

Janvier
2018

COMMUNE DE CHAMALIERES SUR LOIRE (43)

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2016

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN
COMPTABILITE**

.....
.....
.....
.....
.....



SARL CAMPUS Développement

Centre d'affaire MAB, entrée n°4

27, route du Cendre

63800 COURNON-D'Auvergne

Tel : 04 44 05 27 08

Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	4
2. SUITE AU DIAGNOSTIC...	5
2.1. LES ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC	5
2.2. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE	6
3. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES, LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS	8
3.1. UN DOCUMENT CADRE A PRENDRE EN COMPTE : LE SCoT DU PAYS DU VELAY	8
3.2. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES, LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS	8
4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD	11
4.1. ORIENTATION N°1 : LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE TOUT EN MAITRISANT L'ETALEMENT URBAIN	12
4.2. ORIENTATION N°2 : LA PERENNISATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	15
4.3. ORIENTATION N°3 : LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES	18
5. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	21

1. LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Un projet politique... au contenu encadré

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de Chamalières-sur-Loire s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.SUITE AU DIAGNOSTIC...

Le diagnostic territorial de la commune a permis de dégager des éléments clés qui ont contribué à l'élaboration de ce PADD. Voici ci-dessous la synthèse du diagnostic.

2.1. Les éléments clés du diagnostic

⇒ Une commune marquée par une croissance démographique régulière

Chamalières-sur-Loire est une **commune rurale située en zone de montagne**. Elle est composée de 495 habitants (503 habitants en 2014) pour 1 340 hectares. Elle se caractérise notamment par un **habitat très dispersé réparti entre le bourg et une vingtaine de hameaux et lieux-dits**.

À l'écart des grands axes routiers, elle est **principalement desservie par la D103, la D35 et la ligne SNCF St-Georges d'Aurac – St-Etienne Châteaureux** (halte SNCF à Chamalières). Devenue membre de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay depuis le 1^{er} janvier 2017, elle a adhéré pendant 20 ans à la Communauté de communes de l'Emblavez. De plus, elle fait partie, du périmètre du SCoT du Pays du Velay, porté par le Syndicat Mixte du Pays du Velay.

La commune se distingue par une **croissance démographique soutenue** : +29% depuis 1990 (gain de 110 habitants), +13% depuis 2008 (gain de 57 habitants). De plus, sa population **tend à rajeunir avec les nouveaux arrivants**. Ainsi, **la commune essaye**, à travers son projet d'aménagement et de développement durable, **de développer son attractivité et son dynamisme** en lien avec les actions structurantes de la commune (école, bar-tabac, cabinet d'infirmiers...).

⇒ Un habitat dispersé et une consommation foncière élevée

Chamalières-sur-Loire se caractérise par **un habitat très dispersé via un habitat ancien préservé et concentré dans le bourg et les hameaux** à dominante agricole et **un habitat diffus avec des logements récents (XX-XXIe s) de toutes formes et tous matériaux notamment dans le fond de vallée**.

Son parc de logements est marqué par une **forte proportion de résidences secondaires** (53,5%) et une **vacance faible**. Il est composé essentiellement de **grands logements individuels tenus par des propriétaires**.

L'activité de la construction neuve est limitée mais la consommation foncière demeure élevée. Le potentiel de « *dents creuses* » est particulièrement important, en lien avec une urbanisation diffuse et sans plan de développement.

⇒ L'activité touristique et le patrimoine, de véritables atouts pour la commune

L'activité touristique constitue un atout économique majeur pour l'Emblavez et Chamalières-sur-Loire ; elle s'appuie sur des paysages naturels remarquables (gorges de la Loire, Rocher de Costaros...), une offre d'hébergement diversifié (CosyCamp)... et un patrimoine bâti de grande qualité avec **4 sites classés** : l'église Saint-Gilles, l'ancien prieuré, le château de Ventressac et le château d'Artias (commune de Retournac).

En lien avec ses activités touristiques, Chamalières-sur-Loire **possède une petite offre commerciale et de**

services de proximité qu'elle souhaite préserver et renforcer. Elle profite également des nombreux équipements structurants de l'Emblavez qui permettent aux touristes et aux habitants du territoire de profiter de multiples activités de loisirs et culturelles.

