

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
SAINT-DENIS-EN-BUGEY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

**2**

**Décembre 2017**

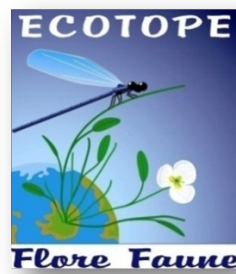
Approuvé le 17 novembre 1981  
Révisé le 28 mars 1990  
Modifié le 4 juin 2004

**Révisé le 28 juin 2010**  
Modifié le 11 mars 2011  
Modification simplifiée le 18 novembre 2011

**Révisé le**



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme  
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@aol.com](mailto:adallymartin@aol.com)



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.

Le PADD explique le projet politique que les élus élaborent et inscrivent dans leur PLU.

Il fixe des principes, il décrit des orientations.

C'est le socle du PLU : il est ensuite traduit dans les autres pièces du PLU en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de programmation, de règlement, etc ....

Les grands axes retenus dans le PADD de 2018 par les élus émanent :

- du respect du cadre supra-communal
- des objectifs des élus
- de la synthèse de l'analyse
- des enjeux mis en évidence.

Les orientations générales du PADD retenues en 2018 visent à :

- 1. Préserver les continuités écologiques, la biodiversité**
- 2. Maîtriser l'énergie**
- 3. Gérer les risques**
- 4. Mener une réflexion sur les déplacements**
- 5. Retenir une organisation urbaine en compatibilité avec le SCOT BUCOPA et au vu du contexte local : définir une organisation urbaine répondant aux enjeux relevés depuis le PLU de 2010 et en compatibilité avec le SCOT**
- 6. Poursuivre une politique de l'habitat diversifié**
- 7. Mettre en valeur le paysage et le patrimoine**
- 8. Favoriser le dynamisme des activités économiques et de services.**

## Préserver les continuités écologiques, la biodiversité

Deux axes :

- ✓ Préserver et renforcer la perméabilité entre le coteau et la plaine
- ✓ Préserver la nature dans la ville dans un contexte assez minéral

### 1 - Préserver et renforcer la perméabilité entre le coteau et la plaine (site spécifique de Saint-Denis-en-Bugey) :

Pour cela, le PLU s'appuie sur deux éléments :

✿ La mise en évidence de la spécificité de ces **deux espaces** nettement identifiés dans le territoire :

- L'importance du **coteau** : contreforts du Bugey avec la partie terminale de la montagne qui sépare les vallées de l'Albarine et d'Ambutrix-Lagnieu (Rhône), espace en partie boisé, enjeu patrimonial et historique, signal dans la géographie locale, enjeu touristique (*voir le dernier point du PADD*).
- L'importance du pied de coteau et de la plaine de l'Albarine avec **la ville** et les **espaces agricoles** :

♣ L'espace urbain : développé historiquement au pied du coteau et étalée ensuite, *voir les orientations particulières ci-après*

♣ Contexte agricole local spécifique sans siège agricole  
Les limites urbaines sont clairement tracées définies avec le schéma de la voirie.  
*Voir les orientations pour l'activité agricole ci-après.*

✿ La mise en évidence des **liens entre les deux** par les trames vertes et bleues (au sein de l'enveloppe bâtie et des espaces agricoles) :

- **La trame verte** :

Dans la ville, il s'agit d'identifier et de préserver :

- ♣ les espaces verts dans le tissu urbain,
- ♣ la ripisylve des cours d'eau,
- ♣ les jardins potagers notamment à l'Est et au Nord-Est du territoire communal,
- ♣ le parc public au centre-ville
- ♣ les haies ou bosquets le long de la RD 1075. Elles répondent à des enjeux divers : biodiversité en tant que continuité verte permettant la circulation de certaines espèces, santé, risques (zone de protection par rapport à la RD)
- ♣ les surfaces participant à cette trame en limite des quartiers Pasteur et Egalité (rupture de relief) : fonds de parcelles de la zone 1AU Egalité et des quartiers d'habitat individuel jusqu'à la RD 1075.

On peut noter la spécificité de certains espaces : le stade (espace vert artificialisé (autre zonage)) ou la toiture végétalisée du restaurant scolaire.

