

département de la Haute-Loire Commune de Retournac

urbanisme, architecture, paysage...



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

agence
hubert
thiébault

74 Chemin de l'Indiennerie
69450 Saint Cyr au Mont d'Or

04 37 24 01 26

archiurba@wanadoo.fr

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, pour le moyen terme (les 12 à 15 ans à venir), les grandes orientations de l'aménagement de la commune de RETOURNAC.

Ces objectifs et les moyens à mettre en œuvre contenus dans le P.A.D.D. de la commune de RETOURNAC expriment une politique volontaire de croissance maîtrisée et d'équilibre entre le développement de l'habitat et le développement économique, de protection du secteur agricole et du milieu naturel. De plus les objectifs de la commune s'inscrivent dans les orientations du SCOTT du pays de la Jeune Loire et ses rivières approuvé en décembre 2008.

En ce qui concerne l'organisation spatiale de cette croissance, la commune de RETOURNAC veut centrer l'essentiel de l'urbanisation nouvelle autour du bourg et de ses équipements sans pour autant exclure une évolution, même limitée, des villages et hameaux qui parsèment le territoire.

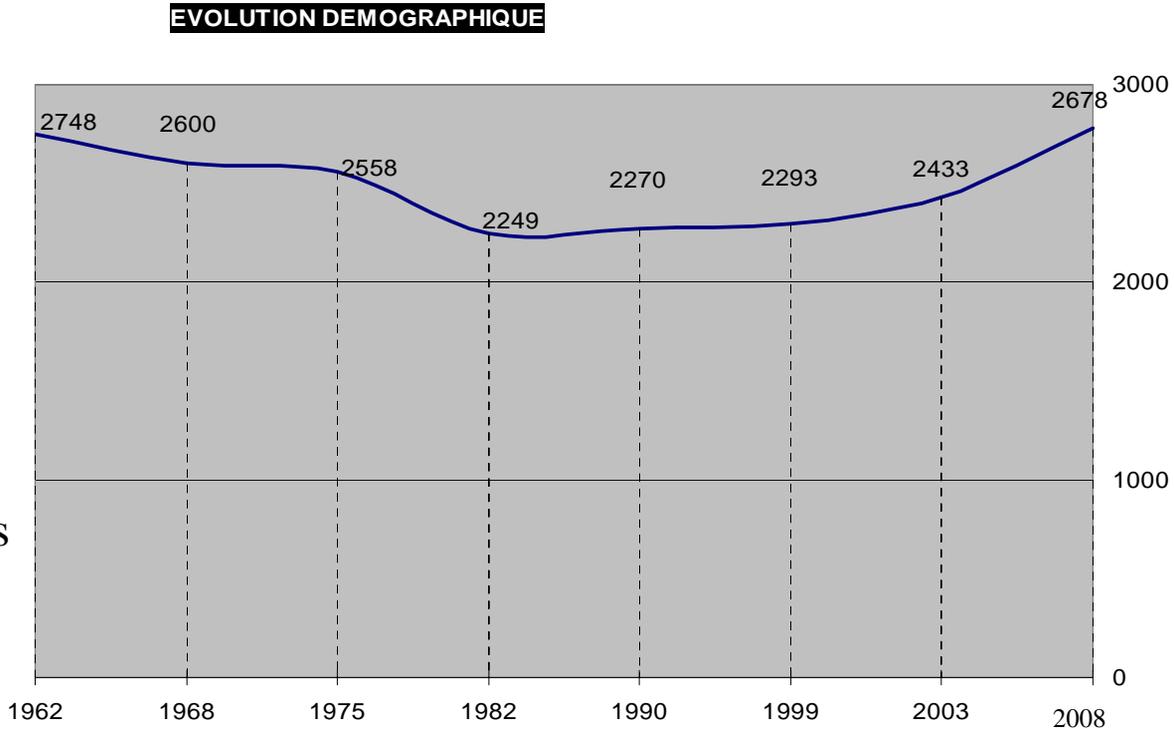
Le P.A.D.D. de RETOURNAC peut donc reposer sur plusieurs axes :

- ⇒ *Retrouver une dynamique démographique*
- ⇒ *Recentrer l'urbanisation tout en permettant un développement raisonné de certains villages*
- ⇒ *Compléter les équipements et les espaces publics*
- ⇒ *Renforcer le potentiel économique dans le cadre de la Communauté de Communes des Sucs*
- ⇒ *Protéger les espaces agricoles et les sites remarquables*

Le Constat

Après une période de stagnation, la commune a perdu 500 habitants en 20 ans (entre 1962 et 1982).

Mais depuis le renouveau démographique se traduit par des rénovations de logements et des constructions neuves.



La commune retrouve un dynamisme démographique

L'objectif de la commune est de pérenniser une croissance minimum de 1% par an pour arriver à 2.960 habitants en 2020 (2732 habitants en 2012), soit 168 habitants supplémentaires.

Les besoins sont estimés à 120 logements répartis entre :

- 30 à 40 logements récupérés (212 logements vacants en 2007). Une OPAH est en cours dont l'objectif est de récupérer des logements dégradés dans le parc privé
- Quelques logements secondaires transformés en logements principaux.
- La création de logements diversifiés
 - maisons groupées et petits collectifs (30) 1/3
 - maisons individuelles (60) 2/3

Il sera nécessaire d'arriver à une densité moyenne de 25 logements à l'hectare pour les nouveaux logements.

- Avec des statuts également diversifiés

La mixité des programmes est obligatoire dès lors que la surface de l'opération dépasse l'hectare.

- accession à la propriété
- locatif

Dans tous les cas, les formes urbaines choisies devront permettre de répondre à l'ensemble des besoins du territoire et de répondre à des objectifs d'économie de l'espace (DOG du SCOT).

- . Maisons groupées et petits collectifs 1.2 ha
 - . Maisons individuelles
 - dont la moitié au bourg 1.5 ha
 - et la moitié dans le village 3.0 ha
- 5,7 ha

Il est nécessaire également de tenir compte de la rétention foncière (coefficient 1,5).