Enfin, **Chamalières-sur-Loire se distingue par son école qui lui permet de conforter son attractivité et son dynamisme.**

⇒ **Un patrimoine naturel riche et diversifiée**

Chamalières-sur-Loire est marquée par la présence de **plusieurs sites naturels remarquables** comme la ZPS des Gorges de la Loire et les ZNIEFF de type I et II, et **par la prédominance de la forêt** qui occupe une grande partie du territoire. L'activité agricole, orientée vers l'élevage bovins-lait, se concentre principalement sur le sud du plateau.

Contraint par un relief très accidenté, **la commune est fortement exposée aux risques majeurs** : coulée de boue, inondation avec la Loire, mouvements de terrain...

2.2. Les principaux enjeux du territoire

Le diagnostic a permis de mettre en évidence six grands enjeux qui constituent le fondement du PADD :

⇒ **La poursuite de la dynamique démographique, facteur essentiel d'attractivité de la commune, tout en veillant à :**

- Favoriser le développement d'une urbanisation raisonnée qui contribue à maintenir l'école, véritable lieu de vie de la commune ;
- Limiter le développement urbain diffus, en particulier dans le fond de vallée (secteur de Ventressac), privilégier l'urbanisation des dents creuses dans les villages et les hameaux ;
- Conserver la forme urbaine du bourg de Chamalières, en particulier les franges et lisières urbaines du bourg, constituées de maisons anciennes et de typologies vernaculaires traditionnelles.
- Mettre en place une politique incitative en matière d'habitat : développer l'offre locative, accompagner les opérations d'aménagement innovantes, mise en place d'une politique foncière...
- Prendre en considération les prescriptions du SCoT du Pays du Velay.

⇒ **Le maintien de la desserte ferroviaire avec la halte SNCF qui constitue un atout majeur pour la commune en matière de déplacements et d'accessibilité.**

⇒ **Conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune ; cela passe par :**

- Maintenir les commerces et services de proximité, poursuivre l'aménagement numérique qui sont le garant de l'attractivité du territoire.
- Mettre en valeur les sites patrimoniaux et naturels de la commune,
- Accompagner les initiatives privées qui vise à développer l'hébergement et/ou les activités touristiques
- Proposer un programme d'animations culturelles et de loisirs de qualité et diversifiées.

⇒ **La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage bien sûr avec la reconquête du foncier en friche)**

⇒ **L'implication de la commune dans la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay**

- Etre partie prenante de la vie intercommunale en « pesant » sur les orientations stratégiques et politiques ;
- Affirmer son soutien à l'offre culturelle et de services mise en place par l'ancienne Communauté de communes de l'Emblavez en tant que facteur d'attractivité et de qualité de vie.

⇒ **La prise en compte des contraintes environnementales dans le développement de l'urbanisation**

- Prendre en compte les risques et plus particulièrement le risque d'inondation et de mouvement de terrain.
- Préserver les milieux naturels afin de ne pas altérer la perméabilité du territoire pour les déplacements de la faune : prévoir une urbanisation au sein de l'enveloppe existante

3. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES, LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS

3.1. Un document cadre à prendre en compte : le SCoT du Pays du Velay

Depuis 2012, le syndicat mixte du Pays du Velay a lancé l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale à l'horizon 2030 afin d'aménager son territoire en harmonisant les différentes politiques d'aménagement à l'échelle du Pays du Velay, tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune.

Le projet de SCoT du Velay a été arrêté en juin 2017, il devrait être approuvé au 1^{er} semestre 2018.

La commune de Chamalières-sur-Loire doit veiller à prendre en compte les orientations stratégiques du SCoT du Velay ; le PLU devant être compatible avec ce document de planification supra-communal. Pour rappel, Chamalières-sur-Loire est considérée comme « autres communes » dans l'organisation territoriale du SCoT.

3.2. Les ambitions démographiques, les besoins en logements et fonciers

⇒ Une ambition démographique : 580 habitants à un horizon de 10 ans

Chamalières-sur-Loire envisage de poursuivre sa croissance démographique pour atteindre 580 habitants à un horizon de 10 ans, ambition basée sur un rythme de croissance similaire à celui observé au cours de la dernière décennie.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- D'une part dans une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle, tout en veillant à être en compatibilité avec les orientations du SCoT, et de densification du secteur de Ventressac.
- D'autre part dans une dynamique de pérennisation des équipements existants en particulier l'école.