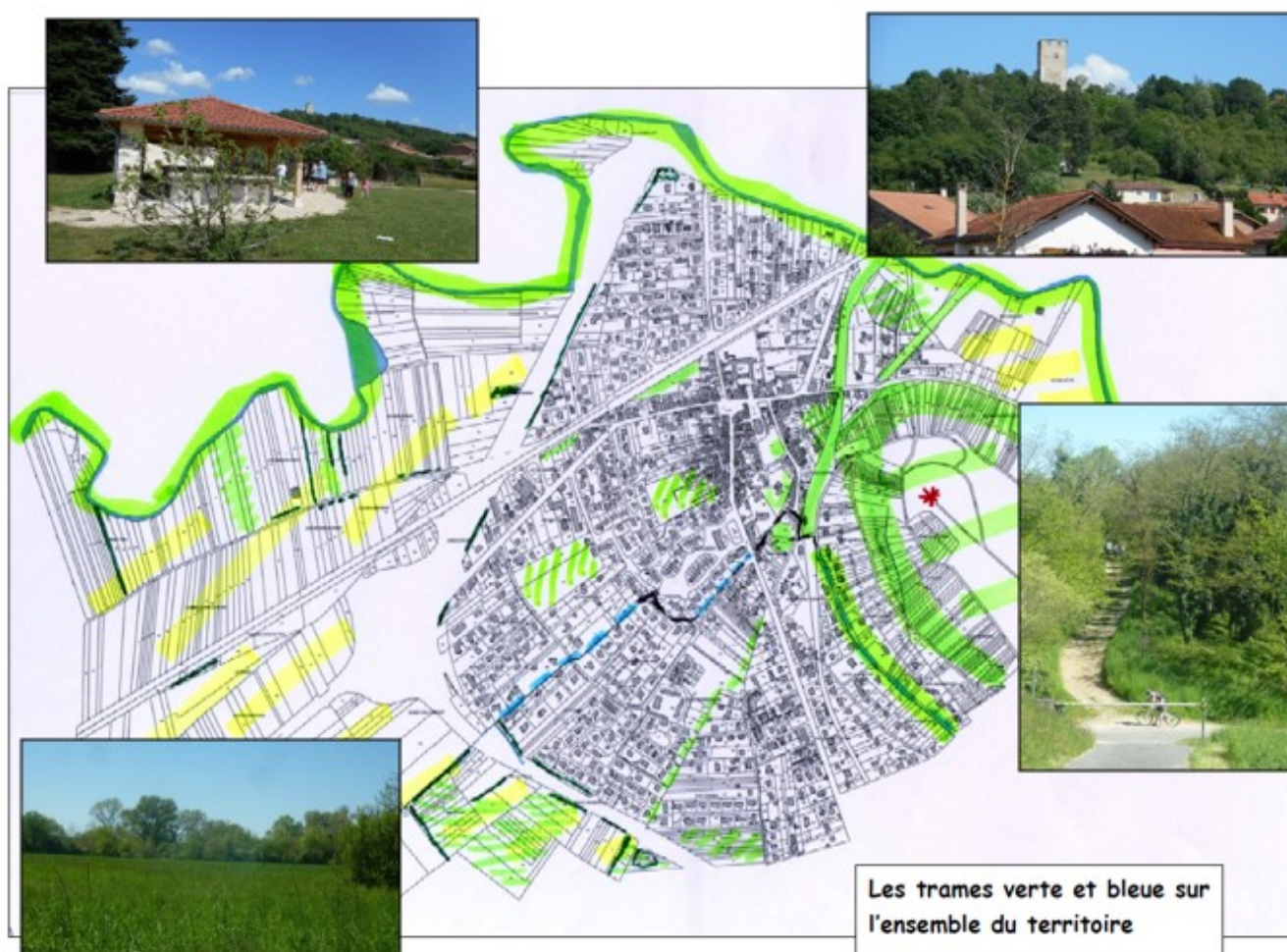
La création de cheminements piétons peut participer à la trame verte.

Au sein de l'espace agricole : il s'agit de quelques haies existantes identifiées, du ruban végétalisé de l'Albarine déjà préservé en 2010 mais à étendre, des haies le long de la voie communale dite de Saint-Maurice-de-Rémens à St-Denis (Nord-Ouest de la commune), des prairies sèches notamment au Sud, de mettre en évidence les cheminements piétons participant à la trame verte.

- **La trame bleue** (cours d'eau et zones humides) : elle concerne l'Albarine et le Buizin dans les parties urbaines et naturelles. Les moyens peuvent être : refuser les murs le long du Buizin, mettre en valeur et préserver les deux cours d'eau par une zone naturelle au plan de zonage.

## 2 - Préserver la nature dans la ville dans un contexte assez minéral :

- Voir ci-dessus le repérage et l'identification de la trame verte existante.
- L'instauration d'un coefficient de biotope à la parcelle participe à cet objectif (pourcentage à respecter par les toitures, façades, clôtures végétalisées, massifs, pelouses, boisements ...)
- Dans les projets de constructions, le PLU de 2018 est vigilant sur la conception des espaces libres communs dont une partie doit rester en herbe et être plantée, sur la perméabilité des sols, les plantations, etc ...