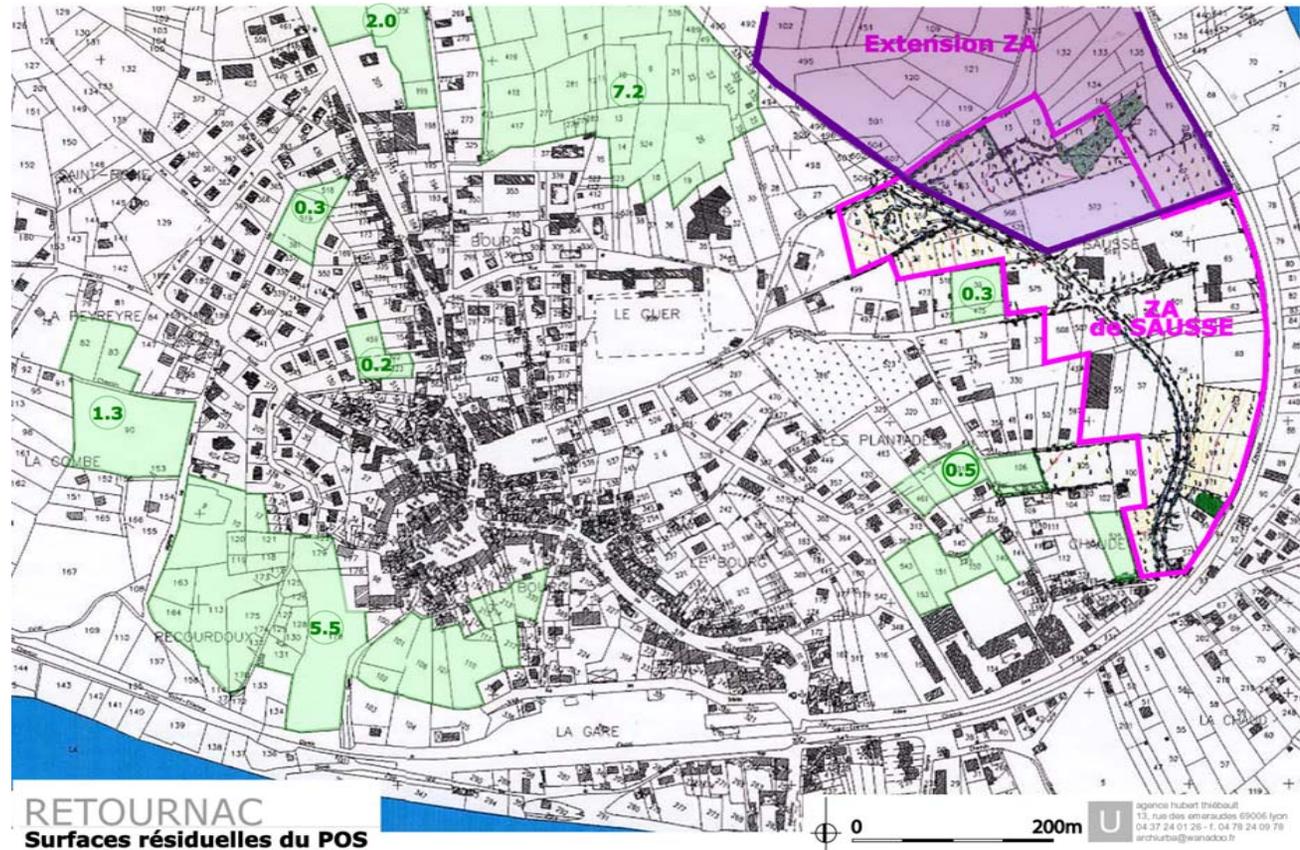
Les besoins en foncier sont donc de l'ordre de 9 à 10 ha pour les 10 ans à venir.

Les besoins estimés dans le SCOT sont de 84 ha nécessaires pour les logements dans l'ensemble de la Communauté de Communes des Sucs à l'horizon 2030.

Alors que Retournac représente 12,5 % de la population de la Communauté de Communes des Sucs ; 10 ha de foncier en besoins recensés à Retournac représente 11 % des surfaces estimées par le SCOT sur les 84 ha nécessaires pour le logement dans l'ensemble de la Communauté de Communes.

Un POS (1989) d'une capacité certes adaptées aux besoins mais à réactualiser compte tenu de la constante dynamique de la démographie de Retournac.

- 8,5 hectares dans le bourg
- 9 hectares à la Garnette
- + les villages



Le but est de mieux utiliser l'espace et de faire coïncider l'offre et la demande:

