivantes :

1. CONTROLER ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN
2. PROTEGER L'ACTIVITE ET LES SECTEURS AGRICOLES
3. AMELIORER L'ATTRACTIVITE ET LES CONDITIONS DE VIE AU BOURG
4. DYNAMISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
5. PRESERVER LES ESPACES NATURELS
6. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

ORIENTATION GENERALE N° 1

CONTROLLER ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Maîtriser la progression démographique et le développement de la construction pour permettre à la commune de répondre aux besoins d'équipements en fonction de ses possibilités d'investissement
- Favoriser un accueil durable et progressif des nouvelles familles sur la commune
- Permettre aux jeunes adultes de rester sur la commune et de s'y installer.

LE PROJET COMMUNAL

- Prévoir une capacité d'accueil limitée répartie entre constructions nouvelles et rénovation de l'existant correspondant à une croissance démographique maîtrisée (moins de 2% de croissance annuelle).
- Assurer un bon niveau d'équipement et de service à l'ensemble de la population
- Arrêter l'extension de l'habitat dans les secteurs Est de la commune tant que les systèmes collectifs d'épuration ne sont pas fonctionnels
- Recentrer le développement au bourg
- Conforter les hameaux équipés de réseaux suffisants

LES CHOIX D'URBANISME

Au bourg, l'urbanisation nouvelle est organisée en petites zones dont l'aménagement devra permettre une certaine mixité des types d'habitats.

Le centre bourg est réaménagé pour le rendre plus attractif : réhabilitation de bâtiments insalubres et aménagement d'espaces publics

Dans les hameaux, les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans les secteurs correctement équipés, en continuité avec le bâti existant : urbanisation nouvelle dans les hameaux de Pommerlet et Pommerol et confortation de l'existant à Morier.

ORIENTATION GENERALE N° 2

PROTEGER L'ACTIVITE ET LES SECTEURS AGRICOLES

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Protéger l'activité économique agricole (emplois directs et indirects, production et filières)
- Endiguer la perte des terres labourables
- Entretien du territoire communal,
- Anticiper l'évolution des exploitations et prendre en compte les projets des exploitants
- Anticiper les conflits d'usage et d'intérêt entre fonction résidentielle et activité agricole

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Assurer aux exploitations agricoles identifiées comme ayant un avenir l'espace nécessaire à l'évolution de leurs installations
- Tendre à séparer les fonctions résidentielles et agricoles
- Préserver les terres agricoles en limitant leur consommation par l'urbanisation et en évitant le mitage
- Ne pas permettre l'implantation d'installations agricoles dans les secteurs de développement futur de la commune

PARTI D'URBANISME

Le zonage agricole occupe la majorité du territoire communal dans lequel s'insèrent les autres types d'utilisation du sol.

Les zones d'habitat sont situées en recul suffisant par rapport aux périmètres de protection des installations agricoles existantes ou en projet

Les futurs secteurs constructibles sont définis avec le souci de limiter la consommation et le mitage des terres agricoles,

Des zones naturelles non constructibles sont mises en place, lorsque c'est possible, en transition entre les secteurs résidentiels et les zones agricoles (en dehors des contraintes de périmètres de protection des exploitations et dans les limites de cohérence du zonage).

ORIENTATION GENERALE N° 3

AMELIORER L'ATTRACTIVITE ET LES CONDITIONS DE VIE AU BOURG

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Renforcer le rôle fédérateur du village pour en faire le point de rencontre de tous les habitants de la commune, le centre de gravité de tous les hameaux
- Améliorer l'image et le cadre de vie du village en réhabilitant le cœur ancien
- Améliorer le niveau de service à la population
- Regrouper les futurs équipements publics, notamment avec le projet de construction d'une salle de sport
- Redynamiser l'image du bourg

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer les conditions d'une réhabilitation paysagère du centre,
- Permettre la réalisation d'habitat locatif en lieu et place de bâtiments dégradés notamment en synergie avec l'OPAH en cours
- Rehausser le niveau de service notamment pour l'accueil de la petite enfance et le logement adapté des personnes âgées
- Organiser au nord du bourg un double pôle d'équipements publics regroupant
 - autour de l'école et de la mairie : la salle et le terrain de sport
 - au nord du bourg, regroupés avec la zone d'activités les services techniques
- Améliorer l'offre de stationnement de proximité en créant des parcs de stationnement de proximité des équipements
- Poursuivre l'effort d'aménagement des espaces publics, améliorer la sécurité et le confort des usagers le long des itinéraires de desserte des équipements
- Conserver les possibilités de réalisation de voies de contournement du bourg

PARTI D'URBANISME

Sur l'ensemble du bourg :

Limitation de l'urbanisation pavillonnaire aux parcelles vacantes incluses dans les secteurs déjà urbanisés

Protection du bâti ancien et poursuite des efforts de réhabilitation

Aménagement d'espaces publics significatifs

Projet de nouveaux équipements publics :

Développement du secteur Ecole-Mairie avec une salle de sport, un terrain de jeu et un parc rustique.