## Maitriser l'énergie

Deux axes de réflexion sont mis en avant dans ce PLU :

- Pour les nouvelles constructions ou dans les espaces publics, favoriser les énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales, les bornes de branchement électrique, le stationnement des vélos, remplacer les ampoules à incandescence par des LED ...
- Favoriser les modes doux de déplacements avec des liaisons piétonnes inter-quartiers et l'accès aux transports en commun (atout : distances relativement courtes à Saint-Denis-en-Bugey entre les divers quartiers et le centre regroupant les commerces et services).

## Gérer les risques

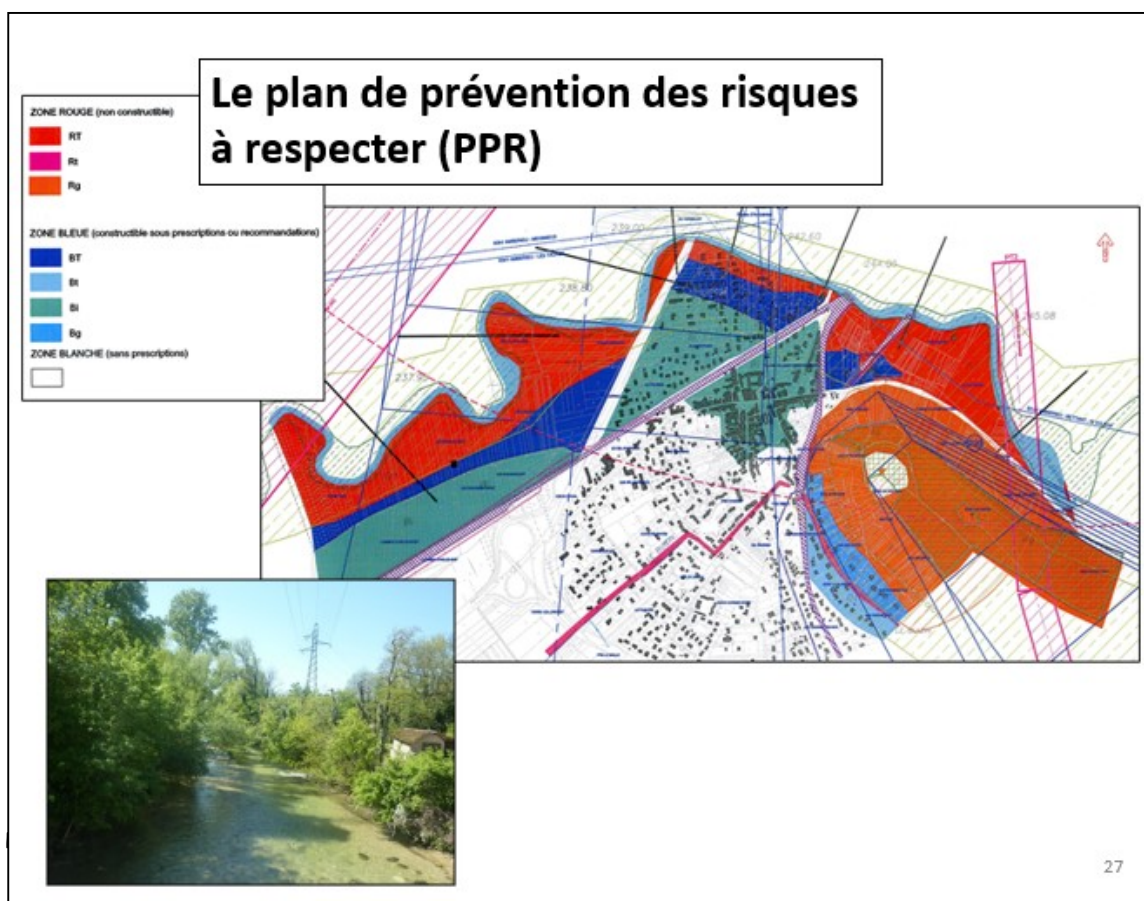
Aléas pris en compte par le Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrain » approuvé le 01/12/2005 :

- ✓ les inondations générées par les crues de l'Albarine et de ses affluents
- ✓ les remontées de la nappe phréatique
- ✓ le ruissellement à partir du ruisseau "le Buizin"
- ✓ les glissements et instabilités de terrain
- ✓ les débordements du cours d'eau « Le Buizin ».

➤ Respecter ce document, revoir ses impacts dans les quartiers bâtis.

Avec les changements climatiques et les sécheresses estivales constatées, le risque naturel « incendie de forêt » devient une préoccupation qu'il convient de prendre en compte dans le document d'urbanisme.

Le coteau doit être préservé à ce titre de toute urbanisation nouvelle.