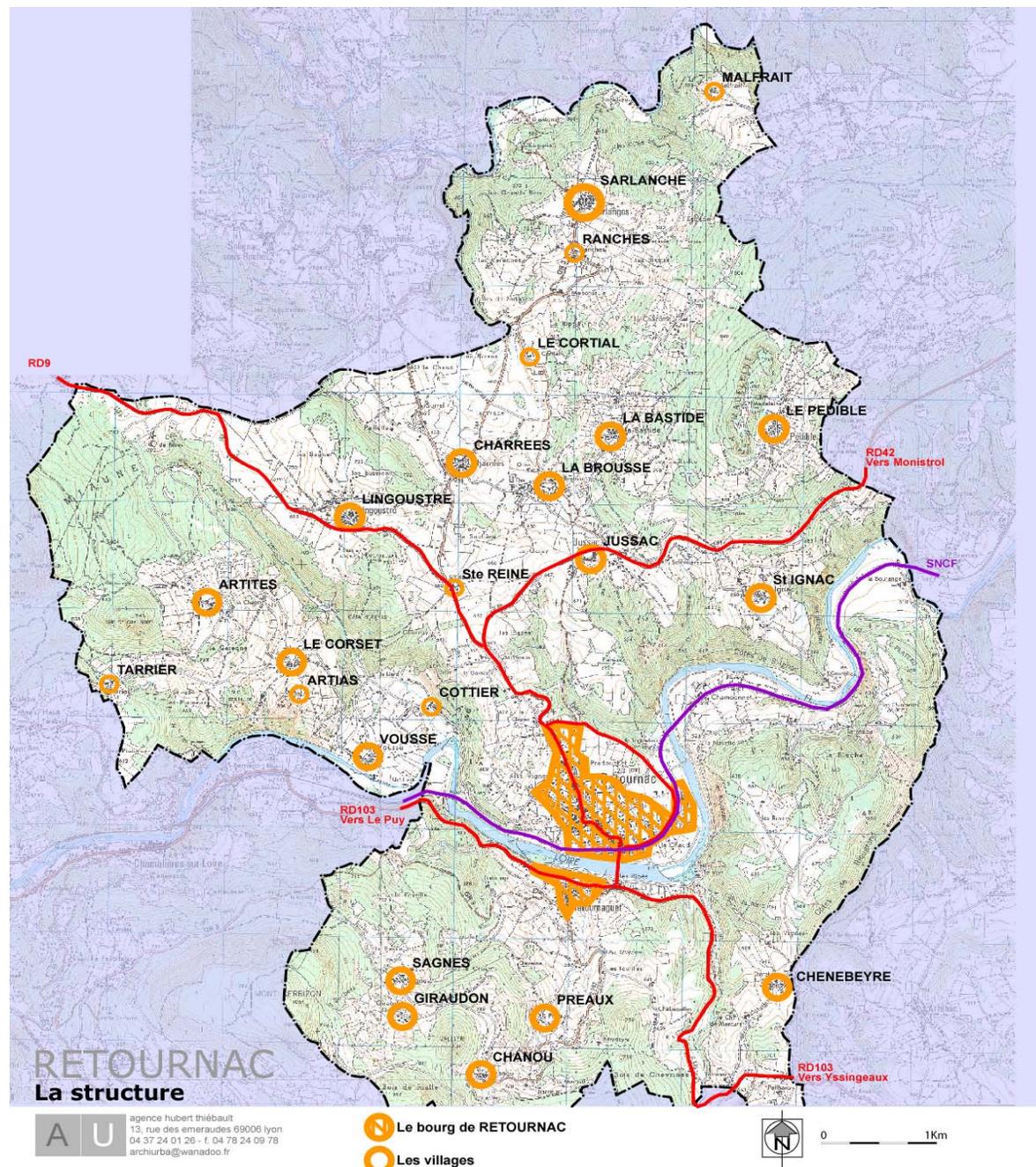
- inciter au renouvellement du bâti existant (OPAH en cours)
- inciter au renouvellement du patrimoine de logements sociaux qui ne correspondent plus aux besoins des demandeurs (les logements locatifs en maisons individuelles sont tous habités).
- inciter à la densification et au choix de formes urbaines diversifiées (maisons groupées notamment)

Un bourg et de nombreux villages :

- 70% des habitants dans le bourg
- 30% dans les villages

Il y a 365 résidences principales dans les villages et une bonne partie des 642 résidences secondaires.

Plusieurs villages font l'objet d'investissement en ce qui concerne le réseau d'assainissement collectif : Sarlanges en 2012-2013 ; Chenebeyre, La Bastide et Préaux ensuite.





