

Carte Communale

SAIL-LES-BAINS

(Département de La Loire)

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé le.....

Février 2007

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du

Sail-les-Bains, le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social : Route de Lyon 42310 La Pacaudière - Tél : 04 77 64 39 23 - Fax : 04 77 64 39 37
Agence de Roanne : Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne - Tél : 04 77 71 28 82 - Fax : 04 77 64 39 37
aptitudes.amenagement@orange.fr

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PREAMBULE – LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME	4
<i>Champ d'application</i>	<i>4</i>
<i>Contenu</i>	<i>4</i>
<i>Elaboration</i>	<i>6</i>
<i>Obligations de compatibilité.....</i>	<i>7</i>
CHAPITRE 1 - PRESENTATION GENERALE	8
<i>Situation géographique et administrative</i>	<i>8</i>
<i>Temps forts de l'histoire</i>	<i>9</i>
CHAPITRE 2 – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.....	11
II– 1 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE	11
<i>Le contexte topographique.....</i>	<i>11</i>
<i>Le contexte géologique.....</i>	<i>12</i>
<i>Le contexte climatologique</i>	<i>12</i>
<i>Le réseau hydrologique.....</i>	<i>13</i>
<i>Le contexte hydrogéologique.....</i>	<i>13</i>
II – 2 ANALYSE DU PAYSAGE.....	14
II– 3 ANALYSE DU PATRIMOINE NATUREL	17
<i>ZNIEFF :Etang de la Pelouse.....</i>	<i>18</i>
II– 4 LES RISQUES ET NUISANCES.....	19
<i>Des risques à prendre en considération : les installations classées.....</i>	<i>19</i>

CHAPITRE 3 – DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE.....	20
III – 1 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	20
<i>Evolution de la population.....</i>	<i>20</i>
<i>Age de le population.....</i>	<i>22</i>
<i>Taille des ménages</i>	<i>23</i>
<i>Population active</i>	<i>24</i>
<i>Migrations alternantes</i>	<i>26</i>
<i>Revenu fiscal.....</i>	<i>27</i>
III– 2 ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA CONSTRUCTION	28
<i>Evolution du parc de logements.....</i>	<i>28</i>
<i>Statut d'occupation.....</i>	<i>29</i>
<i>Confort du parc de logement.....</i>	<i>30</i>
<i>Taille des logements</i>	<i>30</i>
<i>PLH</i>	<i>31</i>
III – 3 EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES	32
<i>Recensements des activités, équipements et services</i>	<i>32</i>
<i>Activités agricoles.....</i>	<i>33</i>
CHAPITRE 4- DIAGNOSTIC URBAIN.....	36
IV– 1 ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE	36
<i>Le patrimoine archéologique</i>	<i>36</i>
<i>Le patrimoine religieux</i>	<i>37</i>
<i>Le patrimoine architectural.....</i>	<i>38</i>
<i>Architecture et habitat.....</i>	<i>38</i>
<i>Morphologie urbaine.....</i>	<i>40</i>
IV– 2 LES RESEAUX	41
<i>Le réseau de transport.....</i>	<i>41</i>
<i>Le réseau d'assainissement.....</i>	<i>42</i>
<i>Le réseau d'eau potable</i>	<i>45</i>

2^{ème} PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

CHAPITRE 1 – PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES..... 47

<i>Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme</i>	<i>47</i>
<i>Compatibilité avec les documents, plans ou schémas</i>	
<i>visés au Code de l'urbanisme</i>	<i>48</i>
<i>Respect des servitudes d'utilité publique</i>	
<i>et des projets d'intérêt général</i>	<i>49</i>

CHAPITRE 2 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT..... 50

<i>Préservation de l'activité agricole</i>	<i>50</i>
<i>Protection des paysages.....</i>	<i>51</i>
<i>Préservation du patrimoine naturel.....</i>	<i>51</i>
<i>Protection du milieu aquatique.....</i>	<i>52</i>
<i>Préservation du patrimoine historique et archéologique</i>	<i>52</i>
<i>Prise en compte des risques et des nuisances</i>	<i>53</i>
<i>Bilan des impacts sur l'environnement</i>	
<i>des dispositions de la carte communale.....</i>	<i>54</i>

CHAPITRE 3 – DESCRIPTION DU ZONAGE 55

<i>Zone constructible du bourg.....</i>	<i>56</i>
<i>Zone constructible du bourg.....</i>	<i>57</i>
<i>Zone constructible à vocation d'activités économiques.....</i>	<i>58</i>
<i>Synthèse.....</i>	<i>59</i>

DIAGNOSTIC

TERRITORIAL



LA CARTE COMMUNALE : UN VERITABLE DOCUMENT D'URBANISME

PREAMBULE

Historiquement, la "carte communale" a été instituée par la circulaire du 16 mars 1977 relative à la sauvegarde des espaces ruraux et naturels. Celle-ci devait permettre de rendre plus claire et plus objective l'application de certaines dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme). Elle était, en quelque sorte, un document interne à l'intention des autorités locales pour les aider dans la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Champ d'application

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.), la carte communale devient un véritable document d'urbanisme adapté aux petites communes pour lesquelles l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) n'est pas une nécessité. Elle laisse toutefois aux maires des communes rurales la responsabilité en matière de délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol.

Contenu

La carte communale doit respecter les grands principes formulés dans l'Article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(...) **les cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment

commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, 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 du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou 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.

La carte communale est constituée de deux éléments :

Article R. 124-1 : *"La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques."*

- le rapport de présentation

Il analyse l'état initial du site et de l'environnement et expose les prévisions économiques et démographiques du territoire concerné,

Il explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie les changements éventuels portés à ces délimitations.

Il évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- le ou les documents graphiques

Le ou les documents graphiques deviennent opposables et délimitent les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles.

Au-delà de la dualité Constructible / Inconstructible, la carte communale peut éventuellement indiquer les deux types de zones ci-dessous :

- les zones permettant d'accueillir des activités
- les zones où la reconstruction après sinistre est interdite (en zone à risque par exemple)

La commune qui se dote d'une carte communale peut, à sa demande, prendre la compétence en matière d'urbanisme. L'instruction des demandes est faite suivant les prescriptions du RNU selon l'une des trois organisations suivantes :

Compétence d'urbanisme	Service instructeur	Autorisation
État	DDE	au nom de l'Etat
Commune	DDE	au nom de la commune
Commune	Commune	au nom de la commune

Elaboration

Article R. 124-4 : "Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale"

Personnes compétentes :

- le maire
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) si le périmètre de la carte communale concerne plusieurs communes.

Les différentes étapes :

- Le projet est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'EPCI
- Approbation par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI
- Transmission du projet au préfet
- Approbation du préfet dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le Préfet est réputé avoir approuvé la carte communale
- Affichage pendant un mois de la délibération et de l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies concernées.
- Mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département.

La carte communale approuvée ou révisée prend effet dès le premier jour de l'affichage.

Obligations de compatibilité

Les cartes communales doivent être compatibles avec les documents supra-communaux. Il s'agit, s'ils existent, du Schéma de Cohérence Territoriale, des schémas de secteurs, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional.

Compatible n'est pas conforme

Il ne s'agit pas que la carte communale respecte en tout point les autres documents. Il faut toutefois qu'elle ne soit pas contraire à leurs orientations et principes fondamentaux et participer à leurs réalisations.

Par ailleurs, la carte communale doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (art. L.123-2 du Code de l'Urbanisme).



CHAPITRE I : PRESENTATION GENERALE

I

I -1 Situation géographique et administrative

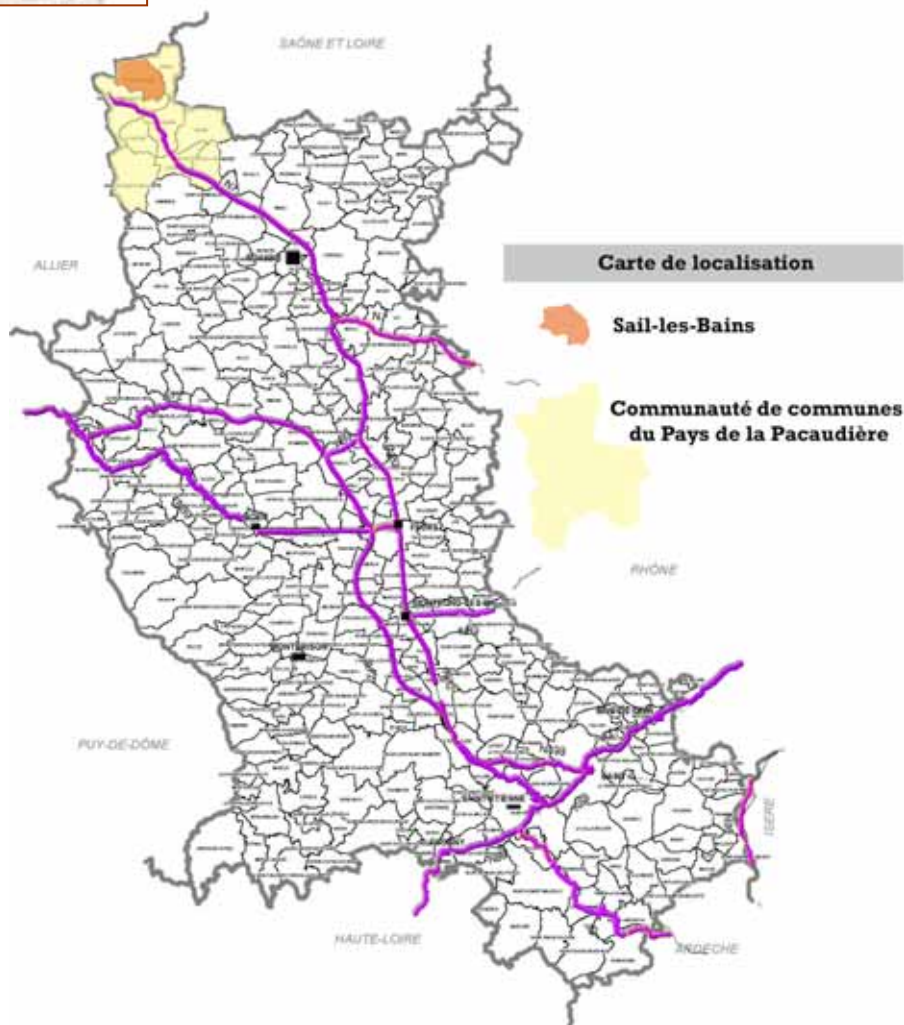
Située au sein de la région Rhône-Alpes, à l'extrémité Nord Est du département de la Loire, **Sail-les-Bains** est une commune rurale de 222 habitants.

Elle couvre une superficie de 21km². Limitrophe du département de l'Allier et toute proche du département de Saône et Loire, elle se situe à 21 kilomètres au Sud de Lapalisse et 30 kilomètres au Nord de l'agglomération roannaise. Sur le plan administratif, elle est rattachée au canton de la Pacaudière et à l'arrondissement de Roanne.

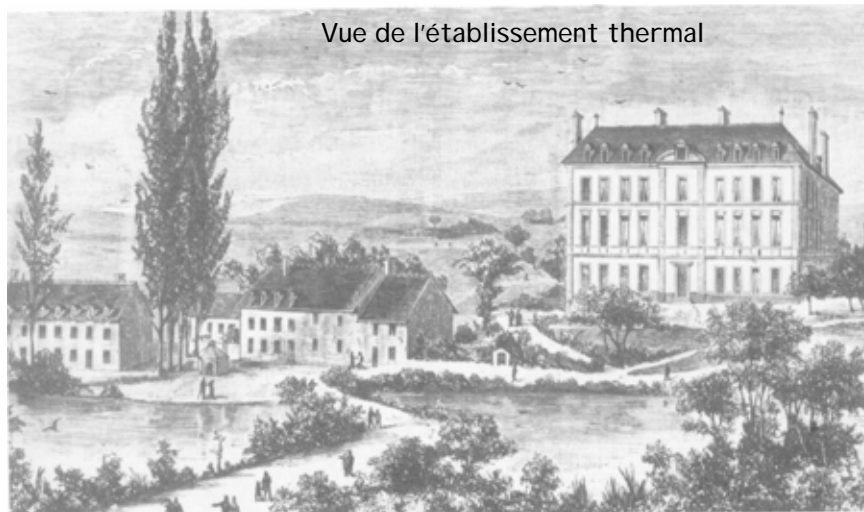
Depuis 1971, Sail-les-Bains a intégré le SIVOM du Pays de la Pacaudière, devenue Communauté de communes du Pays de la Pacaudière le 1 janvier 1995. Cet EPCI correspond au découpage du canton, et regroupe 9 communes, pour une population totale de 4403 habitants.



Les communes limitrophes de Sail-les-Bains sont Andelaroche et Montaiguët-en-Forrez (département de l'Allier), Urbise et Saint-Martin-d'Estréaux, pôle de services de première nécessité.



I -2 Le poids de l'Histoire



Vue de l'établissement thermal

Le nom de Sail-les-Bains vient de satio-aqua saliens (eau jaillissante). Autrefois, la commune s'appelait *Sail les Châteaumorand*. En effet, sous l'Ancien Régime, la commune dépendait de la seigneurie de Châteaumorand. Cette dénomination est restée en usage pendant tout le XIX^{ème} siècle.

L'occupation de Sail-les-Bains remonterait à l'époque romaine, puisqu'une voie traversait les lieux (de Chenay-le-Châtel à Saint-Martin-d'Estreaux). Les travaux de restauration entrepris en 1844 ont permis de découvrir des monnaies de Vespasien et de Caracalla. Sail-les-Bains possède et exploite une station thermale déjà réputée à cette époque. Ses eaux conviennent au traitement des maladies de la peau, des articulations et de la nutrition. On leur prête également des vertus de rajeunissement.

Leur fréquentation et leur exploitation ont tendance à se perdre après les invasions barbares. La Renaissance remet la station thermale à la mode. Diane de Châteaumorand venait régulièrement aux Bains faire des cures de jouvence et soigner son teint. L'endroit n'a jamais cessé de porter le nom de Bains et en 1494, on distinguait déjà les lieux dits Grands Bains et les Petits Bains. En 1844, les sources de Sail sont achetées par M. du Hamel pour être aménagées.

En 1844, l'Académie de Médecine publie un avis favorable et motivé. Au cours de cette même année, un arrêté du Ministre du Commerce autorise le rétablissement des sources thermales de Sail et les place sous le contrôle direct du gouvernement. Dès 1846, l'établissement accueille plusieurs centaines de curistes.



La source antique ou source des Romains débite 24 000 litres à 25 000 litres par 24 heures. En 1847, une autre source, celle du Saule ou source du Hamel a été découverte. Elle fournit environ deux millions de litres par 24 heures à 32°.

En 1950, une société fut créée qui se donna une nouvelle fois pour tâche, avec l'appui médical du Docteur Ribollet, de remettre progressivement en état les éléments de traitement de cette station si cruellement éprouvée durant les deux guerres successives. Le docteur Ribollet, éminent dermatologue de Roanne, adepte de la méthode de Sébastien Kneipp, était un fougueux

partisan des eaux de Sail, fréquentant les congrès, utilisant ses excellentes relations avec ses confrères, il a redonné à Sail ses lettres de noblesse.