## Mener une réflexion sur les déplacements

Quatre axes :

- ✓ *Le réseau viaire*
- ✓ *Le stationnement*
- ✓ *L'importance du passage des trains*
- ✓ *Les transports en commun*

### 1 - Le réseau viaire :

La commune a hérité d'une urbanisation progressive à partir d'un tissu urbain resserré (rues étroites, bâti à l'alignement dans le noyau urbain ancien) et développée par des opérations individualisées depuis les années 1960-70 (impasses, absence de bouclages).

Il lui faut maintenant :

- ♣ Gérer les dessertes locales et le transit
- ♣ Mener une politique de liens par la mise en évidence de cheminements piétons
- ♣ Trouver des solutions pour la desserte de parcelles (dents creuses) ou quartiers enclavés
- ♣ Prendre en compte des nuisances sonores (et pollutions) pour les riverains des RD et voies ferrées.

#### ➤ Gérer les dessertes locales et le transit :

♦ Les réflexions ont été anciennes avec le plan de circulation du centre-ville (rue de la République etc ...) ou récentes avec le réaménagement en 2016 de la place de la République, des rues Pasteur, du Docteur Charcot et J. Ferry.  
L'objectif reste de pacifier le cœur de village, en maîtrisant les circulations des divers usagers et en limitant le transit, et d'encourager le dynamisme du centre-village en faciliter les liens stationnements-commerces-habitants.

♦ Le PLU est l'occasion de poser le problème d'engorgement des circulations et des stationnements identifiée dans certains secteurs du fait des gabarits des rues et de la structure urbaine :

- ✓ rue Jean Jaurès
- ✓ chemin de la Paix
- ✓ rue de l'Égalité
- ✓ rue V. Hugo derrière l'église.

Au-delà de la problématique environnementale de certaines des parcelles de ces quartiers abordée dans les orientations précédentes du PADD (continuité écologique), la configuration des lieux et le manque d'équipements empêche le développement urbain plus important prévu par le PLU de 2010 pour ces zones d'habitat au Sud du territoire.

Le développement urbain devra donc être privilégié dans des secteurs plus aisés à aménager.

La réflexion du PLU de 2010 est revue de façon plus réduite sur certains quartiers désignés comme étant amenés à se développer.

➤ **Mener une politique de liens par cheminements piétons :**

La mobilité piétonne des habitants doit être facilitée par le réseau de cheminements existants ou à développer (commerces, équipements, loisirs). Un atout est à exploiter : les faibles distances habitations / centre-ville (voir ci-dessus *Energie*).

➤ **Solutions pour la desserte de parcelles (dents creuses) ou quartiers enclavés :**

L'objectif est de mutualiser les accès à créer. Le repérage des points à traiter permet la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou la détermination d'emplacements réservés.

➤ **Prise en compte des nuisances sonores (et pollutions)** pour certains riverains de la RD 1075 et de la voie ferrée :

Chaque projet de constructions concerné par les secteurs affectés par le bruit doit intégrer la loi sur le bruit.

Même si l'effet n'est pas total, le maintien d'une ligne boisée peut jouer le rôle de zone écran.

## 2 - Le stationnement :

*Le diagnostic a montré que les besoins sont globalement satisfaits grâce notamment aux 395 places comptabilisées dans les espaces publics (rues et parkings du centre-ville). Dans certains cas, les places de stationnement sont peu utilisées.*

Il convient donc de mettre en valeur le stationnement existant et de réfléchir à d'autres espaces plus opportuns dans certains quartiers. Les élus mettent en place une information en direction des usagers pour une meilleure utilisation du potentiel.

C'est un enjeu important pour la pérennité des commerces et des services, pour les habitants des quartiers les plus denses, et pour encourager la réhabilitation du bâti ancien (voir des dispositions plus souples dans le Règlement en matière de création de logement par réhabilitation).

Il convient également de favoriser les stationnements vélos au centre-ville pour encourager les déplacements vélos.

## 3 - L'importance du passage des trains :

Le territoire de Saint-Denis est traversé par les voies ferrées, mais la gare est située sur le territoire communal voisin à 1,3 km.

Bien que les infrastructures soient intégrées au tissu urbain, Saint-Denis-en-Bugey doit prendre en compte le contexte local dans les prochaines réflexions :

- ♣ Des quartiers coupés en deux et séparés du centre-ville (barrières visuelles plus ou moins marquées selon les deux voies ferrées),
- ♣ Un temps d'arrêt au passage à niveau plus ou moins longs et fréquents (voir les réflexions concernant le passage à niveau rue du Docteur Charcot).
- ♣ Les nuisances sonores. Voir ci-dessus.