Aménagement de la desserte de ce pôle et des stationnements (véhicules légers et cars) nécessaires.

Développement des activités économiques :

Aménagement immédiat d'une petite zone d'activités artisanale et petites industries

Déplacement des services techniques de la commune

Projet d'une future zone d'activités communautaire desservie par une voie nouvelle entre la D3 et la D105 évitant le centre bourg.

Renouvellement urbain

Dans le centre ancien du bourg, réaménagement du Parc après déplacement des services techniques municipaux pour accueillir un programme mixte de logements.

Organisation de la voirie

Le projet entend préserver la faisabilité de voies nouvelles permettant, en évitant le centre bourg d'assurer la liaison entre les axes routiers départementaux, notamment entre la D3, la D104 et la D105.

ORIENTATION GENERALE N° 4

DYNAMISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Conforter les entreprises existantes sur la commune
- Renforcer l'offre de services aux habitants
- Favoriser la création d'emplois sur le territoire communal
- S'inscrire dans le projet intercommunal de développement des zones d'activités
- Permettre aux habitants de Saint-Maurice-en-Gourgois de créer leur entreprise sur place.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer les conditions du maintien des activités existantes et de l'insertion d'activités non nuisantes dans les secteurs bâtis, particulièrement au bourg
- Créer une zone spécifique d'accueil d'activités en synergie avec la politique développée par la Communauté de communes

PARTI D'URBANISME

Le parti d'urbanisme prévoit plusieurs implantations possibles d'activités :

- Dans les zones urbaines, des activités peuvent cohabiter avec la fonction résidentielle, soit en occupation mixte des bâtiments, soit par la construction de bâtiments d'activités, soit encore par changement de destination. Ces activités doivent être compatibles avec les exigences de tranquillité, de sécurité et de salubrité d'un environnement résidentiel.

Le développement de l'ADSL par la Communauté de communes permet de développer les petites structures d'entreprises liées ou utilisant les nouvelles techniques de communication.

- dans deux zones d'activités au bourg et au Piney
- dans une future zone communautaire d'activités industrielles qui pourra accueillir des entreprises dans un environnement adapté, notamment pour les accès et le niveau d'équipement. Cette zone sera située en continuité avec le pôle d'équipements publics.

ORIENTATION GENERALE N° 5

PRESERVER LES ESPACES NATURELS

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Contribuer à la protection du site inscrit des Gorges de la Loire et de ses abords
- Mettre en valeur le paysage campagnard de proximité des zones d'habitat : conserver le caractère rural du bourg et des hameaux pour servir d'écrin au patrimoine architectural.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Participer à la protection intégrale du site classé de la Loire
- Préserver les boisements et l'activité forestière
- Eviter le mitage par l'urbanisation des ensembles paysagers
- Maintenir près des zones habitées des ensembles cohérents de zones naturelles et agricoles
- Préserver les espaces naturels nécessaires à la mise en valeur paysagère de l'ensemble architectural du bourg et des hameaux

PARTI D'URBANISME

Le site inscrit des Gorges de la Loire sont protégés par un zonage naturel strict ne permettant aucun aménagement autre que lié à la préservation du site

Les ensembles naturels des vallons boisés sont protégés par un zonage naturel ne permettant ni construction, ni de changement de destination des bâtiments existants

Le zonage s'articule en ensembles naturels ou agricoles dont la taille est suffisante pour en assurer la cohérence.

Au bourg, les espaces naturels et les cônes de vues les plus significatifs du village sur le paysage naturel sont conservés, notamment vers le sud est et le nord ouest.

ORIENTATION GENERALE N° 6

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Assurer la transmission du patrimoine du passé aux générations futures
- Développer le secteur économique du tourisme par la mise en valeur des richesses patrimoniales
- Assurer aux habitants la préservation d'un cadre de vie de qualité
- Constituer un ensemble de références architecturales pour améliorer la qualité des constructions neuves et leur insertion dans le paysage

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Protéger la partie patrimoniale du bâti existant dans le centre bourg et dans les hameaux
- Veiller à la bonne intégration dans le paysage des constructions nouvelles, particulièrement dans le voisinage de l'architecture ancienne
- Conserver le patrimoine bâti isolé (restauration et changement de destination) sous réserve des possibilités de raccordement aux réseaux
- Permettre l'implantation d'activités d'accueil touristique
- Mettre en valeur les espaces publics d'accompagnement
- Dans les hameaux de caractères, réguler les changements de destination en veillant à l'équilibre entre surface d'habitat et niveau d'équipement de proximité (dépendances du logement, stationnement, locaux techniques privés ou publics)