En 1964, la société contrôlée par M. Lepoyvre vend l'établissement de Bains et l'ensemble hôtelier à M. Pallandre. Ce dernier modernise les 42 chambres existantes. Il semble bien que la station soit lancée sur la bonne voie. Mais le Docteur Ribollet, prenant sa retraite va bientôt quitter Sail. Il a alors pour successeurs des dermatologues de Roanne qui ne semblent pas porter pour Sail le même intérêt que lui. La fréquentation purement médicale reste quasiment confidentielle : 126 curistes en 1981. L'hôtel pourrait accueillir 400 curistes échelonnés sur 4 mois et demi. Heureusement que la vente de l'eau en bouteilles connaît toujours un grand succès et que la clientèle locale et régionale aime l'eau de Sail.



Début 1985, un incendie détruit une partie intérieure du Grand hôtel. M. Pallandre, fatigué par son grand âge décide d'abandonner. Il faut attendre 1988 pour que se présente un nouvel acheteur, qui entreprend de rénover l'établissement. Cette société avait-elle vu trop grand ? Elle avait entrepris des travaux trop importants qui ne purent être réglés. Le dépôt de bilan pénalisera sévèrement plusieurs entreprises locales.

En 1992, la société IBR, dont le siège social est à Strasbourg, confie à sa filiale S.A. Jacob l'exploitation de la station thermale de Sail-Les-Bains.

En 2000, la holding financière P2C Investissements, basée à Strasbourg, vient de prendre le contrôle de la Société des Eaux Minérales de Sail-les-Bains. Le capital est désormais réparti entre la société Jacob, dont P2C Investissements a racheté la majorité des actions, et la société Boise qui conserve 10 % du capital.



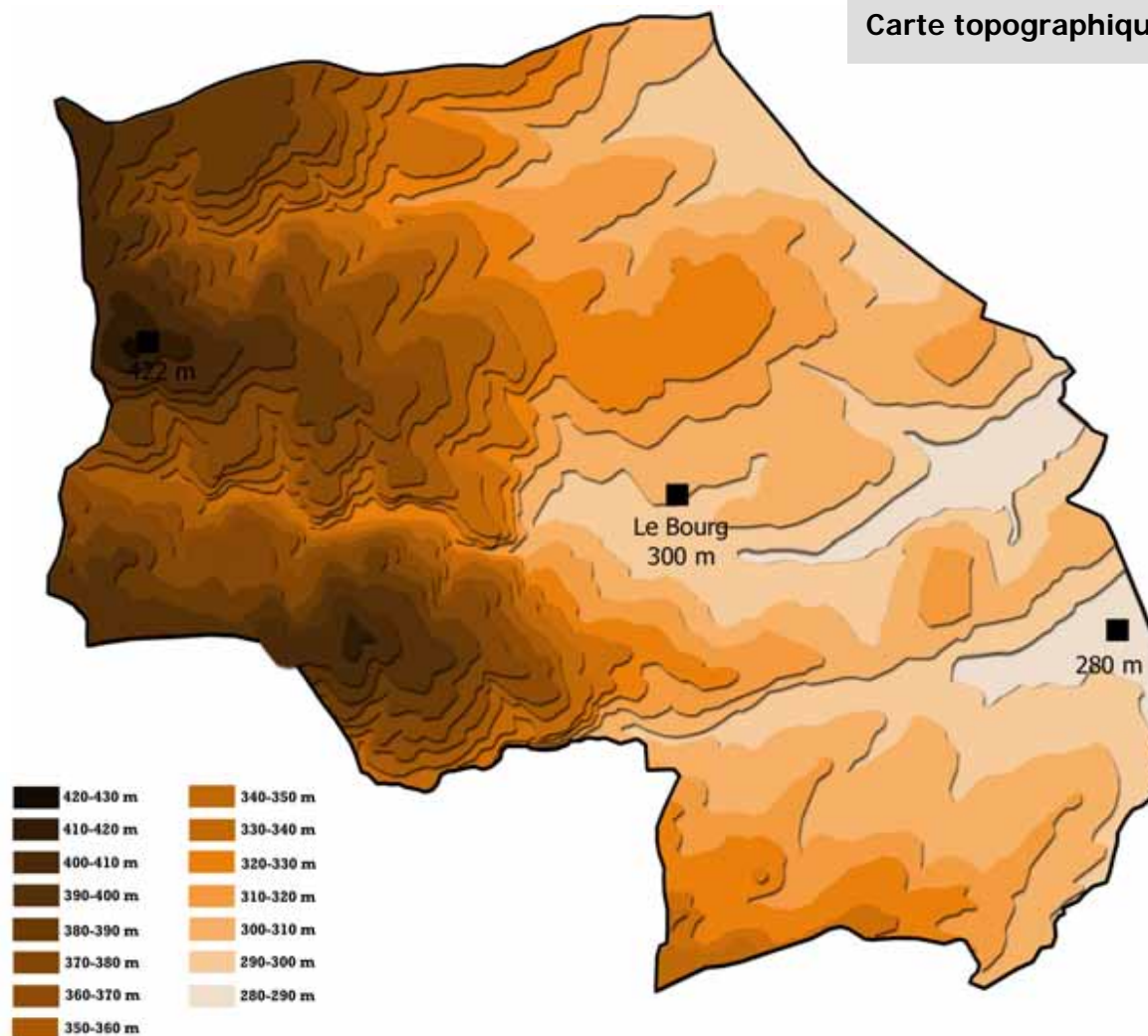


CHAPITRE II : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

II

II – 1 Analyse du milieu physique

Carte topographique



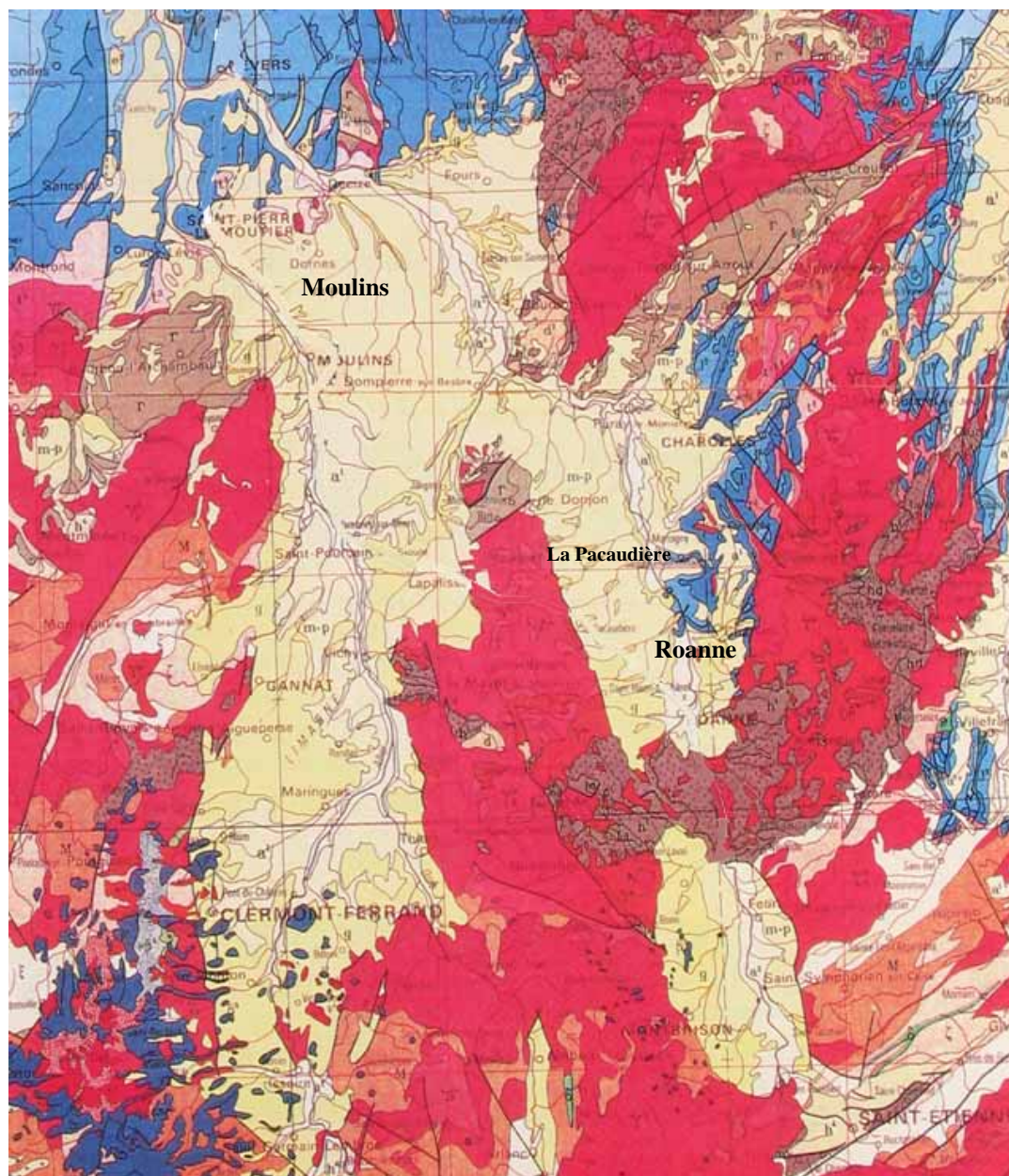
Le contexte topographique

Le relief communal présente deux séquences topographiques distinctes.

Une partie Est correspondant à l'extrémité Nord de la plaine du Roannais. Les pentes sont douces et l'altitude comprise entre 280 et 300m.

Une partie Ouest plus escarpée, correspondant à la terminaison des Monts de la Madeleine et dont le point le plus haut culmine à 422m près du bois dit « les Jarlets ». Dans ce secteur l'amplitude altimétrique s'élève à environ 122m. Les cours d'eaux traversant cette partie de la commune constituent des vallées plus encaissées et étroites.

Le Bourg de Sail-les-Bains, situé à une altitude approximative de 300m, marque en quelque sorte le passage d'une entité à l'autre.



Le contexte géologique

La carte géologique du BRGM indique que la commune de SAIL-LES-BAINS, est couverte par deux grands types de formations géologiques :

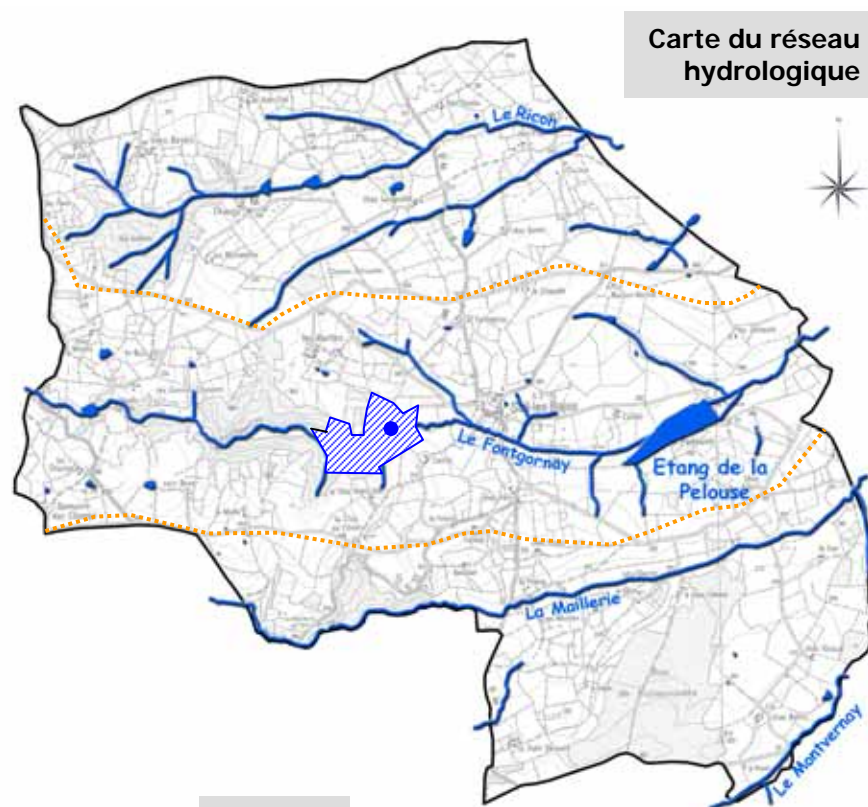
- **Des formations éruptives de type granitique** : celles-ci correspondent au massif granitique des monts de la madeleine et donc à la moitié Ouest de la commune. Ce massif est parcouru par de nombreuses micro fissures d'orientation Nord-Ouest /Sud-Est.
- **Des formations sédimentaires tertiaires** correspondant au fossé d'effondrement de la plaine du Roannais. Ces formations sont constituées de sables du Bourbonnais constitués de sables grossiers parfois argileux.

Au Sud Est de la commune affleure le calcaire de Saint Germain.

Le contexte climatologique

La commune est soumise à un régime climatique de type continental. La température moyenne annuelle est de 11°C, et les précipitations varient entre 800 et 1000mm par an. On relève environ 71 jours de gel par an.

Le réseau hydrologique



Les nombreux écoulements superficiels de Sail-Les-Bains appartiennent tous au bassin versant de la Loire et drainent la commune d'Ouest en Est. Les principaux cours d'eau sont :

- **Le Ricon** : il prend sa source au Nord-Ouest de la commune dans la forêt des Jarlets et se jette en rive droite du ruisseau de Burgonde.
- **Le Fontgornay / l'Urbise** : en provenance de Saint-Pierre-Laval, il traverse la commune d'Ouest en Est pour rejoindre la Loire à Avrilly. Sur son parcours, il rencontre l'étang de la Pelouse qui présente des caractéristiques écologiques intéressantes et à protéger. A l'aval de cet étang, le ruisseau de Fontgornay devient le ruisseau de l'Urbise.
- **La Maillerie** : affluent de l'Urbise, ce cours d'eau prend sa source à Saint-Martin-d'Estréaux. Il représente une partie de la limite Sud de la commune.