**4 – Les transports en commun** - importance du lien avec l'agglomération d'Ambérieu-en-Bugey (point de rencontre en matière de déplacements avec le point gare) :

La commune souhaite s'inscrire dans les différents réseaux locaux :

- ✓ le réseau du Conseil départemental avec la ligne 149 (développer les arrêts rues du Docteur Charcot et Pasteur)
- ✓ le schéma du réseau ambarrois (études sur la possibilité de ligne de bus (TAM)).

Elle a la volonté de privilégier les liens avec la gare (environ 1,3 km depuis la mairie de Saint-Denis-en-Bugey), en lien avec la ville d'Ambérieu (faciliter les trajets piétons et vélos).

Elle prend en compte la réflexion qui pourrait être menée à moyen ou long terme sur l'exploitation de la ligne Lagnieu-Ambérieu-en-Bugey (tram-train). Dans cette perspective, la création d'une halte pourrait être envisagée rue des Rochettes.



**Retenir une organisation urbaine au vu des enjeux communaux de 2018 et en compatibilité avec le SCOT BUCOPA**

Trois axes :

- ✓ S'inscrire en compatibilité avec le SCOT 2017 tout en intégrant les caractéristiques et contraintes locales
- ✓ Gérer l'enveloppe urbaine en fonction des enjeux relevés en 2018
- ✓ Penser l'évolution urbaine en adéquation avec les équipements

## 1 - S'inscrire en compatibilité avec le SCOT 2018 tout en intégrant les caractéristiques et contraintes locales

La base de réflexion du PLU est le SCOT approuvé le 26 janvier 2017 et les projections qui en découlent en termes de population et de logements (voir le Rapport de présentation).

### ➤ **Projections démographiques pour Saint-Denis-en-Bugey théoriques au vu du SCOT** :

Contexte du **Pôle structurant d'équilibre régional d'Ambérieu-en-Bugey** (comprenant également Château-Gaillard, Ambutrix, Bettant, Douvres et Ambronay) :

- Taux de croissance annuel moyen pour la population 2016-2030 : 2,04%
- Pour l'ensemble du pôle : + 4 000 logements
- Part des logements à construire entre 2016 et 2030 dans l'enveloppe urbaine : 70% (2 800)
- Part des logements à construire entre 2016 et 2030 en extension : 30% (1200)
- Densité de 25 log/ha en extension

Le DOO indique une ventilation possible entre les communes qui pour Saint-Denis-en-Bugey correspond aux chiffres suivants :

Hypothèse de ventilation du pôle structurant/d'équilibre régional					
POLE STRUCTURANT D'EQUILIBRE REGIONAL	objectifs logement	% tissu urbain	maxi hors tissus	densité	ha maxi a consommer
Ambérieu-en-Bugey	3000	85%	450	25	18
Saint-Denis-en-Bugey	160	80%	32	20	2

➤ **Potentiel compté à Saint-Denis-en-Bugey** pour une période de 10-15 ans : **140 logements**

Détails :

♣ Logements vacants + bâti ancien (potentiel de changements de destination) : 86.  
Avec une rétention foncière de 50% = **40 (calculs élus)**.

♣ Dents creuses : environ 3,23 ha. Au vu de la consommation moyenne des surfaces des terrains observée ces dernières années et du contexte de ces parcelles, **potentiel d'une 50<sup>e</sup>** de logements possibles (sans rétention foncière).

♣ Dans les zones 1AU dans l'enveloppe urbaine :

- Derrière l'église
- Rue de l'Égalité « En Varines »
- Les Six Journaux

♣ Et à plus long terme en extension :

- Le Paquier

2,56 ha, avec 25 log/ha = **environ 50 logements**.

➤ **Possibilités de logements : environ + 140 en 2030.**

➤ **Projections population :  $140 \times 2,2 =$  environ + 310 habitants en 2030.**

➤ **Population totale en 2027 :  $2\,255 + 310 =$  environ 2 565 habitants**

➤ **Stratégie communale** pour la période de 2018-2030 :

Le **contexte** de Saint-Denis-en-Bugey et les **enjeux mis en évidence en 2018** permettent à la commune d'envisager les possibilités mises en évidence ci-dessus.

Rappel des principaux enjeux relevés :

- ✓ la pression foncière importante conduisant à un remplissage rapide des « dents creuses » et à la nécessaire maîtrise à observer lorsqu'elle est possible
- ✓ la problématique de l'assainissement qui conduit à réfléchir aux solutions pour certains tènements non raccordés au réseau d'assainissement collectif
- ✓ la prise en compte des contraintes de gabarit de rues dans certains secteurs
- ✓ la prise en compte de l'intérêt environnemental de certains secteurs ou de certaines parcelles.