<u>Population en 2015</u>	<u>Taille moyenne des ménages</u>	<u>Population espérée dans 10 ans</u>	<u>Gain de population souhaité par an</u>
503	2,2	580	8

⇒ Les besoins en logements

Au regard des statistiques figurant dans le rapport de présentation, les hypothèses retenues après divers calculs sont les suivantes (sur les 10 prochaines années) :

- Pour la dynamique démographique, on considère qu'il est nécessaire de produire 36 logements supplémentaires.

- **Le renouvellement du parc qui engendre**, au regard des nouvelles constructions (10 PC sur 10 ans), **un besoin de 4 logements.**
- **Pour le desserrement des ménages**, on considère que la taille des ménages se stabilise à 2,2 personnes par ménage. **Le desserrement n'induit pas de besoins supplémentaires.**
- **La variation du parc** : étant donné le potentiel de logements vacants et de résidences secondaires, **on peut considérer qu'un logement vacant et/ou résidence secondaire se transformera en résidence principale chaque année (10 logements d'ici 2027).**

Facteur influençant les besoins en logements	Effet sur les besoins en logements
Dynamique démographique (+80 hab.)	+ 36 logements
Renouvellement du parc	+ 4 logements
Desserrement des ménages	0 logements
Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	-10 logements
TOTAL – Logements à produire	+ 30 logements

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Chamalières-sur-Loire doit ainsi produire 30 nouveaux logements dans les dix prochaines années.

⇒ Les besoins fonciers

— Rappel des ambitions du SCoT

En s'appuyant sur le DOO du SCoT arrêté en juin 2017, les projets de développement des communes doivent s'inscrire dans le respect des stocks fonciers suivants, en cohérence avec la structuration du territoire et avec l'objectif d'accueil de 15 000 nouveaux habitants à l'horizon 2035 :

		Besoin foncier total (ha)	Au sein des enveloppes bâties (ha)	En urbanisation nouvelle (ha)
CA du Puy en Velay	Cœur urbain	140ha-195ha	56ha-78ha	84ha-117ha
	Pôle secondaire	23ha-28ha	7ha-9ha	16ha-19ha
	Communes structurantes	204ha-255ha	61ha-77ha	143ha-178ha
	Autres communes	189ha-227ha	76ha-91ha	113ha-136ha
CC du Meygal-Mezenc	Communes structurantes	76ha-94ha	23ha-28ha	53ha-66ha
	Autres communes	33ha-40ha	13ha-16ha	20ha-24ha
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	Communes structurantes	23ha-28ha	7ha-9ha	16ha-19ha
	Autres communes	24ha-28ha	10ha-11ha	14ha-17ha
SCoT Pays du Velay		712ha-895ha	253ha-319ha	459ha-576ha

Etant considérée comme « autres communes », **Chamalières-sur-Loire doit tendre vers les objectifs théoriques suivants en matière de besoin foncier :**

- **Besoin foncier total : 189 – 227 ha soit 4,63 ha maxi pour Chamalières-sur-Loire**
 - Au sein des enveloppes bâties : 76 -91 ha soit **1,86 ha maxi pour Chamalières-sur-Loire**

- En urbanisation nouvelle : 113 -136 ha soit **2,77 ha maxi pour Chamalières-sur-Loire**
- **En matière de densité**, la densité recherchée pour Chamalières-sur-Loire devra viser **10 logements par hectare**, et si possible atteindre la densité optimisée de 12 logements par hectare.

— **Les besoins fonciers au regard des ambitions démographiques de la commune**

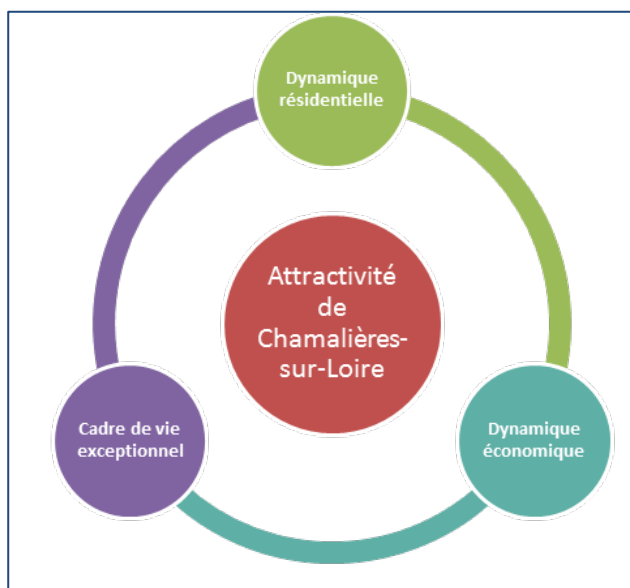
Au regard des ambitions démographiques, des besoins en logements et des objectifs de densité fixés par le SCoT, **on peut considérer que la commune doit veiller à limiter le potentiel foncier urbanisable à 5 ha**, y compris un taux de rétention foncière de 30 à 40%.