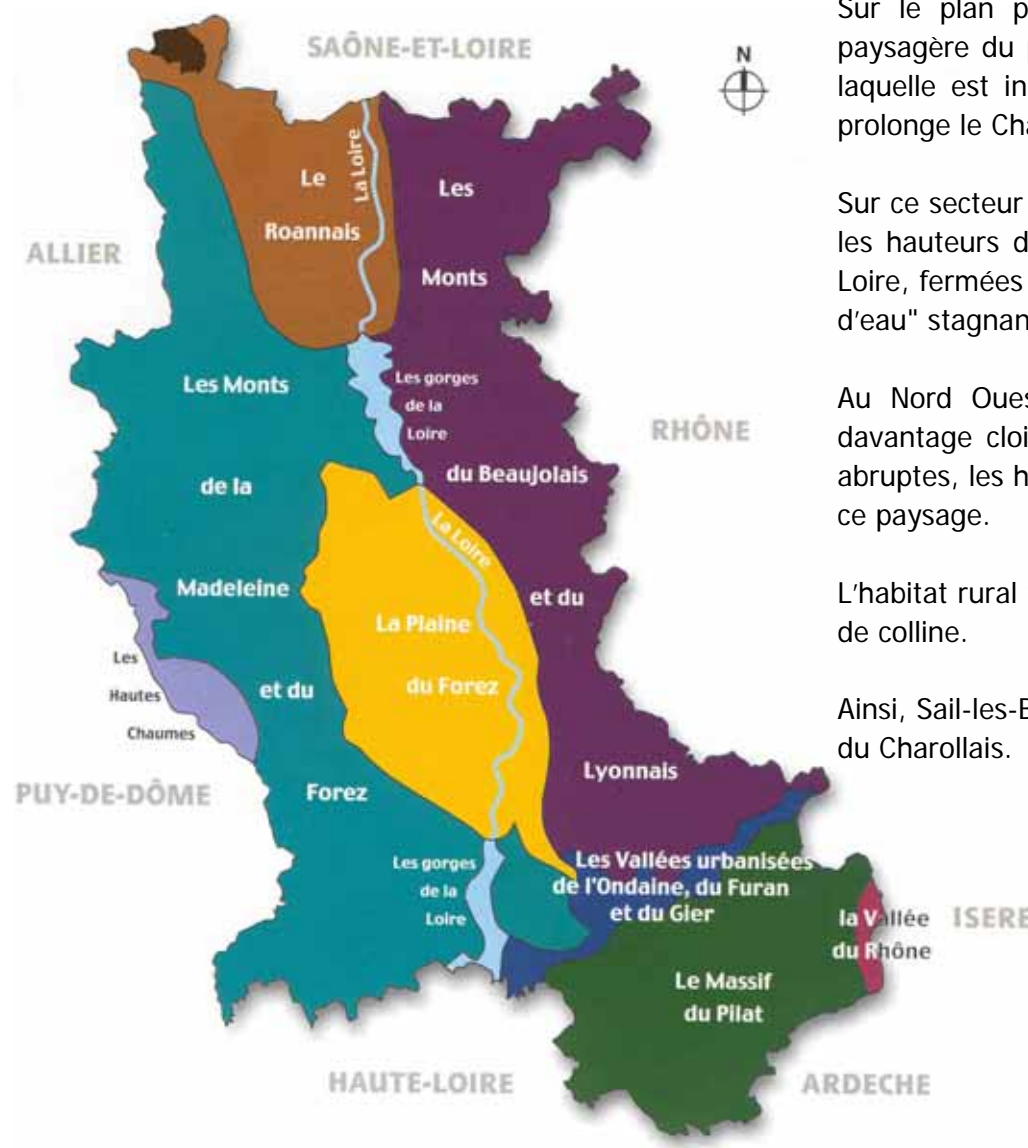
On note également la présence du cours d'eau le Montvernay en bordure Sud de la commune et qui sert de limite naturelle avec la commune de Saint-Martin-d'Estréaux. Il est lui aussi un affluent de l'Urbise.

Il existe par ailleurs, de nombreux ruisseaux temporaires, biefs et petits plans d'eau dénotant une nature de sol peu perméable.

Le contexte hydrogéologique

La commune dispose d'une source thermique provenant du système de failles présent entre les deux formations géologiques citées précédemment. Cette source, intitulée source du *Hamel* fait également l'objet d'un captage AEP : eau minérale de SAIL-LES-BAINS avec une usine d'embouteillage sur site. Ce captage engendre un périmètre de protection ayant pour limite amont la limite du parc et pour limite aval un demi cercle d'un rayon de 30m.

II – 2 Analyse paysagère



Sur le plan paysager, la commune de Sail-Les-Bains fait partie de l'entité paysagère du plateau du Roannais. Toutefois, la portion du département dans laquelle est inscrite pour partie Sail-les-Bains est « une terre d'élevage » qui prolonge le Charollais voisin.

Sur ce secteur mamelonné, les perceptions sont différentes tantôt lointaines sur les hauteurs des vallons tantôt plus courtes dans les vallées, affluentes de la Loire, fermées sur elle-même. L'eau est ici très présente sous forme de "flaques d'eau" stagnantes en hiver, d'étangs et de prairies humides.

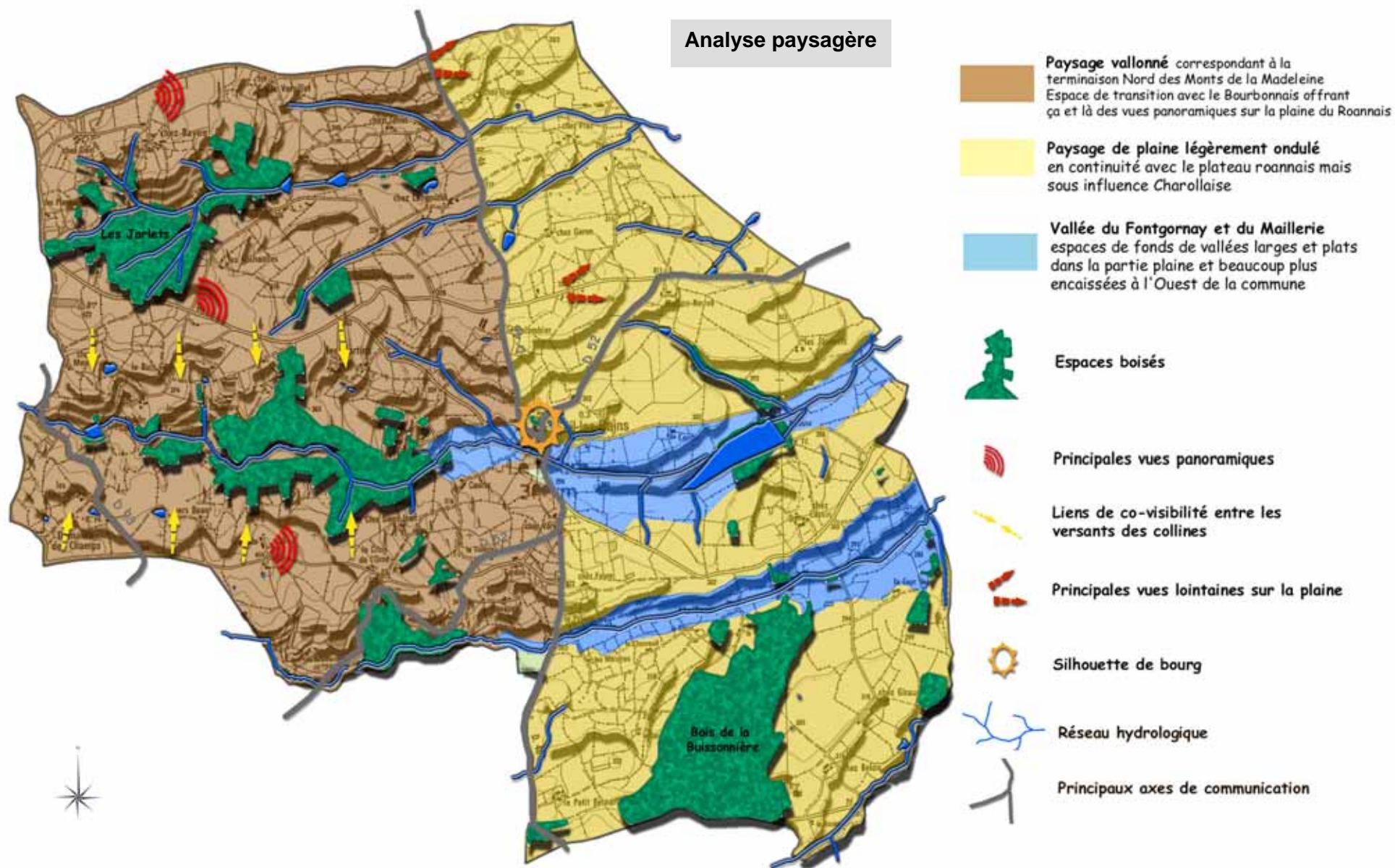
Au Nord Ouest, en direction du Bourbonnais, le paysage rural ouvert est davantage cloisonné par les lisières des forêts occupant les versants les plus abruptes, les haies bocagères... Des haies taillées inégalement réparties trament ce paysage.

L'habitat rural traditionnel, regroupé en petits hameaux, est bien intégré à flanc de colline.

Ainsi, Sail-les-Bains est une terre de transition entre le Bourbonnais et les terres du Charollais.

Le paysage

Il se compose d'une partie objective et quantifiable (relief, occupation du sol et son agencement spatial...); et d'une partie subjective, fondée sur la sensibilité de l'observateur, qui dépend d'influences culturelles, historiques, esthétiques et morales. Chacun de nous a une image associée au paysage et le définit au travers de ses propres références, culturelles ou professionnelles.





II – 3 Le Patrimoine naturel

La commune de Sail-Les-bains possède un patrimoine naturel varié et d'une grande richesse écologique. L'équilibre fragile de ces milieux naturels est à préserver. On recense ainsi :

- **1 ZNIEFF de type I** (cf.périmètre page suivante) : ZNIEFF 42000044: Etang de la Pelouse

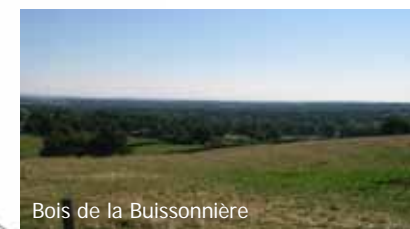
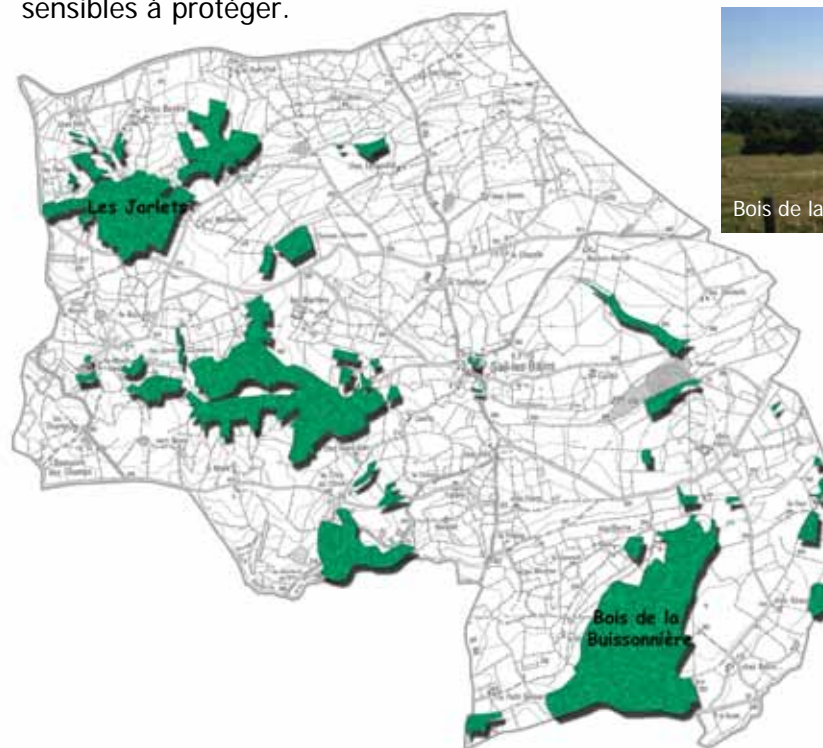
L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) a été lancé à l'initiative du Ministère chargé de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de recenser les zones importantes de patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF sont de deux types :

- ZNIEFF de type II : ce sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants.

- ZNIEFF de type I : ce sont des zones souvent de plus petite taille, situées ou non à l'intérieur des précédentes et qui se démarquent par une très forte concentration d'enjeux du patrimoine naturel.

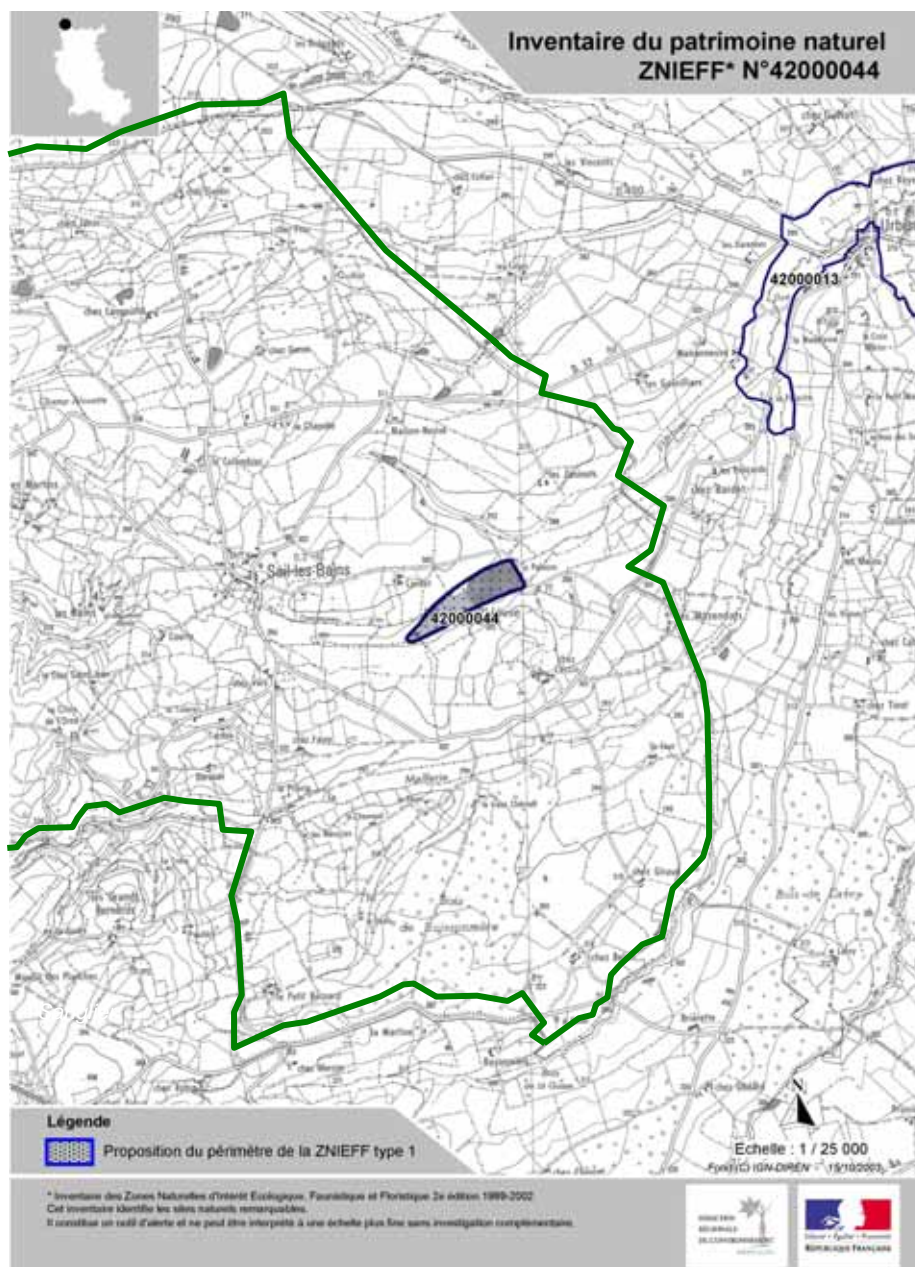
Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Toutefois, En tant qu'inventaire de référence, elles doivent cependant être prises en compte au même titre que d'autres inventaires ou information sur le patrimoine naturel dans les documents d'aménagement comme le prévoient diverses réglementations.

Par ailleurs, d'autres secteurs de la commune présentent des milieux naturels intéressants, notamment certains massifs boisés, présents en bordure des vallées encaissées ainsi que le Bois de la Buissonnière dans la plaine. En effet, ces milieux sont le support d'une richesse écologique non négligeable. D'autre part, les zones humides situées le long des différents ruisseaux constituent aussi des milieux sensibles à protéger.