Conformément à ses objectifs listés dans sa délibération de prescription, et suite au diagnostic communal, la commune élabore son document d'urbanisme en 2018 en intégrant les problématiques à régler et les atouts à valoriser.

**En termes de logements, par le zonage et les OAP retravaillées en 2018, les possibilités sont donc évaluées à environ 140, ce qui est compatible avec le SCOT BUCOPA.**

## 2 - Gérer l'enveloppe urbaine en fonction des enjeux relevés en 2018 :

La production des nouveaux logements va émaner :

- ♣ des logements vacants et des changements de destinations d'anciens bâtiments : le PLU encourage leurs possibles utilisations (moins d'exigences en termes de stationnement, information sur l'OPAH donnée dans le bulletin municipal 2017, sur le site internet de la commune et au moyen de dépliants disponibles en mairie et par voie d'affichage en mairie).
- ♣ des dents creuses (petites parcelles) : il s'agit de gérer leur remplissage en fonction du tissu urbain environnant (intérêt architectural, hauteurs (importance de la silhouette du bâti environnant), gabarits) et de leurs dessertes (voirie, réseaux divers).
- ♣ des espaces vides les plus importants : le PLU poursuit une politique de (re)structuration des quartiers.

..... en prenant en compte :

- ♣ la faiblesse des équipements dans certains quartiers (Jean Jaurès, Sous-Varines, Rue de l'Egalité)
- ♣ et des enjeux environnementaux (prairies sèches, corridors écologiques = Jean Jaurès, Sous-Varines).

Les axes de travail :

- Etre vigilant sur l'information en matière d'aide à la rénovation du bâti ancien
- Retravailler le zonage
- Travailler des OAP.



### 3 – Penser l'évolution urbaine en adéquation avec les équipements

Les enjeux de la **mobilité** ont été évoqués ci-dessus.

Il n'est pas relevé de problèmes d'**eau potable**.

En revanche, la problématique « **assainissement** » est importante : le réseau d'assainissement (collectif Ambutrix-Saint-Denis-en-Bugey) est sous dimensionné, impliquant des mises en charge fréquentes du réseau, et des rejets sans traitement dans le réseau hydrographique par les déversoirs d'orage et par la station d'épuration.

La capacité du réseau collectif arrive au terme de son potentiel ; des anomalies sont repérées.

Le réseau est, de ce fait, considéré comme non-conforme au vu des normes actuelles.

*Des études sont en cours pour envisager les améliorations à apporter sur l'ensemble du réseau et la station. Le zonage d'assainissement est modifié en 2018 en cohérence avec la révision du PLU.*

Cette situation conduit à limiter l'évolution urbaine dans les secteurs d'assainissement non collectif, et à indiquer des solutions pour gérer les eaux pluviales dans les secteurs à bâtir, notamment ceux sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La capacité du réseau assurant la lutte contre l'incendie fait l'objet de contrôles notamment sur les poteaux d'incendie.

Plus globalement sur les équipements communaux, les élus restent vigilants sur les fluctuations de la population, notamment ses impacts en matière scolaire (lissage à viser).

#### Poursuivre une politique de l'habitat diversifié

*Rappel du diagnostic : part de 10,79% de logements sociaux en 2018.*

Le PLU s'inscrit dans les obligations du SCOT et du PLH secteur Sud-Ambérieu (2012-2018, à réviser), avec 2 255 habitants en 2017 et la projection de 2 565 en 2030.

Il démontre que les élus souhaitent poursuivre une politique d'habitat diversifié dès que possible, par :

- ♣ Le statut des logements,
- ♣ Les typologies,
- ♣ L'adaptation à toutes les populations.

➤ Conserver le taux minimum de 10% en logements locatifs sociaux et de 15% en accession sociale.

➤ OAP (voir la prise en compte de ce point selon les opérations d'ensemble et l'urbanisation à la parcelle).

## Mettre en valeur le paysage et le patrimoine

Deux axes :

- ♣ Les espaces dits naturels
- ♣ Le paysage et le patrimoine bâti

### 1 – Préserver les espaces dits naturels :

#### ♣ Le coteau :

Le site de la Tour de l'ancien château, site emblématique de la commune, est à préserver.

Il est d'ailleurs l'objet du périmètre de protection du Monument historique et est plus largement classé en zone naturelle depuis le PLU de 2010.

La Tour doit rester le signal qui domine la Plaine de l'Albarine et le coteau marque le positionnement du territoire entre deux vallées.



Espace à préserver de toute construction avec une zone naturelle et forestière, les pentes sont traitées de différentes manières :

- ♣ Boisement réel sur certaines parcelles : à préserver (EBC en 2010)
- ♣ Déboisement partiel de parcelles boisées en acacias pour mettre en valeur la Tour et ses abords, et permettre les vues.
- ♣ Traitement de certaines parcelles : réflexions en cours. Viticulture ?