Les besoins fonciers seraient ainsi en parfaite adéquation avec les objectifs fixés par le SCoT qui prévoit un besoin théorique compris de 4,63 ha.

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

Le PADD de la commune de Chamalières-sur-Loire s'inscrit dans une perspective de renforcement de l'attractivité de la commune. Projet à moyen et long terme, il se distingue par l'affirmation de choix qui nécessiteront une mise en œuvre progressive.

Ce projet communal s'organise autour de **3 grandes orientations stratégiques** qui constituent un cadre de référence pour l'action.



ORIENTATION N°1

- LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE TOUT EN MAITRISANT L'ÉTALEMENT URBAIN

ORIENTATION N°2

- LA PERREINISATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

ORIENTATION N°3

- LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES

4.1. Orientation n°1 : Le renforcement de l'attractivité résidentielle tout en maîtrisant l'étalement urbain

À travers cette orientation, la commune de Chamalières-sur-Loire souhaite poursuivre sa croissance démographique en confortant son attractivité résidentielle, tant sur un plan de l'habitat que sur le plan des services. Néanmoins, elle s'engage à veiller à limiter l'étalement urbain et à favoriser la densification des enveloppes bâties.

CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL SUR LE SECTEUR DE VENTRESSAC - LES RIBES
TOUT EN VEILLANT A UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

- En matière de développement urbain, les prescriptions/recommandations sont les suivantes :
 - Inscrire les projets de développement des communes dans le respect des stocks fonciers suivants, en cohérence avec la structuration du territoire
 - **Pour Chamalières, le stock foncier théorique serait estimé à 4,63 ha.**
 - Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces compatible avec la préservation du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire
 - Pour Chamalières, la densité recherchée devra viser **10 logements par hectare, et si possible** atteindre la densité optimisée de **12 logements par hectare.**
 - Définir des règles d'urbanisation dans les bourgs, les villages et les écarts.
 - Promouvoir une urbanisation de qualité
- En matière d'habitat, les prescriptions/recommandations sont les suivantes :
 - Favoriser la remise sur le marché de logements vacants
 - Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire
 - **A destination des ménages familiaux, à travers une offre en accession à la propriété (libre et sociale) et des logements locatifs ;**
 - ...
 - Favoriser l'évolution des typologies d'habitat sur le territoire...

Durant les dernières décennies, l'urbanisation a eu pour conséquence principale d'étirer les limites de l'enveloppe urbaine. Si le bourg demeure préservé, **l'urbanisation pavillonnaire s'est étalée le long de la route départementale, en particulier sur le secteur de Ventressac-les Ribes à l'Est de la gare.** L'urbanisation y est particulièrement diffuse, sur de très grands tènements fonciers. Les dents creuses représentent ainsi près de 3 ha sur ce secteur.

Au regard du contexte actuel, **la commune souhaite favoriser un développement résidentiel qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT que ce soit en matière de consommation foncière ou de densité mais aussi en termes de qualité des constructions.** Plus concrètement, **la commune envisage de produire 30 logements à horizon de 10 ans pour un potentiel foncier urbanisable d'environ 4 ha.**

Sur un plan géographique et territorial, le développement résidentiel de la commune repose sur trois objectifs :

- **Concentrer le développement urbain sur le secteur Ventressac – Les Ribes** tout en veillant à limiter l'étalement urbain, favoriser la densification des enveloppes bâties et à proscrire toutes constructions à proximité des abords du Château.
- **Conserver la forme urbaine du bourg de Chamalières-sur-Loire** en particulier les franges et lisières urbaines du bourg, **en limitant les constructions nouvelles** ; néanmoins, certains îlots du centre ancien pourront faire l'objet de projets de renouvellement urbain mêlant des opérations de réhabilitation de bâtiments (remise sur le marché de logements vacants) mais également de valorisation des espaces publics.
- **Préserver les limites urbaines actuelles des villages et hameaux afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles.** Il conviendra surtout de ne pas favoriser le développement de l'habitat linéaire le long des routes.