Bois de la Buissonnière

ZNIEFF I : Etang de la Pelouse



Cette zone naturelle d'intérêt écologique faunistique d'une altitude moyenne de 300 mètres, s'étend sur 10,2 hectares. L'étang de la Pelouse situé à l'Est du centre bourg est encadré par un paysage composé de prairies naturelles de fauches ou de pâtures, de culture et de bois. Comme pour les étangs de la plaine du Forez, l'abondance de la ressource en eau venant des monts environnants a permis de créer, dès le treizième siècle, des étangs dans le Roannais. Ces étangs sont riches d'une diversité biologique exceptionnelle.



Cet étang présente des caractéristiques floristiques intéressantes. Le principal intérêt de l'étang de la Pelouse est lié à la présence de l'Oenanthe fistuleuse. Cette plante est assez rare dans la région Rhône-Alpes et encore plus dans le département de la Loire.



II – 4 Les risques et nuisances

Des risques à prendre en considération : Les installations classées

Une installation classée est une usine, un atelier, un dépôt, une carrière, une exploitation agricole qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, pour la protection de la nature et de l'environnement, pour la conservation de sites et des monuments.

Ces installations sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux "*installations classées pour la protection de l'environnement*".

Cette loi distingue deux types d'installations classées :

- les installations soumises à déclaration
- les installations soumises à autorisation : ce sont celles qui présentent des risques importants.

Pour les exploitations agricoles, cette distinction se fait selon le nombre d'animaux :

L'article L.111-3 du Code Rural a instauré le principe de **réciprocité** de des règles de recul.

	INSTALLATIONS CLASSEES		
	Règlement Sanitaire Départemental	Déclaration	Autorisation
Porcins	0-50 ¹	50-450 ¹	450 et plus
Bovins à l'engrais Veaux de Boucheries	0-50	50-400	400 et plus
Vaches laitières et mixtes	0-50	50-100	100 et plus
Vaches allaitantes	0-100	100 et plus	Non concernées
Volailles	0-5000 ¹	5000-30 000 ¹	30 000 et plus
Lapins de plus de 30 jours	Arrêté en cours	Arrêté en cours	Arrêté en cours

Réglementation issue du décret du 10 Août 2005 et arrêté du 7 février 2005 relatif aux installations classées

L'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes est interdite à moins de :

- 100 mètres de toute habitation ou local habituellement habité par des tiers : stades, campings agréés (pour les élevages bovins soumis à déclaration, cette distance peut être réduite à 50 mètres si la stabulation est prévue sur litière.
- 35 mètres des berges de cours d'eau, des puits, forages et sources destinés à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères.
- 200 mètres des lieux de baignades.

On recense 2 installations classées agricoles sur la commune, une au lieu dit le Colombier au Nord du bourg et une autre au l Bernards, à l'Est de la commune.

¹ Animaux-équivalents



CHAPITRE III : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

III

III – 1 Analyse démographique

Evolution de la population

La commune de **Sail-les-Bains**, qui a **compté jusqu'à plus de 700 habitants au XIX^{ème} siècle, ne comptait plus qu'en 1999 que 222 habitants**, soit une densité de 11 habitants au km².

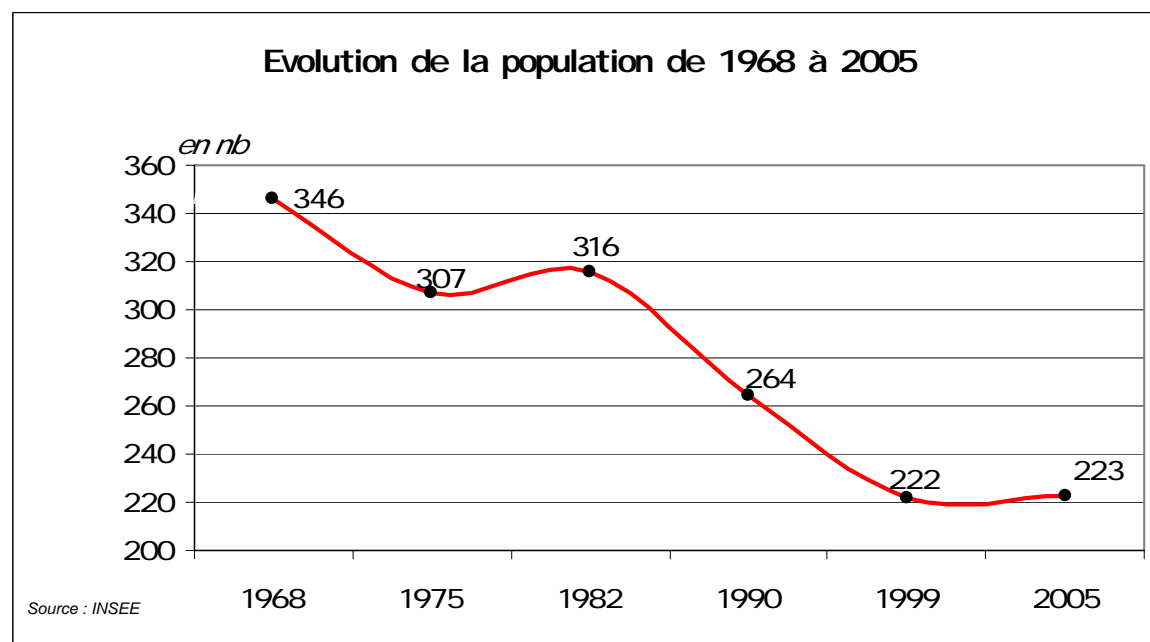
Ces trente dernières années, l'exode rural s'est poursuivi puisque la commune a vu son nombre d'habitant baissé de 35% depuis 1968. On distingue tout de même deux périodes :

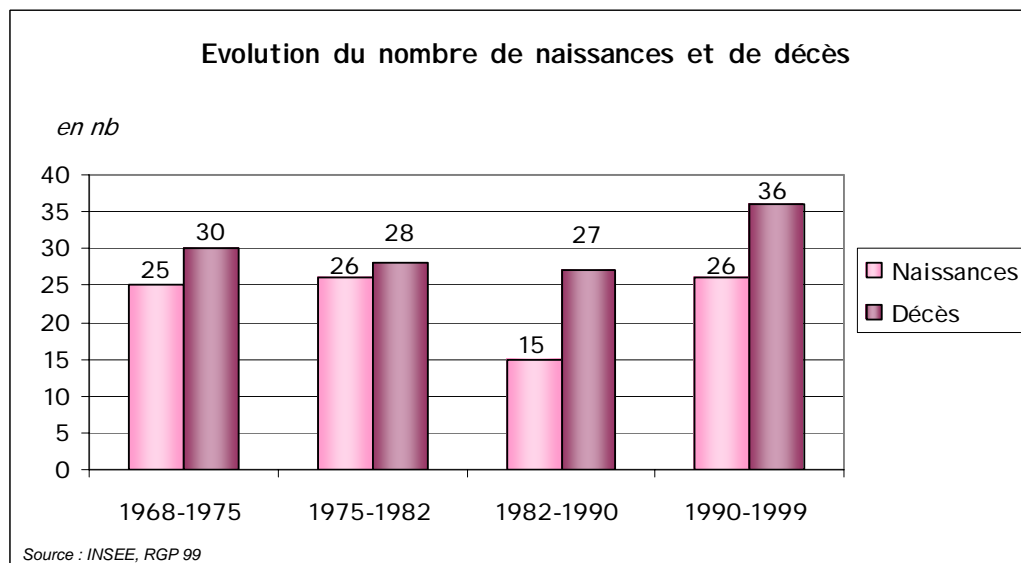
- 1968/1975 : où l'on a pu observer une relative stabilisation du nombre d'habitants (-8%),
- 1982/1999 : où la perte de population s'est brutalement accélérée : -29%.

A l'échelle du canton, la perte totale de population depuis 1968 s'élève à près de 16%.

En 2005, le nombre d'habitants (223) reste sensiblement équivalent à celui de 1999.

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	346	307	316	264	222
Variation en valeur absolue		-39	+9	-52	-42
Variation en %		-11,3	+2,9	-16,4	-15,9

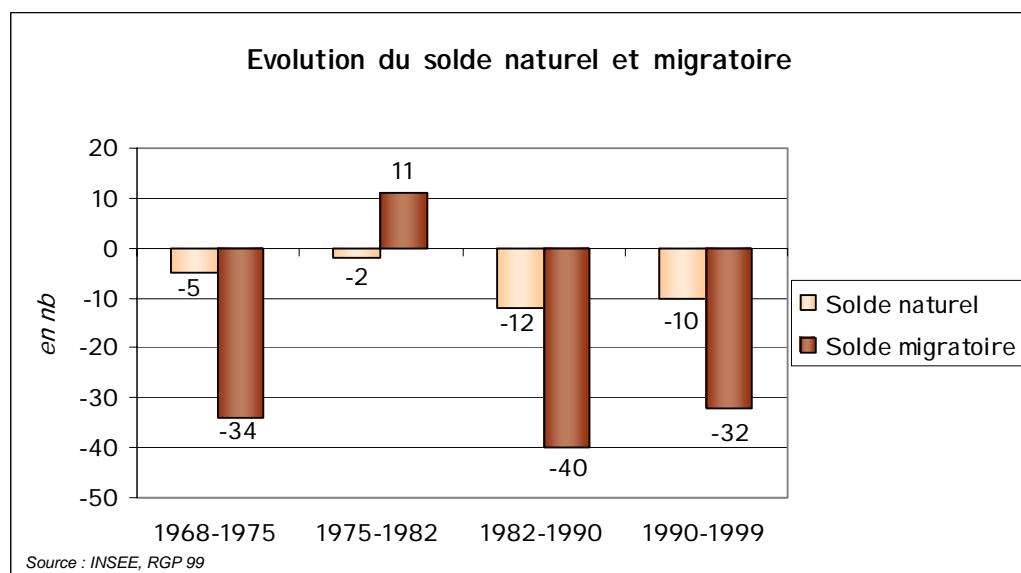




La baisse démographique, due à un important exode rural s'explique ainsi essentiellement par le solde migratoire.

Ces trois dernières décennies, le déficit entre les personnes arrivant et les personnes sortant du territoire communal s'est élevé à 95 habitants. Le solde migratoire n'a été positif qu'entre 1975 et 1982, période où la commune a enregistré une légère hausse de sa population.

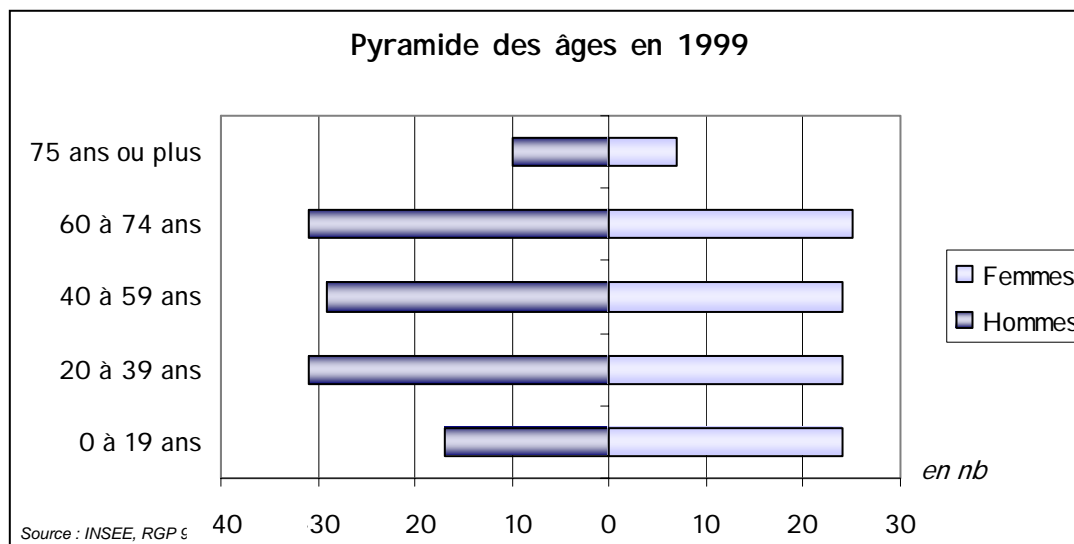
Le solde naturel, bien que négatif depuis 1968 ne représente que 20% de la baisse de la population. Ainsi, on recense la perte de 29 personnes due au solde naturel, contre 95 due au solde migratoire.



A l'échelle du canton, l'analyse des soldes naturel et migratoire depuis 1982 montre que, sur cette période, la baisse de population est due pour deux tiers à un départ des habitants et pour un tiers à un déficit des naissances.

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999
Solde naturel annuel	- 0,22%	- 0,09%	- 0,51%	- 0,45%
Solde migratoire annuel	- 1,48%	0,50%	- 1,71%	- 1,45%
Solde annuel total	-1,70	0,41	-2,22	-1,90

Age de la population



La pyramide des âges montre que, contrairement à l'échelle nationale, les femmes sont plus nombreuses dans la classe d'âge des « 0 à 19 ans ». En revanche, elles sont moins nombreuses dans la classe d'âge des « 75 ans ou plus ».

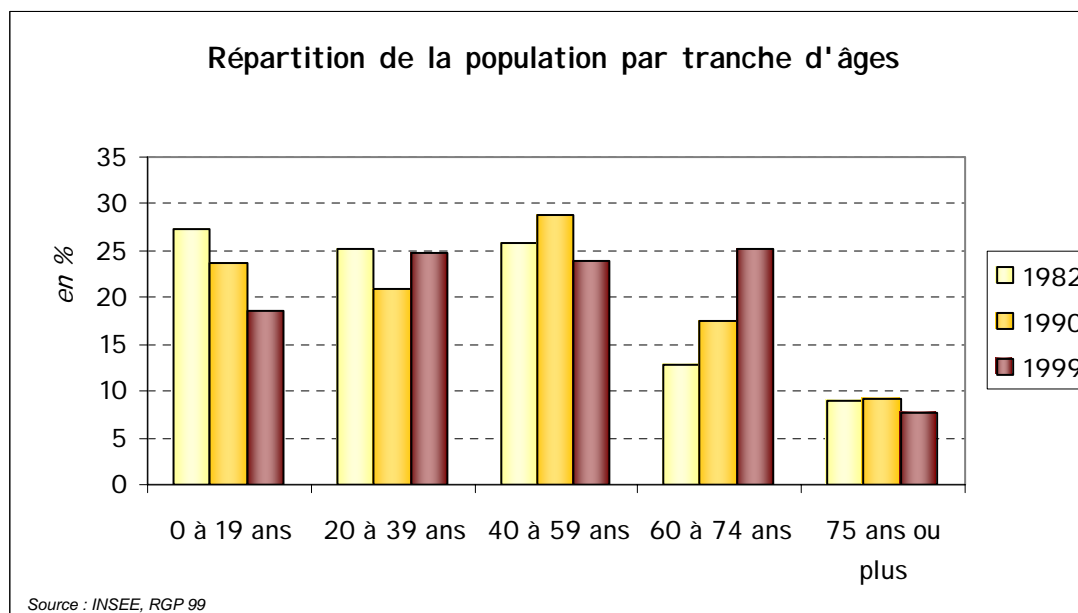
D'une manière générale, **on peut voir que les plus jeunes (0 à 19 ans) ont tendance à diminuer au profit des plus âgés notamment la classe des « 60 à 74 ans ».**

En effet, en 1982, les moins de 20 ans représentaient 27,4% de la population. Alors qu'en 1999, ils sont 18,5%, soit 6 points de moins qu'à l'échelle nationale (24,6%) et qu'au niveau départemental (24,3%).