Lingoustre



La Brousse



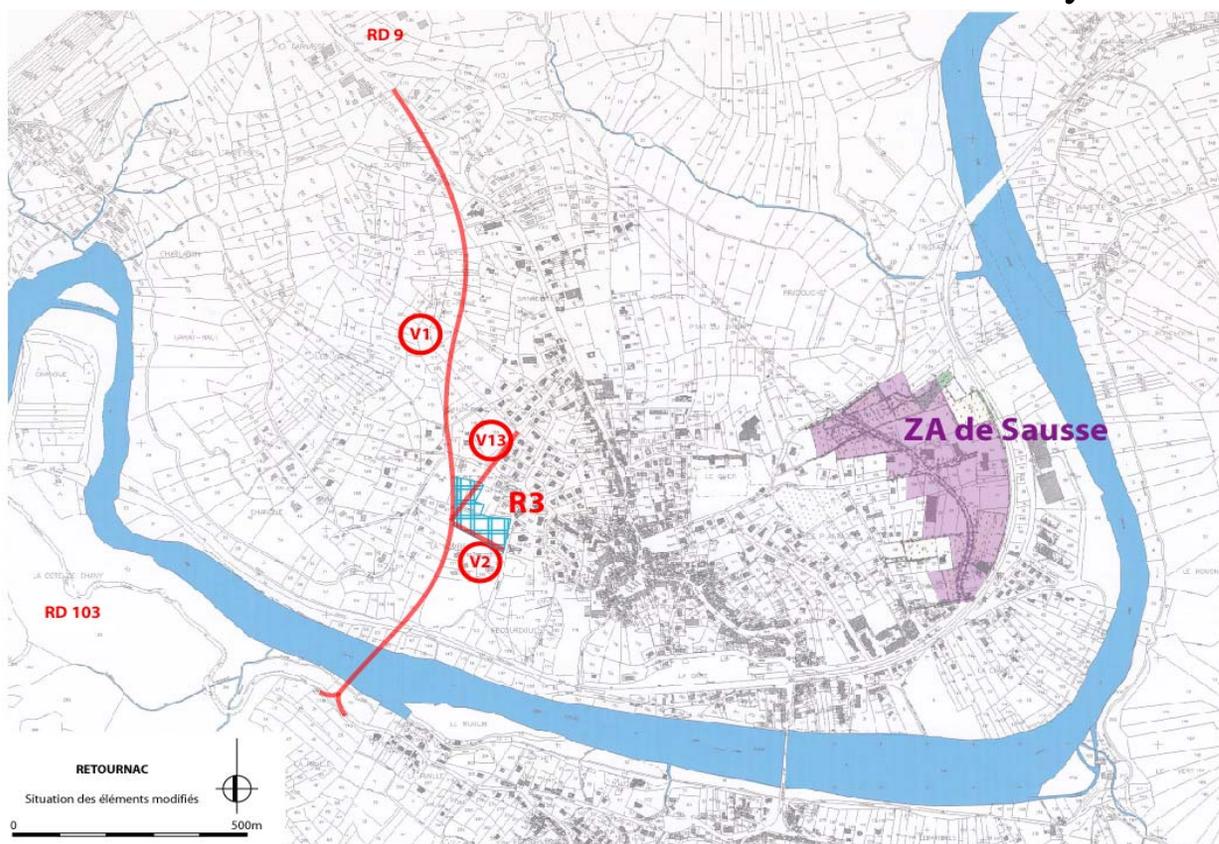
La Bastide



Jussac

Un Contexte nouveau

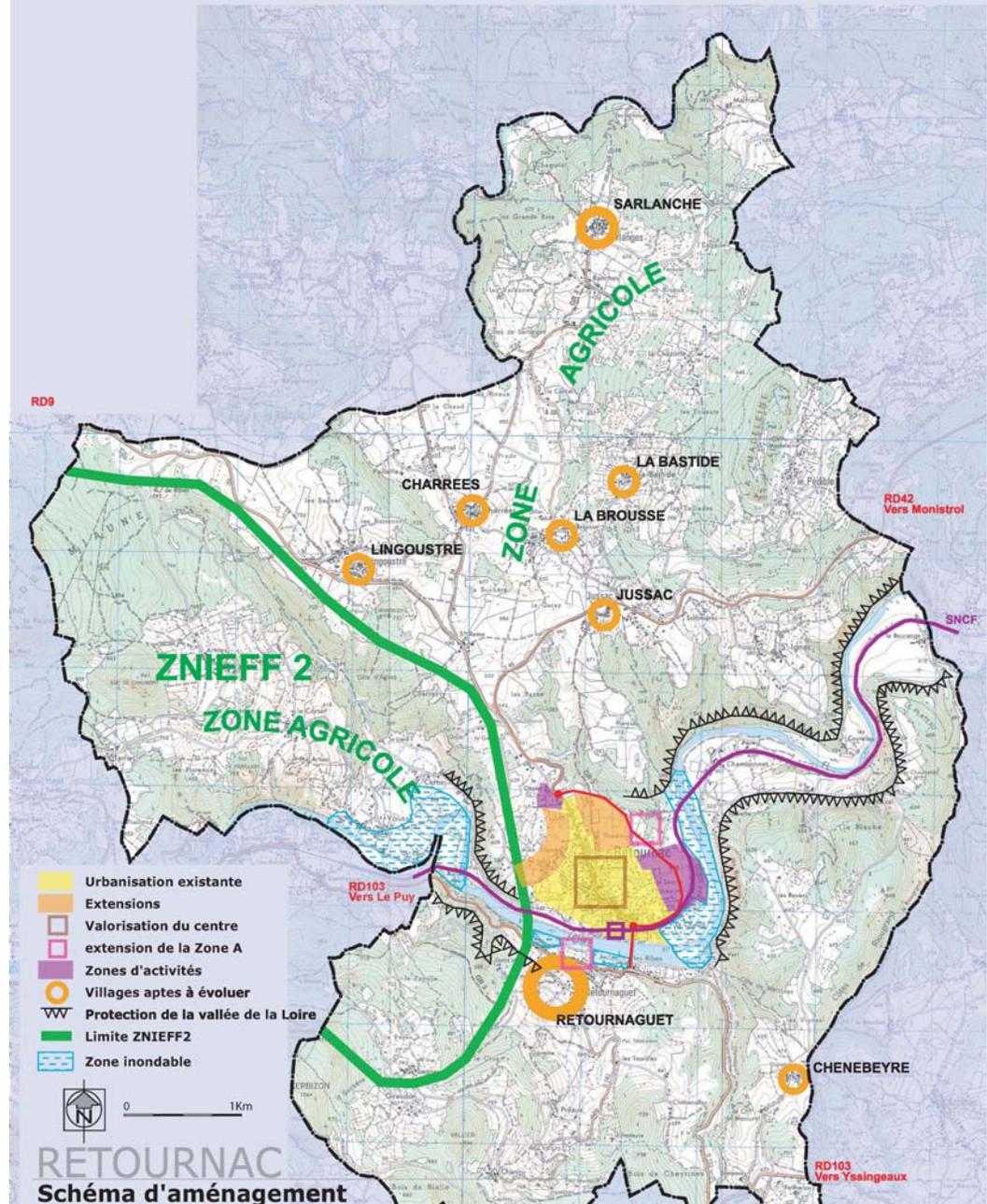
- Suppression de la réserve pour la déviation prévue de longue date. Cette suppression permet de rééquilibrer à l'ouest l'agglomération sur des terrains proches du centre (Les Vignes)
- Une zone d'activité de Sausse et la voie nouvelle
- Une structure intercommunale : la communauté de communes des Sucs qui redynamise l'activité économique.
- Le SCOT du Pays de la Jeune Loire et ses Rivières.



Le projet de la commune :

- Recentrer l'urbanisation
 - ✓ En regroupant autour des équipements
 - ✓ En utilisant les espaces libérés par la suppression de la déviation
- Permettre un développement raisonné de certains villages à partir de critères objectifs :
 - ✓ les équipements, notamment le réseau d'assainissement collectif (Sarlanges, Retournaguet, Lingoustre, Charrées, La Brousse, Chenebeyre, La Bastide) permet la construction sur des parcelles plus petites et limite par conséquent l'étalement urbain)
 - ✓ La présence de bâtiments d'exploitation
 - ✓ L'orientation et l'exposition des villages qui favorise l'écoconditionnalité.
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements
- Compléter les structures d'accueil touristique et de loisirs
- Protéger les zones agricoles et les sièges d'exploitation
- Protéger les sites remarquables