En lien avec sa politique de développement résidentielle et économique, **la commune s'est engagée dans une politique de réserves foncières, en partenariat avec l'EPF SMAF** (Etablissement Public Foncier d'Auvergne). Ce dernier accompagne la collectivité pour acquérir du foncier nécessaire au développement de la commune sur deux secteurs en particulier situés dans le fond de vallée, le long de la D 103 :

- **Le Bourg** avec une ambition de privilégier les opérations de renouvellement urbain en valorisant les espaces publics, en développant de nouveaux types d'habitat (logements locatifs) et en favorisant l'installation de petites activités (commerces, services, artisans) ;
- **La Gare – Les Ribes – Pra-Claux** avec un objectif de créer d'une part un espace d'activités économiques sur le secteur de la gare et de développer une offre d'habitat diversifiée sur les autres secteurs pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire.

À travers cette politique, **la commune souhaite devenir acteur de son développement et ainsi « porter » des opérations d'aménagement urbain susceptible d'attirer des jeunes ménages avec enfants.**

DEVELOPPER DES SERVICES SUSCEPTIBLES DE CONFORTER L'ATTRACTIVITE
RESIDENTIELLE

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

Le DOO du SCoT prescrit **de permettre le raccordement très haut débit sur l'ensemble du territoire** ainsi qu'améliorer l'accès aux services numériques pour les ménages et les entreprises dans le but de valoriser ce territoire et éviter son enclavement.

Dans le cadre de sa politique d'attractivité résidentielle, Chamalières-sur-Loire se doit de renforcer son offre de services localement, offre qui est principalement structurée autour de son école qui a fait l'objet de travaux d'agrandissement et de réhabilitation conséquents. Bien qu'éloignée des grands pôles urbains, elle

s'inscrit dans la politique préconisée par le SCoT qui vise à améliorer « *« l'accès aux services numériques pour les ménages et les entreprises dans le but de valoriser ce territoire et éviter son enclavement »* ».

Pour ce faire, la commune souhaite :

- Favoriser l'accessibilité aux réseaux Haut Débit / Très Haut Débit et améliorer la couverture téléphonique afin de permettre aux habitants, à l'école, aux entreprises et aux touristes de bénéficier de conditions optimales pour pratiquer leurs propres activités.
- Renforcer son offre en direction de la petite enfance en favorisant l'implantation d'une MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) à proximité de l'école afin de conforter et pérenniser celle-ci. Cette nouvelle offre serait ainsi un atout supplémentaire pour attirer des jeunes ménages avec enfants.

PERENNISER LA DESSERTE FERROVIAIRE DE CHAMALIERES-SUR-LOIRE

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

Le DOO du SCoT préconise notamment de :

- Améliorer la desserte ferroviaire du Pays du Velay notamment **pérenniser la desserte des gares TER du territoire (Chamalières-sur-Loire) et améliorer le cadencement.**
- **Développer les transports à la demande** notamment sur les secteurs isolés des réseaux de transport en commun.
- **Poursuivre le développement d'aménagements dédiés aux transports partagés** (covoiturage, autopartage, etc.) afin de réduire l'engorgement routier du cœur urbain et limiter la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens des ménages :
- Compléter le maillage de liaisons douces pour faciliter les déplacements de proximité :
 - Au sein des communes : entre le centre-bourg, les villages et les espaces d'activités économiques

La commune dispose d'une halte SNCF desservie par la ligne « *Saint-Georges d'Aurac - Saint-Etienne Châteaureux* » avec 4 allers-retours par jour. Aujourd'hui, **des travaux de sécurisation et des mises aux normes de la ligne sont en cours.**

Le maintien de la halte SNCF de Chamalières-sur-Loire constitue un enjeu majeur en termes d'accessibilité et de déplacements. La ligne permet également des échanges très importants avec les agglomérations régionales que sont St-Etienne et Lyon.

Par ailleurs, **la commune souhaite également développer à moyen terme le maillage des liaisons douces notamment dans le Bourg mais aussi entre la Gare et le Bourg.** Ce projet sera conduit en lien avec la mise en œuvre de la politique de réserves foncières réalisées par l'EPF SMAF.