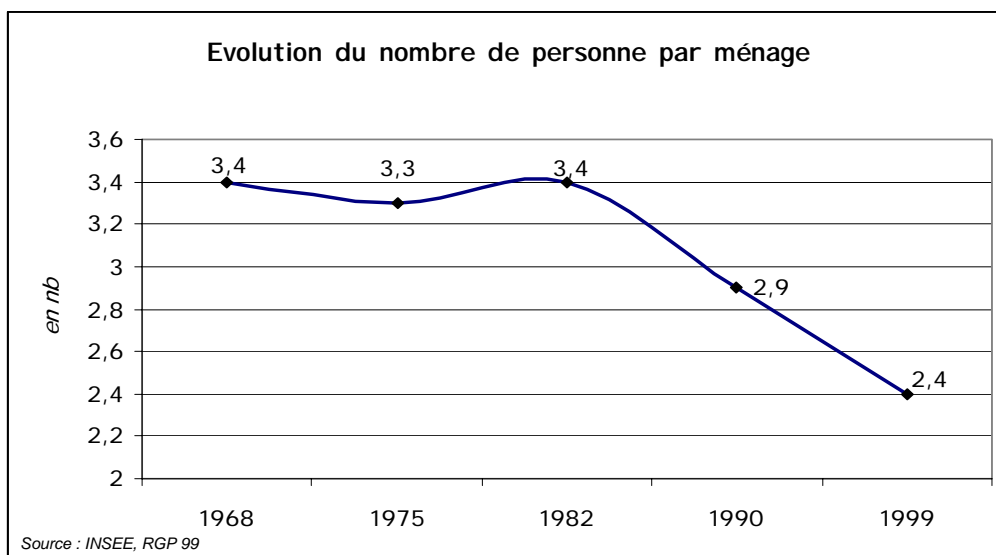
Depuis 1982, les classes d'âge des « 20 à 39 ans » et des « 40 à 59 ans » oscillent autour d'une moyenne respective de 23,6% et de 26,2%.

La part des « 60 à 74 ans » a fortement augmenté, ils représentent 25,2% de la population en 1999 contre 12,7% en 1982. Les plus de 75 ans ont légèrement diminué.

Ainsi, **en 1999, les plus de 60 ans représentent un tiers de la population**, alors qu'ils sont 23,5% à l'échelle départementale.



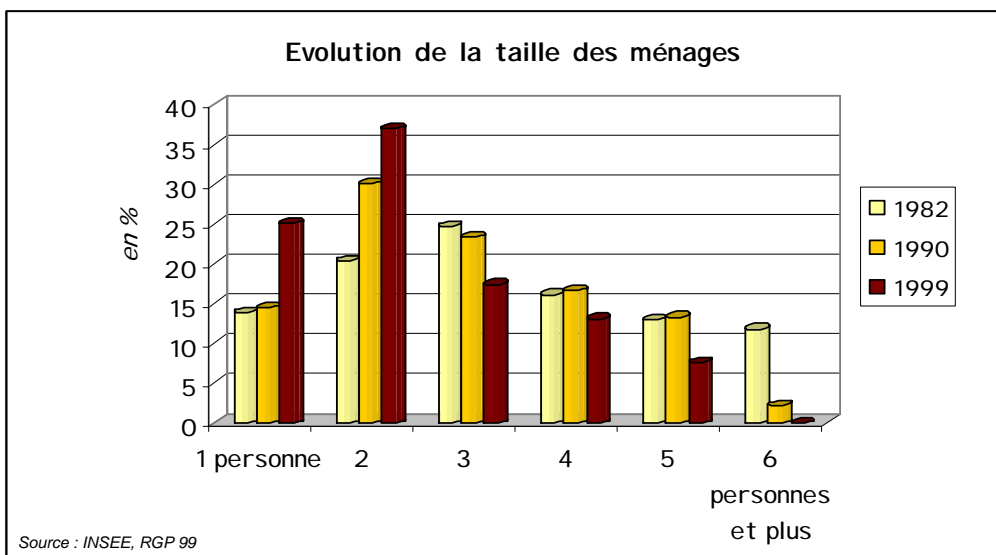
Taille des ménages



A l'instar de ce que l'on observe à l'échelle nationale, et corrélativement au vieillissement de la population, **la taille moyenne des ménages sur la commune est en baisse**. Elle était de 2,4 personnes par ménage en 1999 contre 3,4 en 1968. **Ainsi, malgré la perte de 94 habitants depuis 1982, le nombre de ménages reste pratiquement équivalent, passant ainsi de 93 en 1982 à 92 en 1999.**

L'évolution de la taille des ménages montre que **les petits ménages d'une ou de deux personnes augmentent depuis 1982** ; tandis que **les ménages de plus de trois personnes diminuent**.

En effet, en 1999, **les ménages d'une ou de deux personnes représentent les deux tiers** de l'ensemble des ménages de la commune. Le tiers restant se partage entre des ménages de trois, quatre et cinq personnes.



Répartition du nombre des ménages selon leur taille			
	1982	1990	1999
1 personne	13	13	23
2 personnes	19	27	34
3 personnes	23	21	16
4 personnes	15	15	12
5 personnes	12	12	7
6 personnes et plus	11	2	0
Total des ménages	93	90	92

Source : INSEE, RGP 99

Population active

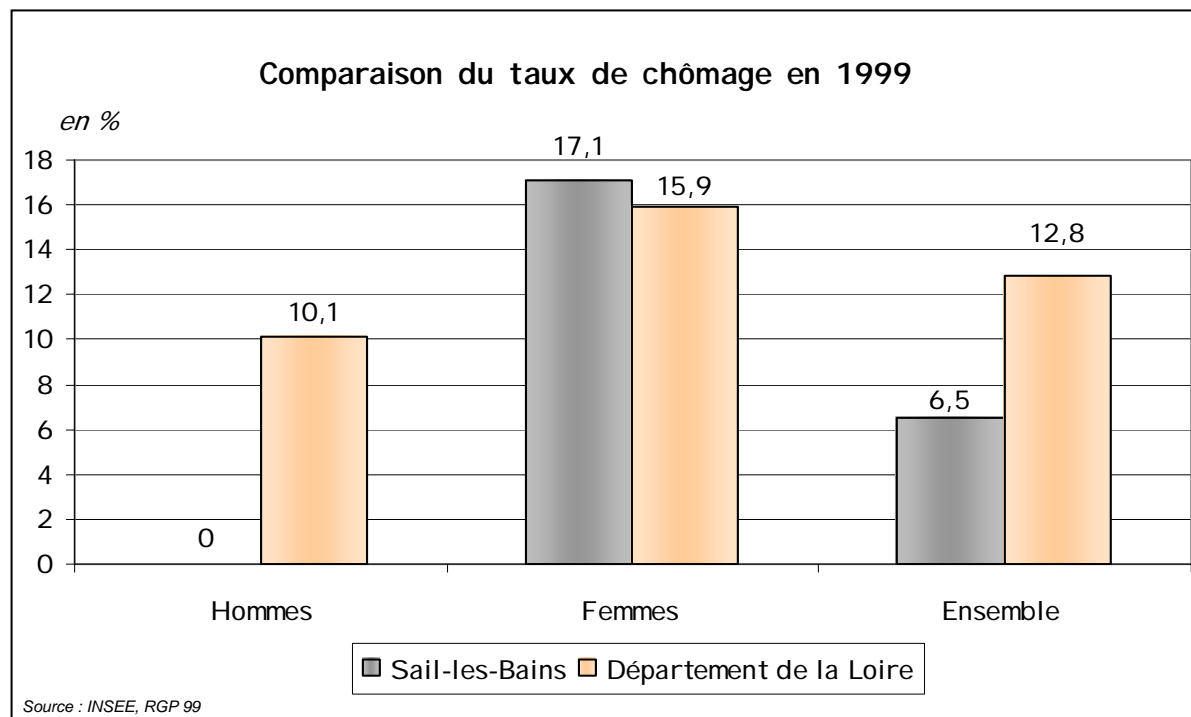
Population active totale

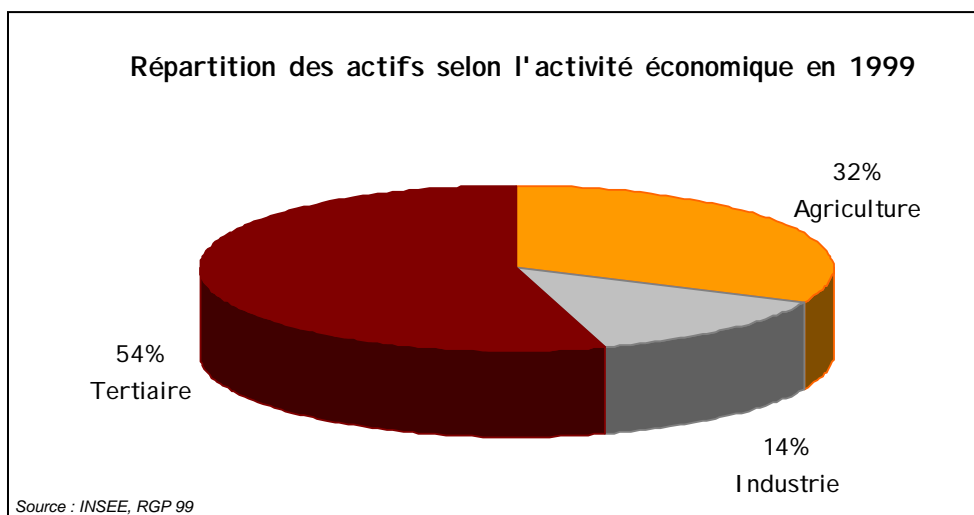
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	92	93.5%	6.5%	-17.9%	-	-50%
Hommes	57	100%	0%	-19.7%	-8.1%	-100%
Femmes	35	82.9%	17.1%	-14.6%	-17.1%	0%

Parmi les 222 habitants de la commune, Sail-les-Bains comptait **en 1999, 92 actifs**, soit 41% de la population totale, comprenant 57 hommes et 35 femmes. Entre 1990 à 1999, Sail-les-Bains, corrélativement à la baisse de sa population, a vu sa population active diminuer de 17,9%. Cette baisse a plus touché les hommes (-19,7%) que les femmes (-14,6%).

Lors du dernier recensement de 1999, **le taux de chômage était de 6,5%**, soit 6 actifs cherchant un emploi. Ce taux s'avère faible au regard de celui observé à l'échelle départementale. En effet, le taux de chômage de la commune (6,5%) est deux fois moins élevé que celui du département de la Loire (12,8%).

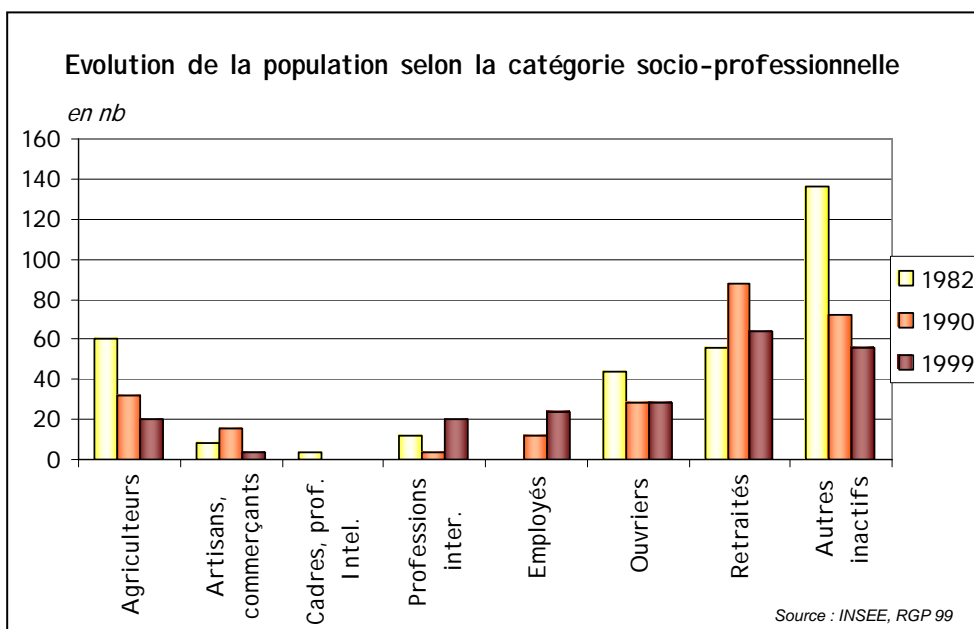
Toutefois, on peut noter une très forte disparité entre le taux de chômage des hommes et celui des femmes. En effet, les personnes en recherche d'emploi concernaient exclusivement des femmes, le taux de chômage des hommes étant nul.





Plus de la moitié des actifs occupés travaillent dans le secteur tertiaire, soit 48 personnes. Le secteur agricole arrive en deuxième position avec 32% des actifs (soit 28 personnes). Ce pourcentage est très élevé en comparaison avec celui du département (3,2%) et celui observé à l'échelle nationale (4,1%). Il démontre le caractère rural de la commune. Par ailleurs, 14% des actifs travaillent dans l'industrie, soit 12 individus.

En 1982, le nombre d'agriculteurs (60) était trois fois plus élevé qu'en 1999. Ils représentaient 19% de la population contre 9%, mais reste une des catégories socioprofessionnelles les plus représentées. C'est la catégorie des ouvriers qui compte le plus d'individus, avec 28 personnes.



Les artisans/commerçants et les cadres sont peu nombreux sur la commune. La catégorie des professions intermédiaires a, elle, augmenté de 8 personnes depuis 1982. En 1999, on comptait 24 employés, alors qu'en 1982 cette catégorie n'était pas représentée sur la commune.