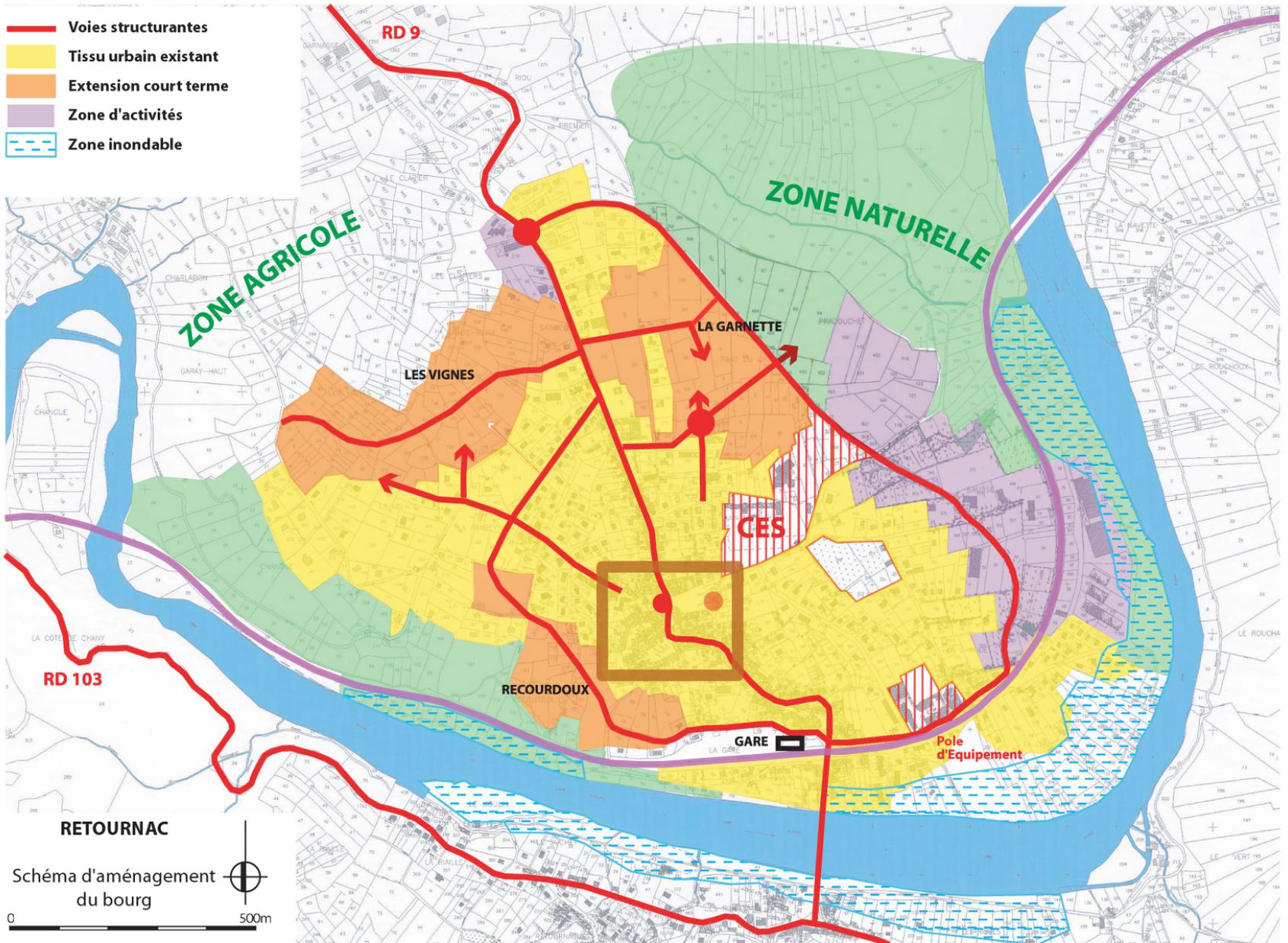
Un projet qualitatif



La politique de l'habitat

- L'objectif est de diversifier l'offre :
 - ✓ en récupérant des logements vacants principalement situés dans le bourg (la plupart de ceux qui sont situés dans les villages sont restaurés) . Une OPAH est en cours
 - ✓ En créant des logements en petits collectifs dans le centre ou aux abords du centre (zone de la Garnette La Combe) et dans les nombreux « trous » du tissu urbain. Sur l'un de ces derniers la SA Le Foyer Vellave vient de réaliser un ensemble d'habitat collectif adapté à l'âge et au handicap. Tous les appartements sont loués.
 - ✓ En répartissant dans les quartiers, les logements locatifs qui répondent à une forte demande. (L'OPAC va réaliser une opération mixte sur 1ha appartenant à la commune).
 - ✓ En diversifiant la taille des lots à construire
 - ✓ En répartissant quelques surfaces constructibles à raccrocher à certains villages notamment ceux qui sont, ou seront desservis par le réseau d'assainissement collectif (Lingoustre, Sarlanges).

Renforcer le centre



Les équipements et les espaces publics :

- Un gymnase à coté du CES, d'un Groupe scolaire et de la Crèche..
- La modernisation du camping en bord de Loire.
- Création de petits îlots de stationnement (400 places actuellement). Créations récentes : parking des fuseaux, des dentellières, Place de la République et à venir parking des Recourdux.
- Liaison des nouveaux quartiers avec le centre par la création d'une trame piétonne
- Mise en valeur de l'Allée des Platanes et de la gare. Création de stationnement supplémentaire à la gare par la Région.
- Aire de co-voiturage à l'intersection RD42 – RD9.

La zone d'activités de SAUSSE

La Communauté de Communes des Sucs à la responsabilité du développement économique.

Elle a mis en œuvre un projet qualitatif dans le cadre d'une première tranche. Celle-ci est aujourd'hui complète.

Il est nécessaire d'augmenter la capacité d'accueil d'entreprises dans un secteur où les grandes infrastructures existent déjà.