4.2. Orientation n°2 : La pérennisation et le développement des activités économiques et touristiques du territoire

À travers cette orientation, la commune de Chamalières-sur-Loire souhaite d'une part **renforcer son tissu commercial, artisanal et de services** et d'autre part **développer son potentiel touristique et de loisirs qui constitue un atout économique incontournable pour la commune.**

PROPOSER UNE OFFRE FONCIERE BATIE ET NON BATIE ADAPTEE A L'ACCUEIL D'ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET DE SERVICES

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

À travers son orientation n°19, le DOO du SCoT préconise de :

- Prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de moins de 1 200m² de surface de plancher au sein des centre-bourgs et des villages principaux des communes ;
- Répertorier les cellules commerciales vacantes dans les documents d'urbanisme
- **Favoriser la création de commerces au sein des cellules commerciales vacantes et des espaces libres non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie.**

Egalement dans l'objectif 1.2. « Développer l'économie de proximité », **le SCoT préconise de veiller au maintien et au développement du commerce de proximité, en particulier dans les bourgs ruraux.**

Plusieurs demandes d'implantation pour des projets commerciaux/artisanaux (brasserie, traiteur...) sont recensés aujourd'hui sur la commune, mais ces porteurs de projet éprouvent des difficultés pour trouver un local d'activité adapté à leurs besoins. Afin de répondre à ces demandes et celles à venir, **il est primordial que la commune puisse mettre à disposition des locaux notamment au sein du Bourg de Chamalières-sur-Loire afin de contribuer à la revitalisation du centre-bourg.** Cela permettrait ainsi de **renforcer l'offre commerciale et artisanale du bourg**, secteur qui accueille déjà des restaurants, une boulangerie, un bar/tabac/presse et prochainement un cabinet d'infirmiers.

Pour répondre à cette problématique, la commune a engagé une politique de réserves foncières, en lien avec l'EPF SMAF, afin de favoriser l'installation de nouvelles activités en cœur de bourg. **Ces opérations pourraient se traduire soit par la reprise de locaux d'activités** (ex : l'hôtel-restaurant en bordure de la D 103), **soit par des opérations de renouvellement urbain de type démolition/reconstruction.**

Par ailleurs, en complément d'une offre foncière bâtie en cœur de bourg, **la commune envisage à moyen terme de disposer d'un espace d'activité à proximité de la gare et de la D103**, susceptible d'accueillir de petites activités artisanales diversifiées.

CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS « NATURE » DE LA COMMUNE

Niché dans les gorges de la Loire, site emblématique de l'Emblavez, **Chamalières-sur-Loire bénéficie d'une attractivité touristique certaine**, qui est renforcée par un patrimoine historique et religieux d'une grande richesse (le prieuré et son église St-Gilles, les châteaux...). Elle possède, en outre, une **offre d'hébergement touristique diversifiée et de qualité, avec en particulier le CosyCamp qui propose des hébergements insolites** (cabanes dans les arbres, lodge, roulote...).

S'appuyant sur des atouts indéniables, la commune souhaite donc conforter sa vocation touristique ; cela passe par :

⇒ Développer un pôle d'activités de pleine nature sur le secteur des Ribes

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

Le SCoT préconise, dans l'orientation 40 du DOO « *La stratégie touristique du territoire* » de **valoriser les sites emblématiques du territoire en s'appuyant sur les richesses touristiques** :

- **Le tourisme « culturel » et « de patrimoine », en lien avec la découverte du patrimoine architectural remarquable et les événements touristiques du territoire.**
- **Le tourisme « vert », de nature et de plein-air en lien avec la valorisation des richesses paysagères et naturelles du Pays du Velay.**

Le SCoT préconise également de poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'accueil et d'hébergement touristique du territoire en prévoyant la modernisation et le développement des structures d'accueil et d'hébergements touristiques à proximité des itinéraires et des sites touristiques identifiés ainsi **qu'en soutenant le développement de l'hébergement rural et de plein air (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement insolite, ...)**.

Bénéficiant d'un patrimoine naturel remarquable avec les gorges de la Loire, la commune souhaite **renforcer ses activités sportives et de loisirs en développant un pôle d'activités de pleine nature sur le secteur des Ribes, à proximité du CosyCamp et de la Loire**. Ce projet pourrait regrouper une base de canoë ainsi qu'un circuit accrobranche avec une grande tyrolienne qui surplomberait la Loire.

Ces activités de pleine nature permettent de promouvoir le territoire mais aussi de mieux appréhender les richesses qui entourent Chamalières-sur-Loire.