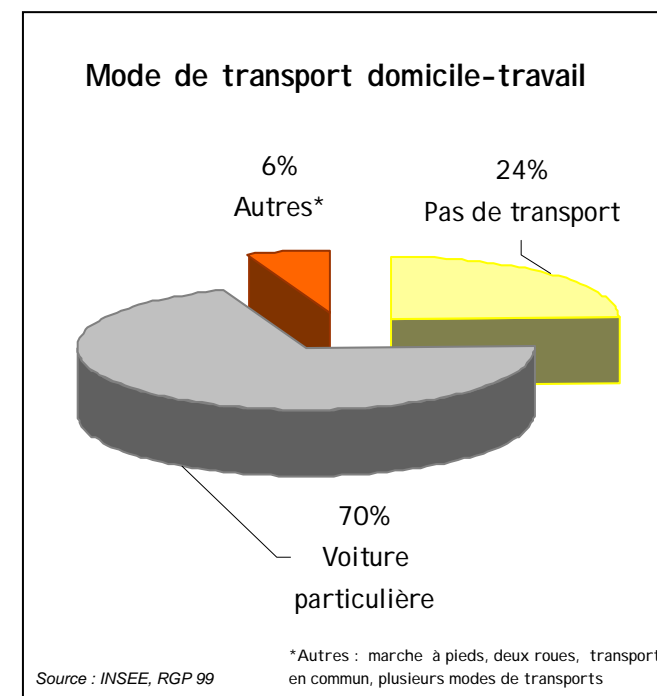
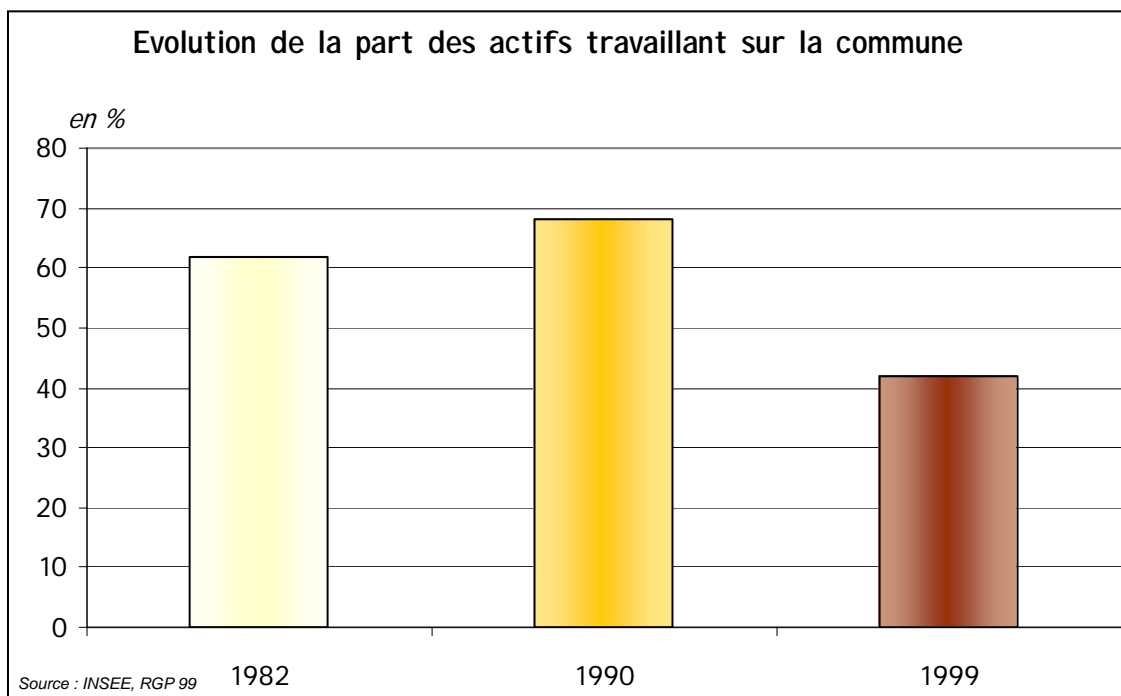
En 1999, la part d'inactifs (retraités et inactifs) est importante, ils représentent 55% de la population. Cependant, les inactifs autres que les retraités ont connu une baisse de 59% depuis 1982 et ce compte tenu du fait que les jeunes âgés de moins de 20 ans et souvent inactifs sont de moins en moins nombreux sur la commune.

Migrations alternantes

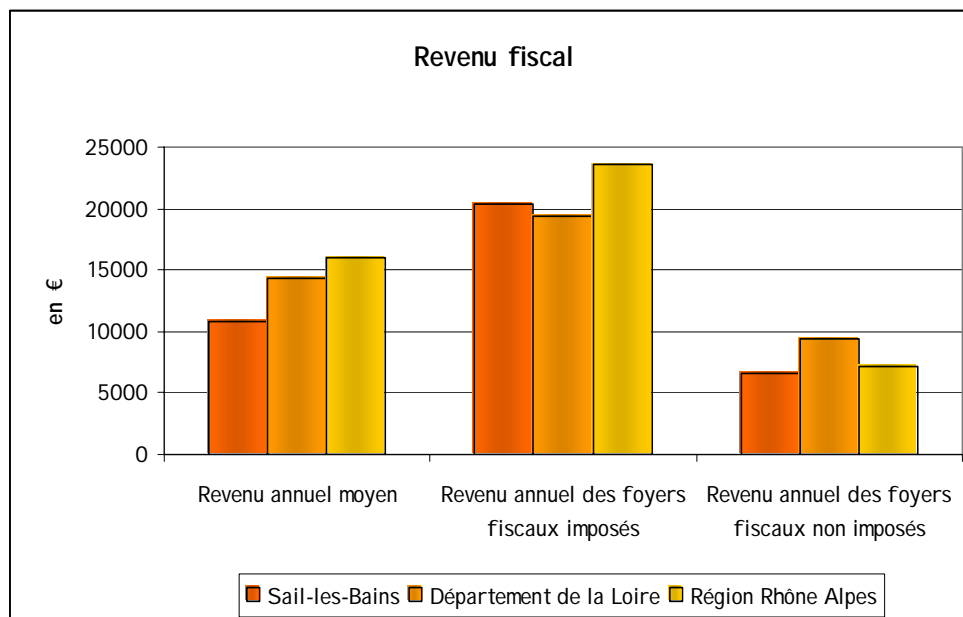
Entre 1990 et 1999, la part des actifs travaillant sur la commune a légèrement augmenté passant de 62% à 68%. En revanche de 1990 à 1999, celle-ci a nettement diminué passant de 68% à 41,9%. Ainsi, 58% des actifs ayant un emploi quittent le territoire communal pour rejoindre leur lieu de travail. 38,3% se rendent dans une autre commune de la Loire et 19,7% des actifs se déplacent en dehors du département. En effet, Sail-les-Bains est très exposé à l'attractivité des départements de l'Allier et de la Saône et Loire.

Etant donné le caractère rural de la commune, l'automobile reste le mode de transport domicile-travail privilégié à 70%.

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune de la Loire	Hors de la Loire
Actifs travaillant	36	33	17
% d'actifs travaillant	41,9%	38,3%	19,7%



Revenu fiscal



En 2003, sur la commune de Sail-les-Bains on recensait 114 foyers fiscaux dont seulement 30,7% étaient imposables.

Le revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 10 816€ soit 32% en dessus du niveau départemental.

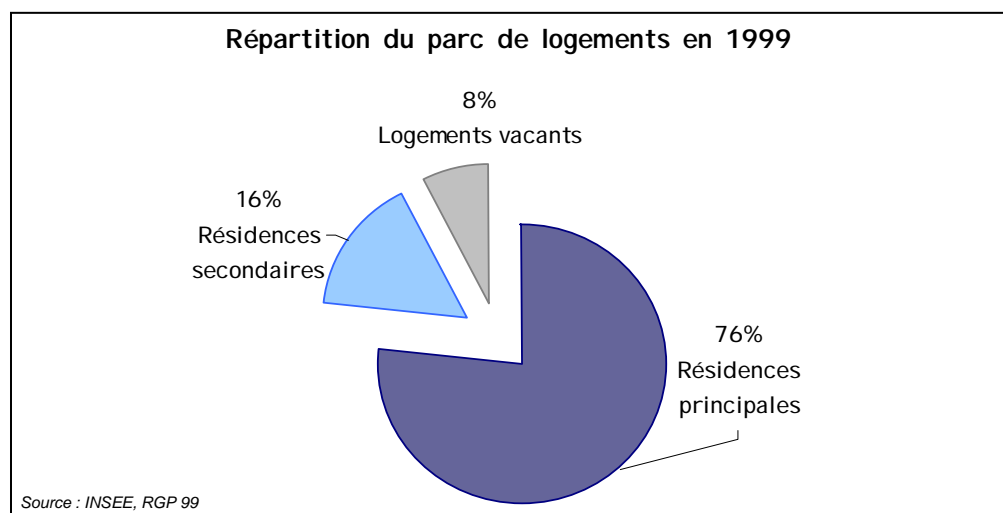
Par ailleurs, cette valeur moyenne cache une **grande disparité de revenus** entre les foyers fiscaux imposés et les foyers fiscaux non imposés. Ainsi, le revenu annuel moyen de ces derniers s'élève à 6 612€ alors qu'il est de 20 305€ pour les foyers fiscaux imposés. Ainsi, le revenu annuel moyen des foyers fiscaux imposés est 3 fois supérieur au revenu des foyers fiscaux non imposés.

Tableau comparatif du revenu des foyers

	Sail-les-Bains	Département de la Loire	Région Rhône-Alpes
Nombre total de foyers fiscaux	114	394 611	3 088 760
Nombre de foyers fiscaux imposés	35	192 323	1 680 282
Nombre de foyers fiscaux non imposés	79	202 288	1 608 478
% des foyers fiscaux imposables	30,7%	48,7%	54,4%
Impôt net	30 889€	358 841 479€	3 835 293 145€
Revenu annuel de l'ensemble des foyers fiscaux	1 233 006€	5 626 161 256€	49 600 273 860€
Revenu annuel des foyers fiscaux imposés	710 674€	4 257 726 984€	39 601 423 946€
Revenu annuel des foyers fiscaux non imposés	522 332€	1 368 434 272€	9 998 849 914€
Revenu annuel moyen de l'ensemble des foyers fiscaux	10 816€	14 257€	16 058€
Revenu annuel moyen des foyers fiscaux imposés	20 305€	19 367€	23 568€
Revenu annuel moyen des foyers fiscaux non imposés	6 612€	9 478€	7 099€

III – 2 Analyse du parc de logements et de la construction

Evolution du parc de logement

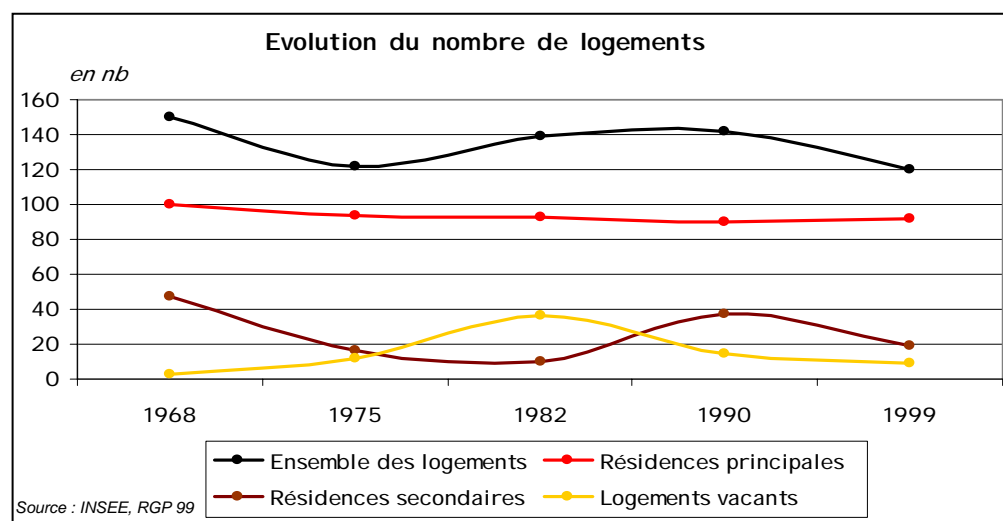


En 1999, le parc de logements comptait 120 habitations, soit une diminution de 20% par rapport à 1968, on l'on recensait 150 logements.

Cette baisse est particulièrement significative pour les résidences secondaires (-59%) passant de 47 en 1968 à 19 en 1999.

En 1999, les résidences principales avec 92 habitations représentaient 76% du parc total. Elles ont diminué dans une moindre proportion (-7%) que les résidences secondaires.

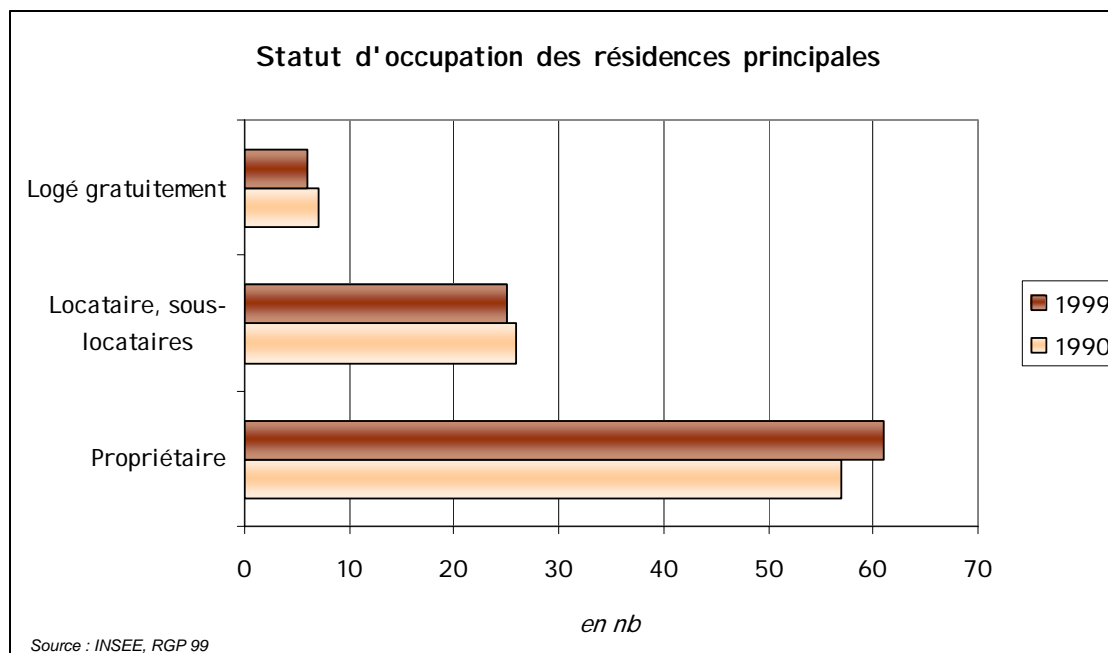
Concernant, les logements vacants ceux-ci sont restés pratiquement équivalents, passant ainsi de 3 en 1968 à 9 en 1999, alors qu'ils étaient près de 40 en 1982.



Le parc de logements de Sail-les-Bains suit la tendance observée à l'échelle du canton puisque le bâti du canton de la Pacaudière se caractérise par son ancienneté (62% des logements ont été construits avant 1915). Au cours des dix dernières années, seulement une soixantaine de nouvelles constructions à usage d'habitation ont vu le jour sur les communes du canton.

En 2005, on compte 2 résidences principales supplémentaires sur la commune.

Station d'occupation



En 1999, les résidences principales sont principalement des maisons individuelles (92%).

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 66,3% des ménages, soit une hausse de 3,3 points entre 1990 et 1999.

La part des locataires est en légère augmentation depuis 1990. 28,9% des résidences principales sont louées ou sous louées.

Aucun logement locatif social n'est recensé sur la commune. Ce type de logement se concentre prioritairement dans les bourgs-centres que sont la Pacaudière et Saint-Martin-d'Estreaux.

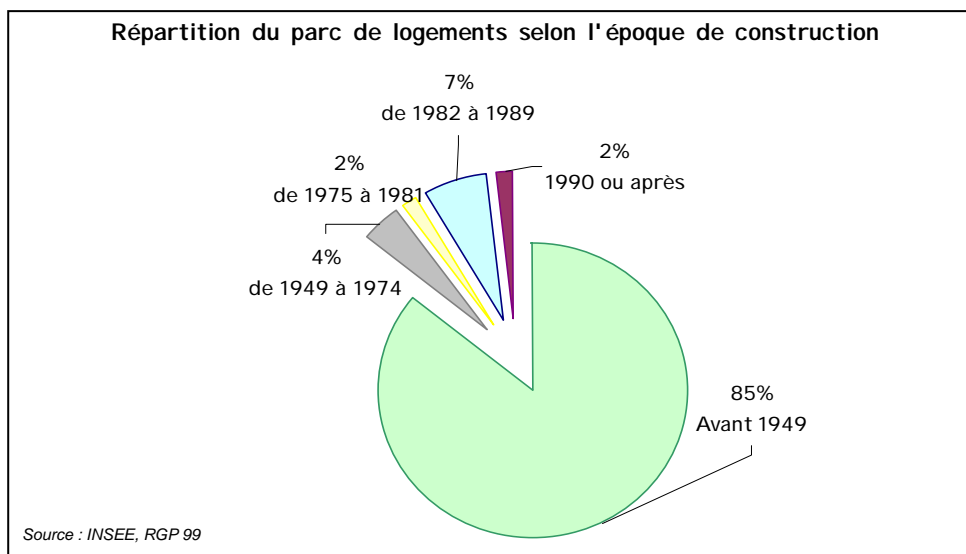
	1990		1999	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Propriétaires	57	63	61	66,3
Locataires	26	28,9	25	27,2
dont :				
Logement non HLM	26	28,9	25	27,2
Logement HLM			0	0
Meublé, chambre d'hôtel			0	0
Logés gratuitement	7	7,8	6	6,5
TOTAL	90		92	

	En 1990	En 1999
Maison individuelle	88	85
Immeuble collectif	0	0
Autre	2	7

Confort du parc de logement

Le parc de logements est ancien : **85% des habitations a été construit avant 1949**. Ainsi seulement, 17 logements ont été réalisés après 1949. Cette analyse démontre une très faible dynamique de la construction ces dernières années.