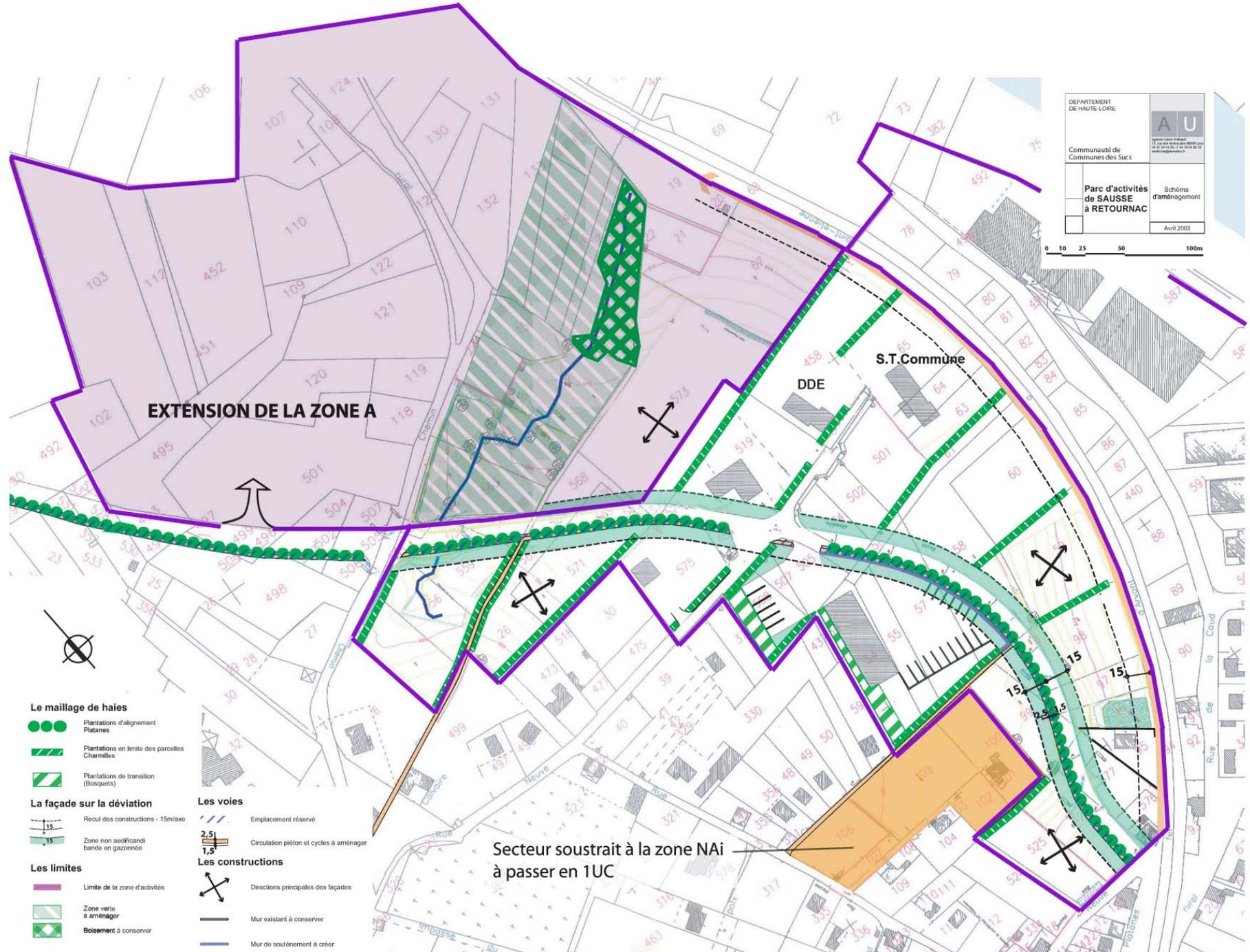
L'enjeu économique est fondamental pour accompagner le développement démographique.

Le site de Pradouchet à l'Est de la route de la Sausse a donc été choisi compte tenu de ses nombreux avantages :

- il est déjà classé en zone touristique dans le POS ; il ne s'agit donc que d'un changement de destination
- il n'y a pas d'impact sur l'agriculture
- la commune est déjà propriétaire des terrains

Le projet de développement de la fromagerie de Jussac sera rendu possible par un classement adapté des terrains adjacents (la fromagerie dispose d'une station d'épuration).





EXTENSION DE LA ZONE A

S.T. Commune

DDE

**Secteur soustrait à la zone NAI
à passer en 1UC**

Le maillage de haies

- Plantations d'alignement Platanes
- Plantations en limite des parcelles Charmilles
- Plantations de transition (Bosquets)