⇒ **Préserver et valoriser le patrimoine bâti, symbole identitaire du territoire**

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

À travers ses orientations 23, 25 et 26, le DOO du SCoT préconise notamment de :

- « Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire »,
 - Encourager la requalification/réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel
 - **Poursuivre les dynamiques de requalification des villages touristiques**, notamment par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- « **Préserver et valoriser les points de vue et panoramas**, qui forgent le caractère identitaire ».
- « **Valoriser les routes et sentiers du pays, vecteurs d'images clés du territoire** » :
 - D'éviter les nouvelles urbanisations linéaires le long du chemin de St Jacques de Compostelle.
 - De favoriser l'intégration paysagère (clôtures végétales, etc.) des constructions existantes qui bordent ou sont visibles depuis l'axe de St Jacques de Compostelle, saut pour les zones déjà urbanisées.

Disposant de richesses patrimoniales remarquables, la commune souhaite valoriser son patrimoine en misant sur le développement du tourisme « culturel ». En effet, ce patrimoine contribue au cadre de vie, à la notoriété et à la dynamique de la commune.

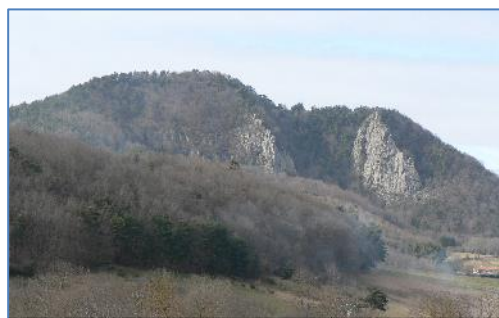
Dans ce cadre, la commune envisage d'aménager, en collaboration avec les Bâtiments de France, le **jardin du prieuré roman de Chamalières-sur-Loire en jardin médiéval afin d'en faire un véritable musée à ciel ouvert ; ce projet doit permettre d'une part de révéler les mobiliers enfouis et les bâtiments disparus et d'autre part de créer un cheminement muséographique original** afin d'illustrer l'histoire du prieuré aux futurs visiteurs.

Par ailleurs, Chamalières-sur-Loire **étant sur l'itinéraire du chemin de Saint-Jacques de Compostelle entre Cluny et le Puy-en-Velay**, il est nécessaire de **mettre en valeur et préserver le patrimoine historique de la commune ainsi que son cadre de vie**. Il convient également de veiller à la qualité des constructions et à leur intégration paysagère en bordure de cet itinéraire.

Enfin, il apparaît important de **préserver les points de vue remarquables de la commune** qui contribuent à l'identité de celle-ci. **Chamalières-sur-Loire possède des points de vue remarquables comme le Rocher de Costaros et le village de Viaspre (D35)**, qui surplombe la Loire et le fond de vallée, **qu'il est nécessaire de conserver et valoriser**.



Vue du pont D35 sur le Bourg ainsi que l'église Saint Gilles et l'ancien prieuré



Rocher de Costaros

4.3. Orientation n°3 : La préservation des espaces agricoles et la mise en valeur des ressources naturelles

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES OUVERTS AFIN DE LIMITER L'ENFRICHEMENT ET L'URBANISATION DES SECTEURS AGRICOLES

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

À travers ses orientations 10, 11 et 25, le DOO du SCoT préconise notamment de :

- **Garantir les conditions de viabilité des exploitations et de fonctionnalité des espaces agricoles ;**
- **Mettre en valeur les espaces « ouverts »** afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire, et notamment : proscrire le mitage, éviter le morcellement et les effets de coupures, interdire l'enclavement des sièges d'exploitation et définir des règles de réciprocité, garantir l'accessibilité et la circulation, et contrôler le changement de destination ;
- Protéger les espaces ouverts (notamment les espaces agricoles ouverts) situés dans le cône de vue, y compris en contexte bâti, en maîtrisant d'une part, l'urbanisation de ces secteurs, et d'autre part le développement végétal (en privilégiant la mise en place de strates arbustives plutôt qu'arborées).

Chamalières-sur-Loire dispose d'une activité agricole orientée vers l'élevage bovins-lait ; cette activité se concentre principalement sur le plateau avec ces espaces agricoles ouverts. **Cependant, ces espaces sont « grignotés » au fil du temps par la forêt mais aussi par l'urbanisation dans le fond de vallée.** En effet, on remarque, du fait de la diminution du nombre d'agriculteurs sur la commune, **une diminution de plus en plus importante de la surface agricole.**

À travers son PLU, la commune souhaite :

- **Préserver ces espaces agricoles ouverts en maîtrisant d'une part l'enfrichement et d'autre part l'urbanisation des secteurs agricoles.**
- **Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire : favoriser le développement des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations...**

La préservation de l'activité agricole constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) **mais aussi de cadre de vie** (en termes de paysage bien sûr avec la reconquête du foncier en friche).