PARTI D'URBANISME

Le zonage identifie les secteurs patrimoniaux de protection

Le zonage et le règlement définissent les conditions d'aménagement des secteurs sensibles d'extension : contraintes d'implantation, de volumétrie et d'aspect des constructions

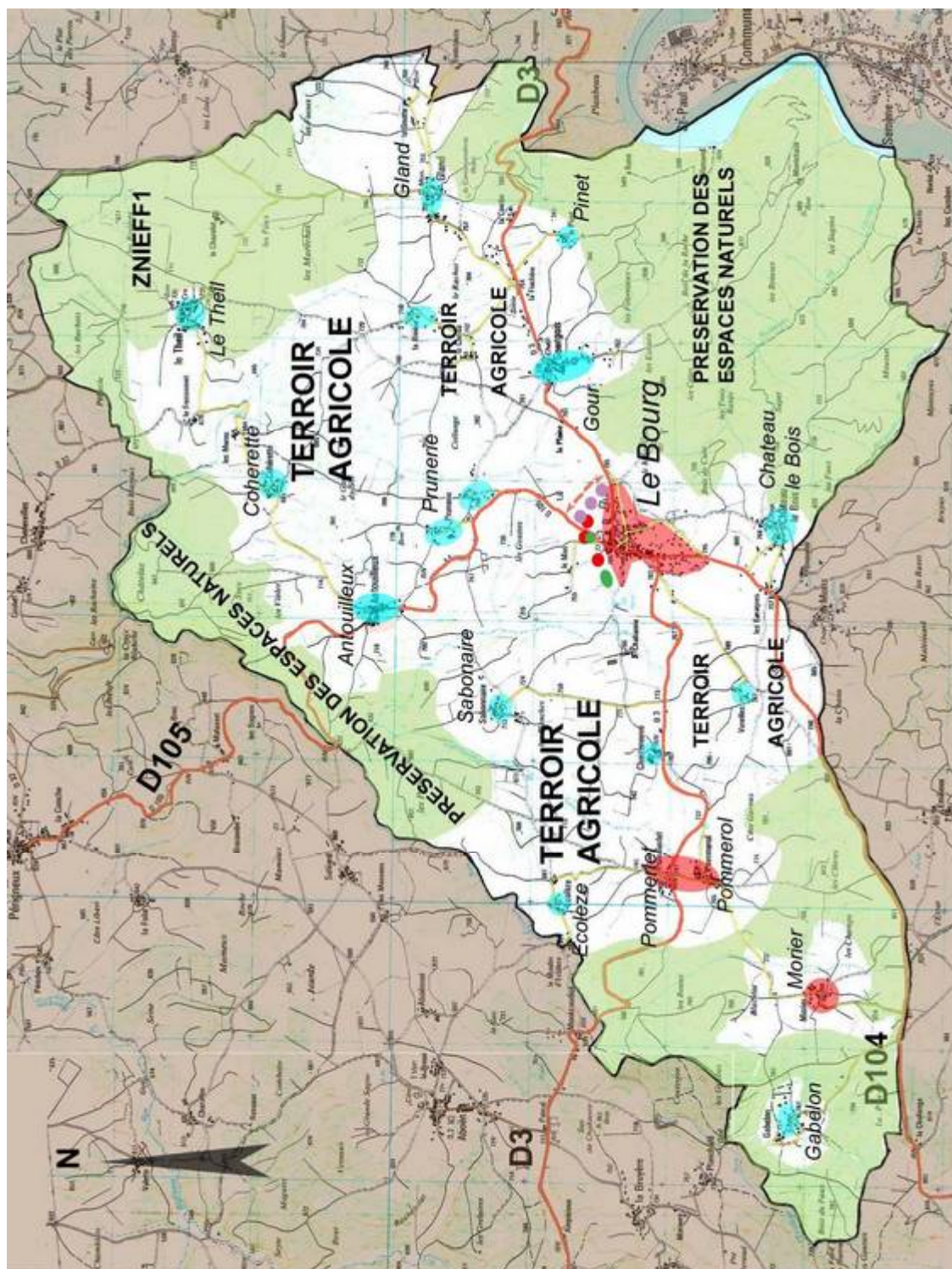
Le PLU met en place un permis de démolir en application de l'article L430.1§d du code de l'Urbanisme

Le règlement définit les conditions des changements de destination.

Les emplacements réservés permettent de créer des aménagements d'espaces publics, notamment en stationnement de proximité.

ORGANISATION SPATIALE DU PADD

Commune entière



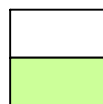
LEGENDE



Secteur de confortation de l'urbanisation



Hameaux non équipés



Secteur agricole

Milieux naturels à préserver

Les enjeux du bourg