➤ Espaces Boisés Classés, identification L 151-23.

♣ **L'Albarine** (à peine visible depuis le territoire communal, peu accessible, protection des boisements au PLU de 2010 ...)

Intégrée en outre à une ZNIEFF de type 1, c'est un espace à préserver : zone naturelle et forestière, L 151-23.

Il semble difficile à court terme d'envisager une mise en valeur des berges au bout des impasses ou de créer des cheminements piétons.

♣ **Le Buizin** avec ses séquences différentes dans la traversée de l'enveloppe urbaine (ligne végétale ou non)

S'il est difficile d'envisager des cheminements piétons permettant de le découvrir, il est convenu de préserver son cours et ses berges par une zone naturelle. Les prescriptions visent à stopper la construction des murs, à préserver un espace naturel. Les lignes végétales sont protégées (art. L 151-23).



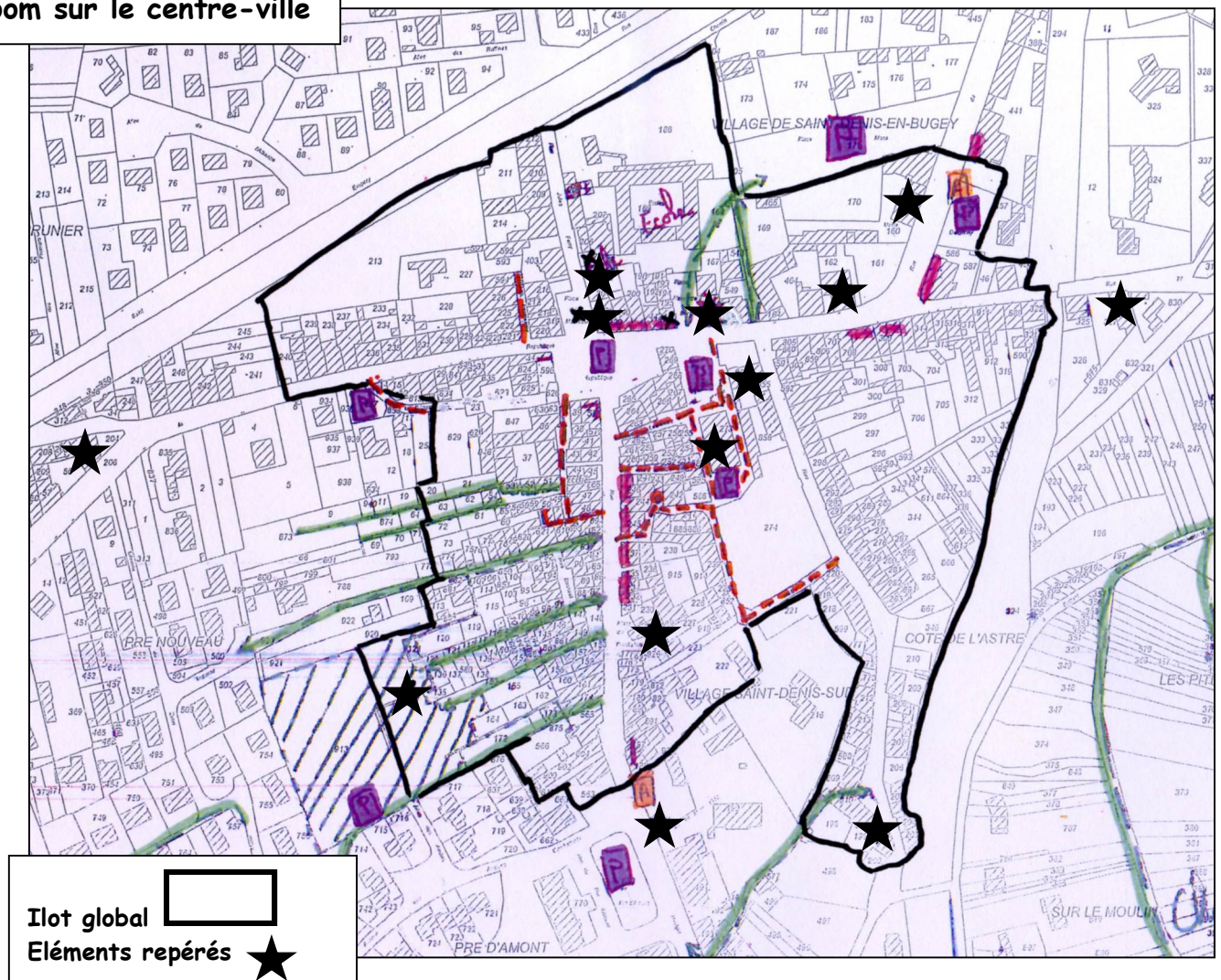


## 2 – Préserver le paysage et le patrimoine bâti :

Pour cela, le PLU intervient de différentes manières :