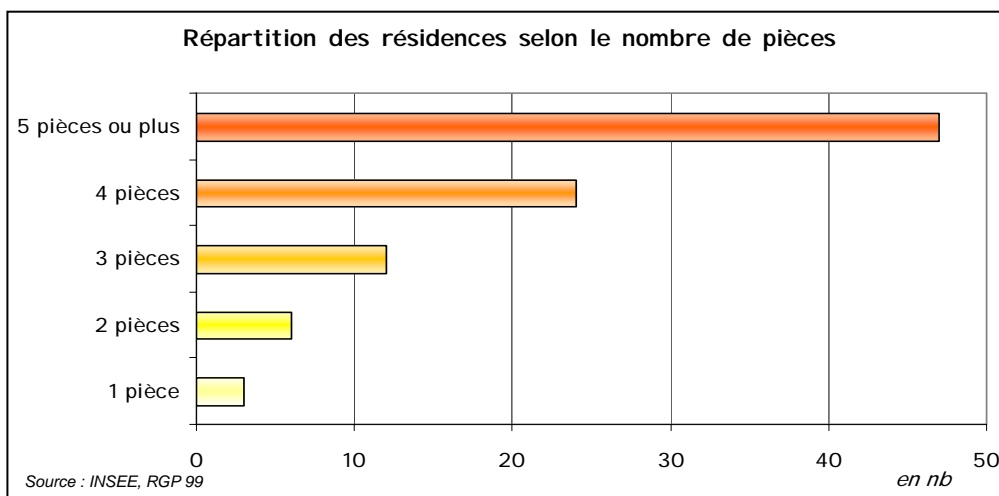
Malgré l'ancienneté du parc, le niveau de confort des résidences principales est satisfaisant. Puisqu'en 1999, seulement 4% des logements ne possèdent ni de douche ni de baignoire. 48% fonctionnent avec un chauffage central.



Taille des logements

51% des logements ont 5 pièces et plus. A l'inverse, **seulement 9,7% sont des logements type T2, et 2,55% de type T1**.

Les logements correspondent donc plus aux besoins de familles avec enfants qu'à des jeunes couples ou des personnes seules. Pourtant, les ménages d'une ou de deux personnes représentent les deux tiers des ménages.



Le Programme Local de l'Habitat

En 1999, la Communauté de Communes du Pays de la Pacaudière a décidé de mettre en place un P.L.H : un Programme Local de l'Habitat. Etabli pour une durée de cinq ans, cet outil définit les actions à mener à l'échelle intercommunale afin de répondre aux besoins du secteur en matière d'habitat, notamment concernant l'offre de logements. Ainsi, il permettra de négocier plus facilement les financements nécessaires à la réalisation des projets.

L'étude menée par le centre d'amélioration de logement (C.A.L.) a fait ressortir trois orientations majeures comprenant différentes actions :

1) la valorisation du patrimoine bâti

- Aménager les bourgs centre
- Eliminer le bâti dégradé à l'intérieur des bourgs
- Réhabiliter le parc de logement privé et communal

2) l'accueil d'une population nouvelle :

- Développer l'offre locative
- Mettre en place des outils de planification urbaine

3) les réponses aux besoins des populations spécifiques :

- Mener une politique de maintien à domicile des personnes âgées
- Requalifier le parc de logements sociaux HLM

Ces propositions ont été validées par la Communauté de Communes en 2000. Ainsi, le PLH a été mis en œuvre à partir de l'année 2002, et une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) devrait être lancée au cours de l'année 2006.

III – 3 Equipements et activités économiques

Recensement des équipements et activités

On recense sur la commune les équipements, services et activités suivants :

Equipements publics :

- Mairie
- 1 école en RPI avec Urbise

Commerces et services à la personne :

- 1 café
- 1 garage
- 1 bijoutier
- 1 commerce de gros en céréales
- 1 commerce de gros non spécialisé

Activités artisanales :

- 1 travaux installation électrique
- 1 organisation de foire et salon
- 1 location camion

Activités dans la ZAE :

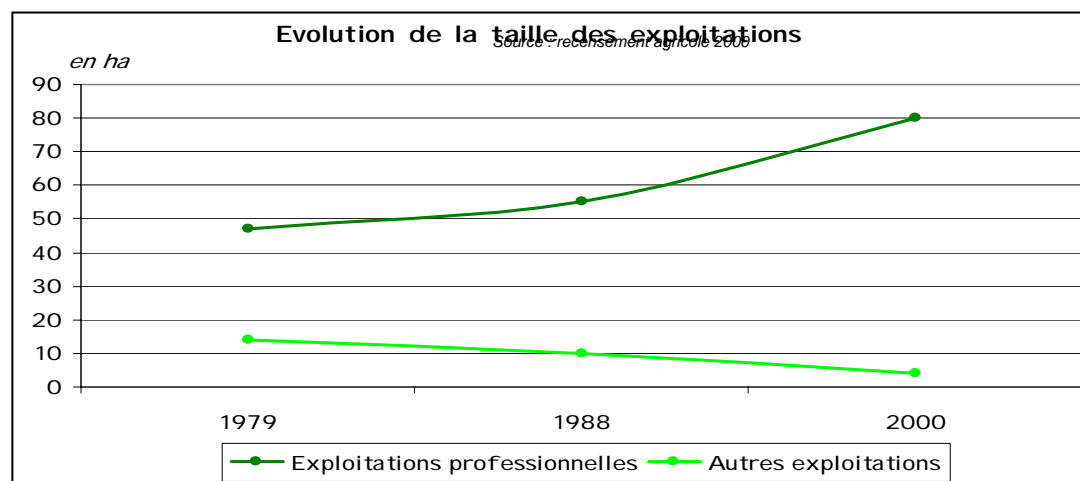
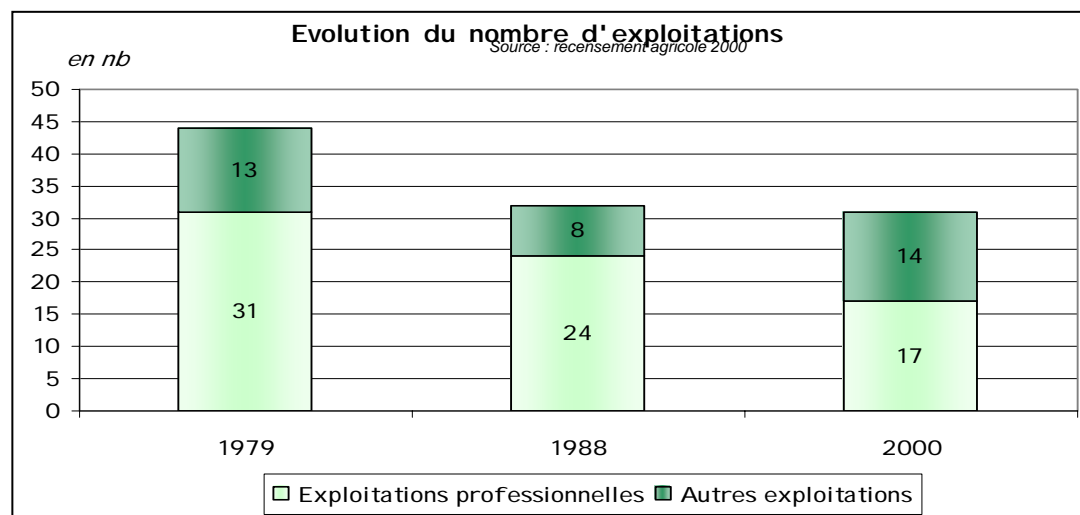
- SA du Parc de Sail-Les-Bains située sur la zone intercommunale de la station du parc thermique

Equipements de loisirs :

- 1 complexe sportif
- 1 terrain de boules



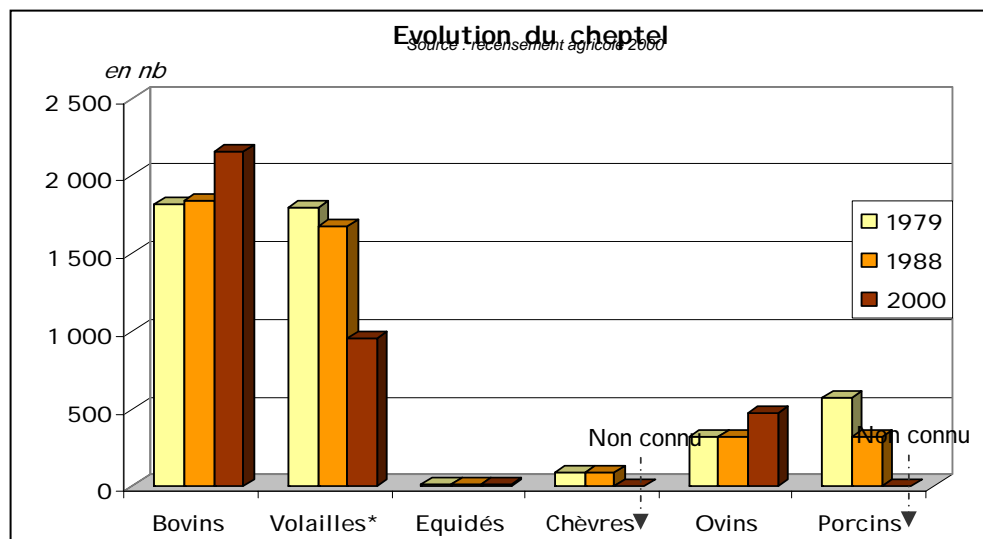
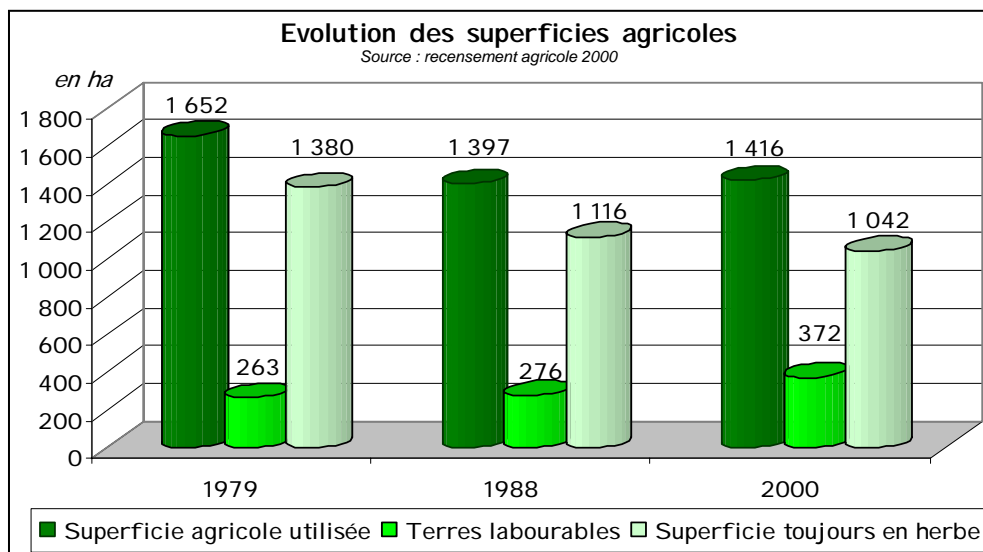
Activité agricole



Le nombre d'exploitations agricoles est passé de 44 en 1979 à 31 en 2000. Cette baisse touche particulièrement les exploitations professionnelles qui ont diminué de 45%. En revanche, après avoir connu une légère baisse entre 1979 et 1988, le nombre d'exploitations non professionnelles en 2000 reste quasiment équivalent à celui de 1979.



La baisse du nombre d'exploitations professionnelles s'est principalement traduite par un agrandissement des exploitations existantes. Ainsi, la superficie agricole utilisée moyenne par les exploitations professionnelles a nettement augmenté passant de 47ha en 1979 à 80ha en 2000. A contrario, l'augmentation du nombre d'exploitations non professionnelles s'explique par une baisse de la taille de ces exploitations passant de 14 ha en 1979 à 4ha en 2000.



* effectif divisé par 10

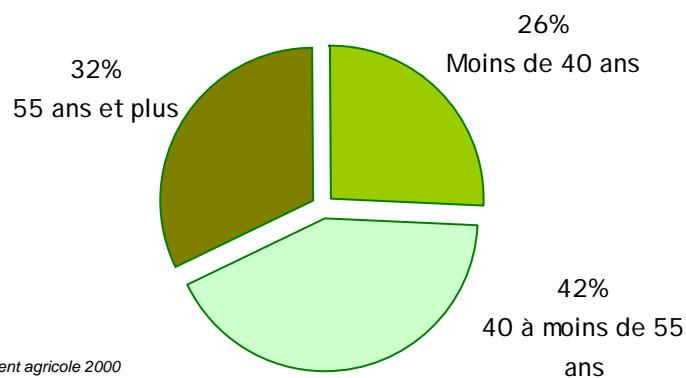
L'évolution des superficies agricoles montre que depuis 1979, la superficie agricole utilisée des exploitations a diminué de 14%, passant de 1652 ha en 1979 à 1416 en 2000. Cette baisse est exclusivement due à la diminution des superficies toujours en herbe (-24,5%). A l'inverse, **la part des terres labourables a légèrement augmenté** passant de 263 ha en 1979 à 372 ha en 2000. Celles-ci représentent dès lors 35% des terres agricoles, dont 27% sont utilisés par la culture des céréales. Toutefois, la superficie toujours en herbe reste majoritaire et révèle donc que l'agriculture est principalement tournée vers l'élevage.



L'élevage bovin est le principal type d'élevage sur la commune. Depuis 1979, les effectifs de ce type d'élevage ont augmenté de 19%. En deuxième position, on trouve l'élevage d'ovins. Leurs effectifs ont eux aussi augmenté passant ainsi de 318 en 1979 à 475 en 2000. L'élevage de volailles, avec près de 10000 bêtes, est important mais en nette diminution par rapport à 1988.

Les autres types d'élevage apparaissent plus anecdotiques.