La façade sur la déviation

- Recul des constructions - 15m max
- Zone non aedificandi bande en gazonnée

Les limites

- Limite de la zone d'activités
- Zone verte à aménager
- Boisement à conserver

Les voies

- Emplacement réservé
- Circulation piéton et cycles à aménager

Les constructions

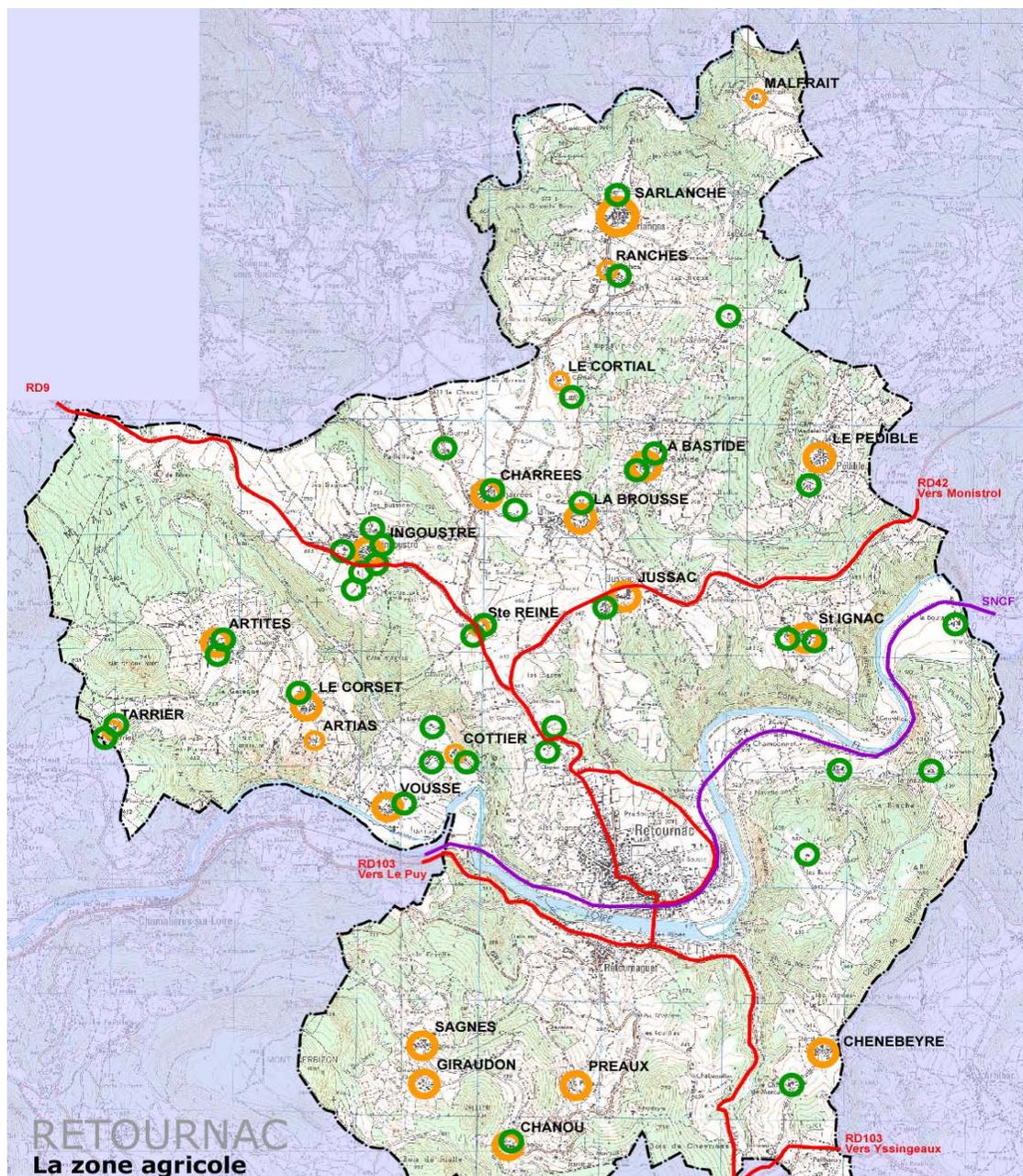
- Directions principales des façades
- Mur existant à conserver
- Mur de soutènement à créer

La protection de l'espace agricole est une priorité

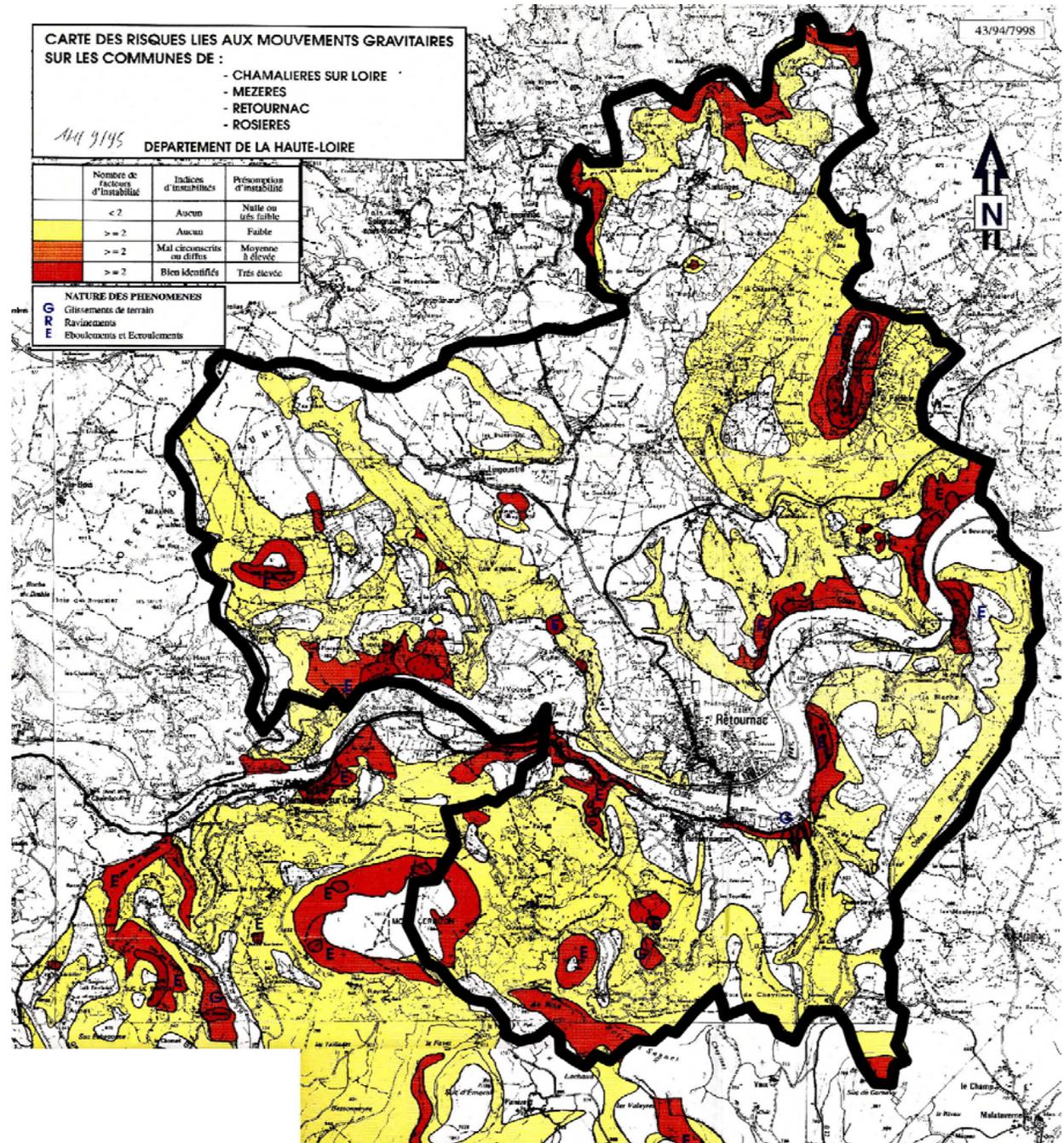
- ❖ 35 sièges d'exploitation
- ❖ Les productions : bovins, lait et ovins; cultures maraîchères

Certains hameaux sont très agricoles : LINGOUSTRE (5 élevages), LA BROUSSE.