- ✿ L'unité du centre-ville est mise en évidence par une identification en tant qu'ilot et des éléments bâtis sont identifiés ponctuellement (L 151-19).
- ✿ Cette préservation est également recherchée pour les éléments du petit patrimoine à mettre en valeur (lavoir, fontaine ...).
- ✿ Le PLU poursuit la politique urbaine choisie en 2010 en distinguant les quartiers du centre ancien et les extensions urbaines par les zones UA et UB : prescriptions différentes notamment architecturales.
- ✿ Les quartiers nouveaux doivent présenter une certaine qualité. Pour cela des OAP sont travaillées notamment sur les tenements plus ou moins vastes pour garantir la greffe dans le tissu existant (lien des dessertes, des formes urbaines, des préservations végétales ...).

Zoom sur le centre-ville





## Favoriser le dynamisme des activités économiques et de services

Trois axes :

- Favoriser la mixité des fonctions dans l'enveloppe bâtie et mettre en valeur l'importance de l'activité du centre-ville
- Développer l'activité touristique avec le site de la Tour de l'ancien château
- Préserver l'activité agricole.

### 1 - Favoriser la mixité des fonctions dans l'enveloppe bâtie et mettre en valeur l'importance de l'activité du centre-ville

Pour cela, le PLU intervient de différentes manières :

- ✦ **Continuer à rendre possible la diversité des fonctions en zones U et AU** (déjà dans le PLU de 2010).

Le règlement permet la diversité des activités pour dynamiser l'activité économique et créer du lien social.

L'idée est d'éviter la création d'espaces monofonctionnels (résidentiels uniquement), et au contraire de créer un tissu commercial, de services et d'équipements qui accompagne la fonction d'habitat.

- ✦ **Avec une attention particulière sur la diversité commerciale du centre-bourg :**

Toutes les actions menées ou à poursuivre dans le cadre de la valorisation du centre (espaces publics, patrimoine bâti ...), des politiques de déplacement et du stationnement, sont liées à cet objectif.

Pour maintenir une dynamique au centre-village et conserver les commerces, le PLU reprend la prescription développée en 2010 pour les rez-de-chaussée commerciaux : préserver les commerces de proximité existants durant l'étude du PLU dans certaines rues du centre.

- ✦ **Certains secteurs ou espaces compris dans l'enveloppe urbaine pouvant faire l'objet d'une mutation** sont repérés. Ils permettent un renforcement de la dynamique économique.

### 2 – Développer l'activité touristique avec le site de la Tour de l'ancien château :

La commune doit valoriser l'atout qu'elle possède : la présence du site de la Tour qui est un enjeu fort pour les populations de Saint-Denis et extérieure.

Pour cela, elle doit bénéficier des mouvements de populations du fait des départs et arrivées de sentiers de randonnées. En contrepartie, il est nécessaire de gérer les circulations dans les rues étroites permettant les accès à la Tour.

Elle doit conserver et développer des liens entre le haut et le bas, mettre en évidence des panoramas (donner envie d'entrer dans la ville et de découvrir les quartiers anciens (possibilité de restauration, déboisements, entretien et réfection du parcours sportif...)).  
*Voir en lien la politique de déboisement pour mettre en évidence le site et les vues.*

Elle doit entretenir le parcours sportif, les accès...

### 3 – Préserver l'activité agricole :

*Lire en parallèle les orientations concernant les enjeux environnementaux et les risques.*

**✦ L'espace agricole est à préserver dans son unité sans grignotage par l'urbanisation.**

Au vu du contexte local, il n'y a pas d'enjeu en termes de sièges à préserver.

Mais le PLU encourage l'activité agricole en conservant les espaces agricoles au PLU.

Compte tenu de la proximité immédiate des zones U et de la disponibilité pour se loger dans l'habitat existant ou à créer, les logements et habitats sous toutes ses formes en zone A ne seront pas admis.

**✦ Revoir la gestion des constructions diffuses existantes :**

L'espace agricole est occupé par deux petits bâtiments anciens (maçonnerie et bois) appartenant à deux propriétaires non agriculteurs, des cabanes de bois, et la carcasse d'un hangar métallique agricole détruit par un incendie.

➤ **Pas d'intérêt architectural ni patrimonial, donc aucune identification au titre de l'art. L 151-19.**

➤ **Pas de bâtiments d'habitation existant, donc aucune prise en compte ni de prescription particulière.**