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA RIVIÈRE LOIRE, PRINCIPAL ATOUT DE LA COMMUNE

L'organisation du territoire chamaliérois est directement liée à la Loire, atout emblématique de l'Emblavez. Celle-ci présente un intérêt paysager, écologique, économique et touristique qu'il est nécessaire de préserver mais aussi de mettre en valeur.

Dans ce cadre, la commune accompagne l'association **Ecopôle de l'Emblavez** pour mettre en œuvre des **projets de réhabilitation des bords de la Loire** de Lavoûte jusqu'à Retournac. Ceux-ci permettent de relier les communes entre elles afin de **valoriser et préserver ces continuités écologiques à travers la réalisation d'un cheminement le long de la rivière Loire**. De par ces nettoyages et aménagements, Chamalières-sur-Loire **veut mettre en évidence la beauté de la rivière et proposer aux habitants et aux touristes un sentier de détente et de promenade le long de celle-ci**.

Dans un souci de préservation de la rivière et ses abords, PLU cherchera à **protéger la Loire et ses milieux connexes**.

PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LEUR FONCTIONNEMENT PARTICIPANT AU CADRE DE VIE COMMUNAL

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

À travers ses orientations 7 et 8, le DOO du SCoT préconise notamment de :

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire.

L'urbanisation de Chamalières-sur-Loire étant restreinte, le milieu naturel est peu altéré et largement présent sur la commune, offrant un **cadre de vie exceptionnel** aux habitants. La municipalité souhaite donc protéger et valoriser ces espaces, vecteurs d'attractivité.

Le PLU de Chamalières protégera donc les réservoirs de biodiversité de son territoire, correspondant aux **ZNIEFF I des « Gorges de la Loire à Vorey »** (environ 1 240 ha) **et des « Gorges de la Loire-Artias »** (environ 45 ha). Concernant la **ZPS des Gorges de la Loire**, 93 % du territoire Chamaliérois est concerné par ce zonage. Les projets d'urbanisation concerneront donc directement le site. Ainsi, la **densification sera privilégiée**. Les **zones humides** définies par le SAGE (enveloppe de forte probabilité) seront également préservées au maximum.

Concernant les fonctionnalités écologiques, la Loire sera protégée (cf. sous-orientation précédente) ainsi que ses affluents. La **« coupure d'urbanisation »** entre Chamalières et Retournac présente à l'est de Ventressac sera préservée. Enfin, sur le plateau, l'**extension des hameaux sera limitée** et notamment le long des routes afin de maintenir la perméabilité des corridors écologiques diffus couvrant le secteur.

La commune mobilisera des outils réglementaires du code de l'urbanisme afin de protéger les réservoirs de biodiversité et de prendre en compte ces continuités écologiques.

INTEGRER LA GESTION DES RISQUES DANS LES CHOIX D'AMENAGEMENT

Ce que dit le SCoT du Pays du Velay...

À travers ses orientations 31, le DOO du SCoT préconise notamment de :

- **Prévenir les risques naturels pour la protection des personnes et des biens**

La commune est soumise à six risques majeurs : inondation, mouvement de terrain (glissement de terrain et retrait et gonflement des argiles), feu de forêt, risque sismique, tempête et radon. Seuls les trois premiers présentent des enjeux fort vis-à-vis de l'urbanisme.

Au travers de son PLU, Chamalières souhaite éviter l'exposition des populations aux risques en prenant en compte les zones de dangers liées aux inondations et aux mouvements de terrain.

Pour cela, le PLU s'adaptera au zonage et à la réglementation du **PPRi de la Loire**. Il **limitera l'urbanisation le long des terrains argileux et pentus et à leur aplomb**, secteurs les plus soumis au risque de glissement de terrain.

En accord avec le SCoT, les projets urbains en zone **d'aléa fort de retrait - gonflement des argiles**, s'ils ne peuvent être évités, seront conditionnés à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables précisant les mesures constructives à mettre en place.

Enfin, le document d'urbanisme veillera à conserver une **marge de recul** suffisante entre l'urbanisation et les massifs forestiers largement présents sur le territoire chamaliérois (le SCoT préconise une distance de 50 m).

5. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