Les bâtiments d'exploitation et leurs abords immédiats seront systématiquement classés en zone agricole A afin de permettre leur développement.



- La protection des espaces naturels
- ❖ La zone inondable de la Loire
- ❖ Les bords de Loire
- ❖ Les zones de risques
- ❖ Les abords des villages



Compte tenu de la forte richesse de sa biodiversité le territoire de Retournac contribue à plusieurs zonages environnementaux :

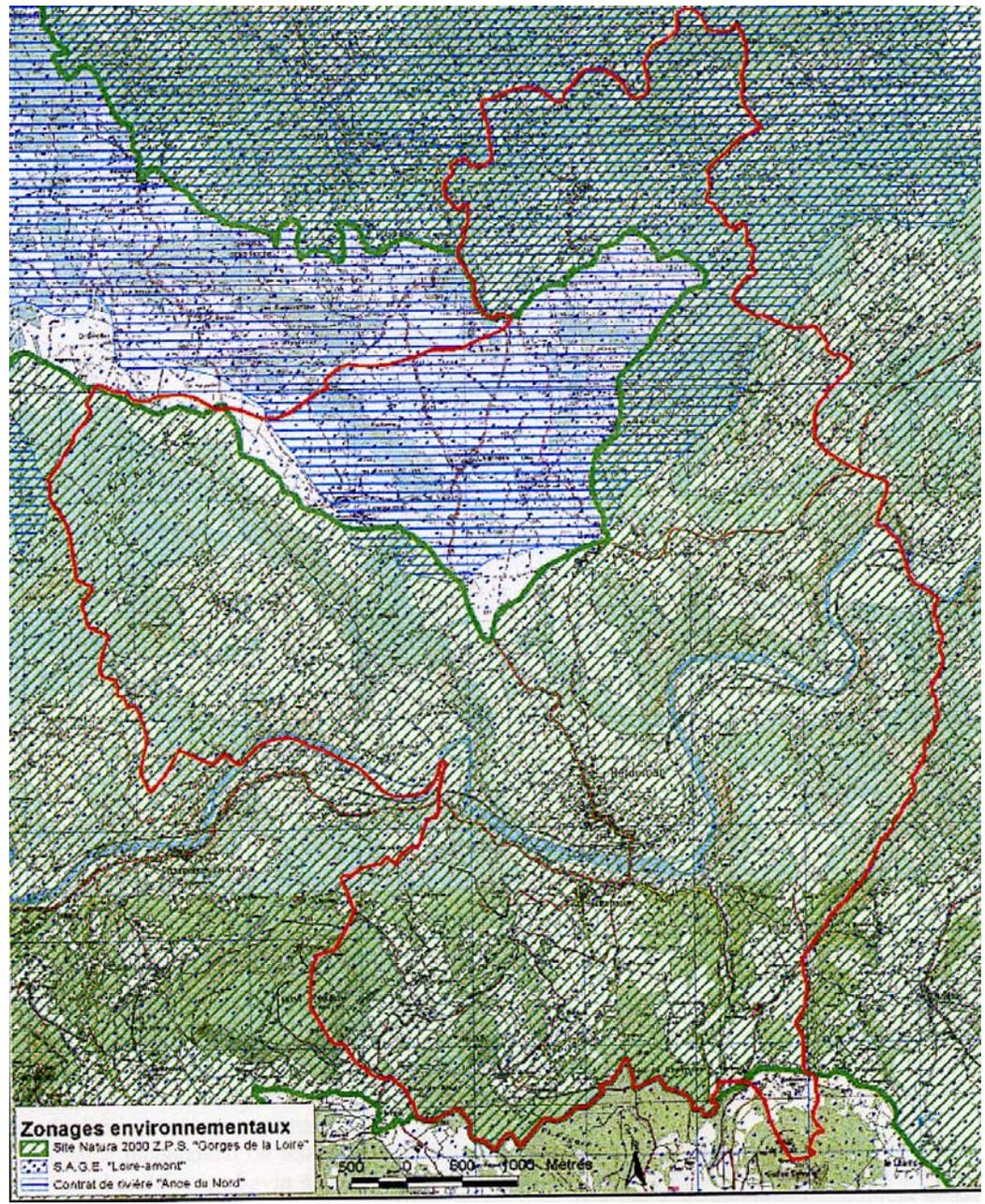
- Une **ZNIEFF de type 2**
- La **zone NATURA 2000 ZPS Gorges de la Loire et affluents** qui a nécessité une évaluation environnementale.

La zone NATURA 2000 couvre 85 % du territoire communal.

- . la zone d'aménagement et de gestion des eaux SAGE
- . le contrat de rivière

L'ensemble de ces protections justifie l'importance des superficies inconstructibles classées en zone naturelle et dans certains cas en zone agricole inconstructible ainsi que les surfaces classées en espaces boisés au titre de l'article L1300.1 du Code de l'Urbanisme.

Ne sont pas classés en EBC les boisements situés hors de la zone Natura 2000, les bois rivulaires des nombreux cours d'eau seront classés en EBC.



❖ Les paysages

La qualité des paysages confirme l'importance des protections :

- zones naturelles N ou agricole A
- le paysage bâti des anciens hameaux fait partie du patrimoine de Retournac.

L'unité paysagère bocagère et architecturale doit être maintenue pour des raisons aussi bien esthétiques qu'historiques et touristiques.

Les aménagements dans et aux abords des villages devront tendre à réduire l'artificialisation de l'espace.

Une charte paysagère a été élaborée par la Communauté de Communes des Sucs. Cette charte est systématiquement mise en œuvre.

❖ Le tourisme

Le camping en bord de Loire réouvert depuis 2008 sera aménagé et modernisé.



❖ Une charte paysagère