Répartition des chefs d'exploitations et des co-exploitants agricoles selon l'âge en 1999



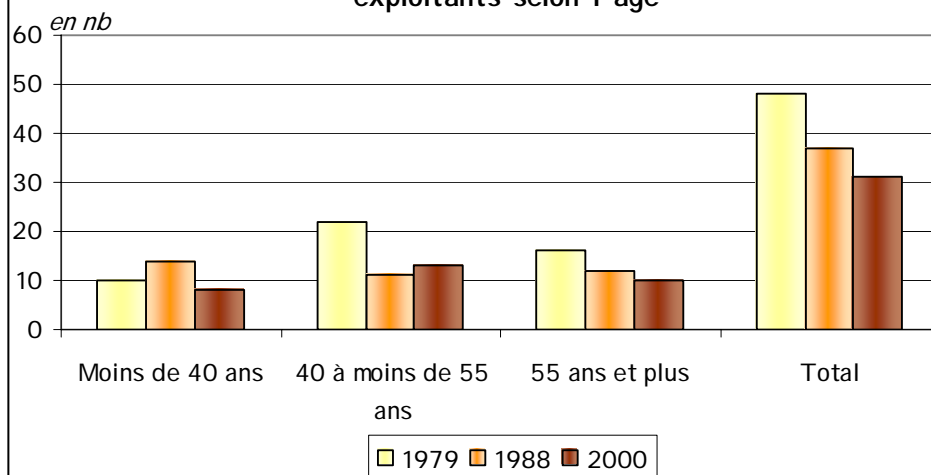
Source : recensement agricole 2000

Corrélativement à la baisse du nombre d'exploitations, le nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants a diminué passant de 48 en 1979 à 31 en 2000. Concernant leur âge, il apparaît que 42% d'entre eux ont entre 40 et 55 ans. Par ailleurs, près d'un tiers des chefs d'exploitation et co-exploitants ont plus de 55 ans. Le quart restant représente les chefs d'exploitation et co-exploitants âgés de moins de 40 ans.

L'activité agricole offre globalement de moins en moins d'activité sur la commune. Le nombre d'UTA totales a baissé. Ceci est dû à la forte diminution d'UTA familiales (-41%), alors que le nombre d'UTA salariés a très légèrement progressé. Le nombre de chefs et co-exploitants à temps complet a également diminué passant de 32 en 1979 à 16 en 2000.

Comme le montre ces données sociodémographiques, l'évolution de l'activité agricole se traduit aujourd'hui par un processus général de professionnalisation.

Evolution du nombre des chefs d'exploitations et des co-exploitants selon l'âge



Source : recensement agricole 2000

	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	32	30	16
Pop. familiale active sur les exploitations	82	59	48
Unité de Travail* Annuel familiales	49	46	26
Unité de Travail Annuel salariés	4	4	6
Unité de Travail Annuel totales	53	50	33
Chefs et co-exploitants pluri-actifs	7	5	9

Source : Recensement agricole 2000

Une Unité de Travail est la quantité de travail d'une personne à temps complet

CHAPITRE IV : DIAGNOSTIC URBAIN

IV



IV – 1 Analyse architecturale et urbaine

Le patrimoine archéologique

La commune de Sail-Les-Bains possède un patrimoine archéologique intéressant, en témoignent les 5 zones de saisines archéologiques répertoriées à ce jour sur le territoire communal, qui traduisent une implantation humaine parfois très ancienne.

Dans ces zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers doivent être transmis au service de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie) afin que puisse être prescrites d'éventuelles mesures d'archéologie préventive.

Les zones de saisines archéologiques déterminées par arrêté du préfet de Région n°05-405 du 10 octobre 2005 sont les suivantes :

N°	Lieu dit	Description
1	Les Bains	Habitat gallo romain du Haut Empire qui constituait peut être une agglomération secondaire autour des thermes et des sources
2	Le Bourg	Eglise médiévale Saint-Symphorien et Sainte-Blaise, entourée du cimetière paroissiale. On trouve la première mention de l'église en 1100 dans le recueil des Chartres de l'Abbaye de Cluny.
3	Chaugy	Maison forte du bas Moyen Age
4	Les Martins	Indices de site gallo romain
5	La Buissionière Le Vieux Château	Maison forte du bas Moyen Age

Cette liste ne représente que l'état actuel des connaissances. D'autres sites enfouis et donc invisibles demeurent vraisemblablement inconnus. Ainsi, en application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalées au service régional de l'archéologie sans délai conformément à l'article L. 531-14 du code du patrimoine

Le patrimoine religieux

La vieille église



Cette Eglise romane, classée monument historique, se dresse à l'entrée sud du Bourg. L'abside et le chœur sud sont les parties les plus anciennes datant du XII^{ème} siècle. Les deux chapelles latérales sont plus récentes (XV^{ème}). On peut y voir des fresques représentant des anges musiciens qui ont récemment été mises à jour.

Les croix

Dans plusieurs lieux de la commune, un calvaire a été érigé au croisement de rues ou au milieu de places. Les dimensions, les techniques utilisées ainsi que les représentations sont assez variées d'une croix à l'autre.

Si la prégnance religieuse des calvaires est moins importante qu'elle ne l'a été par le passé, ils demeurent des repères visuels importants qui marquent le territoire communal et un patrimoine.



Le patrimoine architectural

Le château de Chaugy

Ce château, construit au XI^{ème} siècle par l'illustre famille de Chaugy et dont il ne subsiste plus que deux tours est implanté au Nord Ouest de la commune.



Le château de la Motte ou de la Mothe

Situé dans le bourg, ce château a perdu le système de défense qui le protégeait au moment de sa construction au début du XVI^{ème} siècle. En effet, il avait des fossés et un pont-levis. Il constituait en un bâtiment carré long qui présentait sur le milieu de sa façade un avant-corps en forme de tourelle. Les ouvertures avaient des accolades. Il a été propriété de Jean Papon vers 1540 qui, à ce titre, rendait hommage à Jean de Levis Châteaumorand. Bien que plusieurs fois remaniée, le visiteur peut encore admirer au bas d'une tour octogonale une porte gothique que surmonte un blason de pierre martelé.



Le château des Martins

Cet ancien château, situé aux Martins, avait appartenu de date immémoriale aux familles Donniol et Burnot. Il s'agit d'une construction ancienne surmontée d'un toit aigu.

Architecture et habitat



Le rose des briques et des pierres de porphyre (roche éruptive, à grain très fin) est caractéristique de l'architecture traditionnelle locale.

Analyse de la morphologie urbaine

Le Bourg

Le bourg de SAIL-LES-BAINS est implanté au carrefour de la RD 46 et de la RD 52, entre la plaine du Roannais et les monts de la Madeleine. Il est constitué d'une quarantaine de bâtiments majoritairement de type R+1 et regroupe environ 60 habitants sur les 223 que compte la commune.

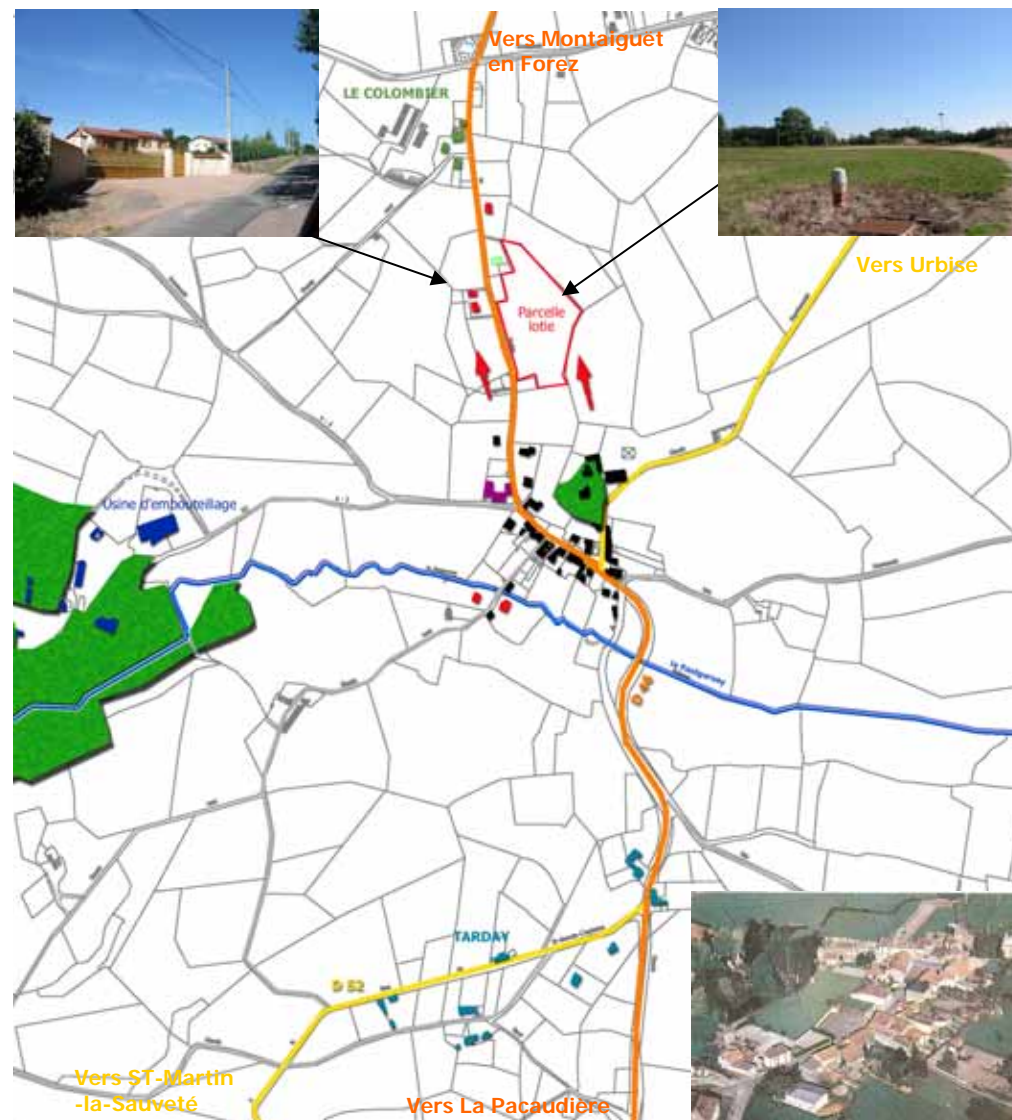
L'entrée Sud du village via la RD 46 marquée par l'église et une très belle demeure en porphyre rose est remarquable. Au Nord, toujours par la RD 52, le complexe sportif représente le point d'entrée dans le bourg.

Le dernier point d'entrée principal sur le bourg se fait par la RD 52 au Nord. Le bâtiment agricole qui marque cette entrée représente un "point noir" qui tend à dévaloriser l'arrivée sur le bourg par cet axe.

Concernant le développement urbain, la commune, notamment compte tenu de son éloignement vis-à-vis de l'agglomération roannaise, ne bénéficie pas du phénomène de desserrement urbain rencontré sur les communes périurbaines. Ainsi, en l'espace de vingt ans, seulement sept nouveaux logements ont été réalisés. Par ailleurs, aucune construction n'est venue s'implanter sur la parcelle lotie par la commune située au Nord du village en bordure de la RD 46.

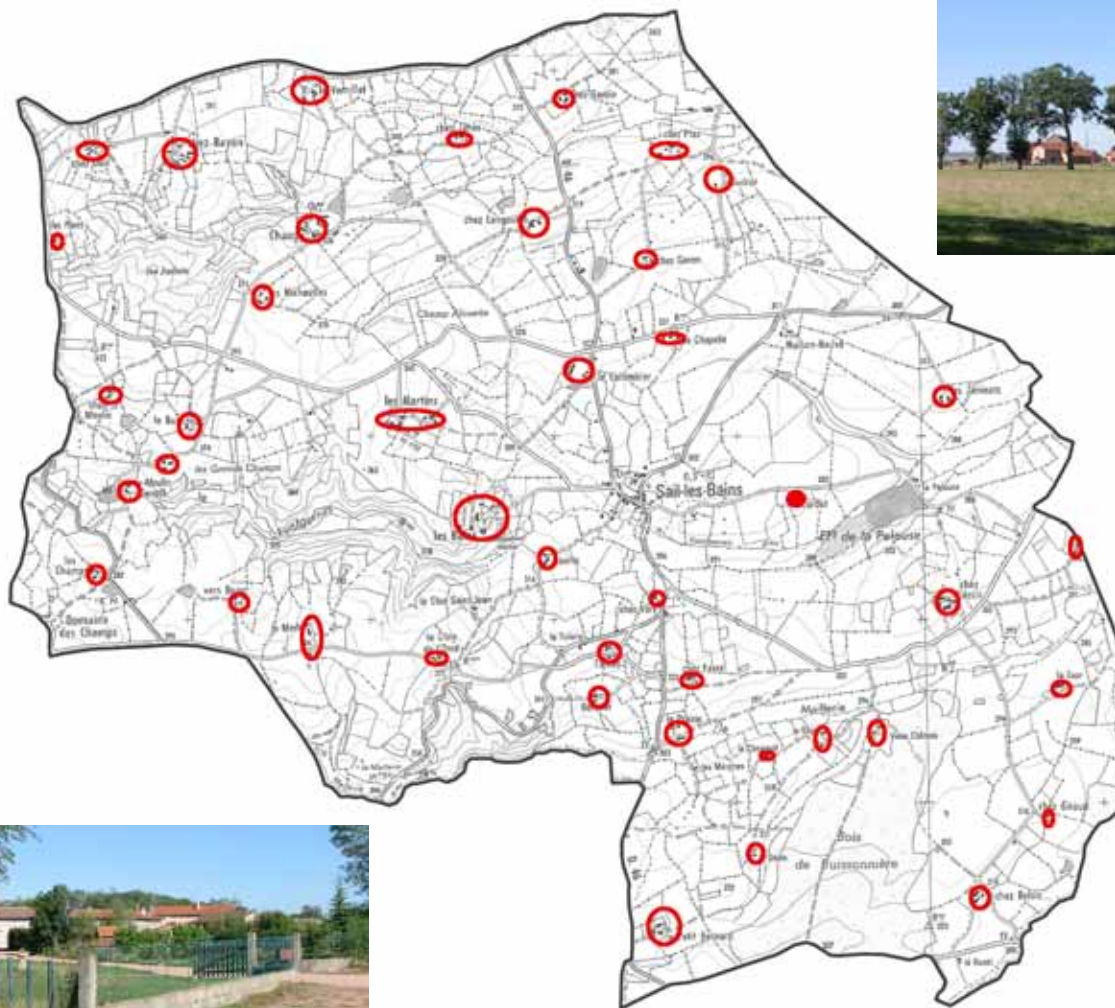
Les constructions les plus récentes ont été réalisées le long de cette RD en direction du lieu dit *le Colombier*.

Par ailleurs, le hameau de *Tarday* situé au Nord du bourg à l'Ouest de la RD 46 serait susceptible de se développer. Il regroupe dorénavant et déjà une dizaine d'habitations.



L'habitat dispersé

Le reste de l'habitat est très dispersé et représente la majorité de la population de la commune, soit 167 personnes. Il se compose de nombreux lieux-dits représentant essentiellement des fermes et des petits hameaux dont quelques uns sont devenus résidentiels et où l'activité agricole a cessé. On peut citer (liste non exhaustive) :



LES MARTINS
LE COLOMBIER
LA CHAPELLE
MAISON-NEUVE
LES JANINOTS
CORDET
CHEZ LANGOURIN
CHEZ GARRON
CHAUDY
CHEZ BAYON
LES MICHAUDES
LA PRAIRIE
LE PETIT BERNARD
CHEZ BELON
CHEZ GIRAUD
CHEZ CASSIN
LE BUIS
LE MERLE
LES JANINOTS
BERATIER



IV – 2 Les réseaux

Le réseau de transport

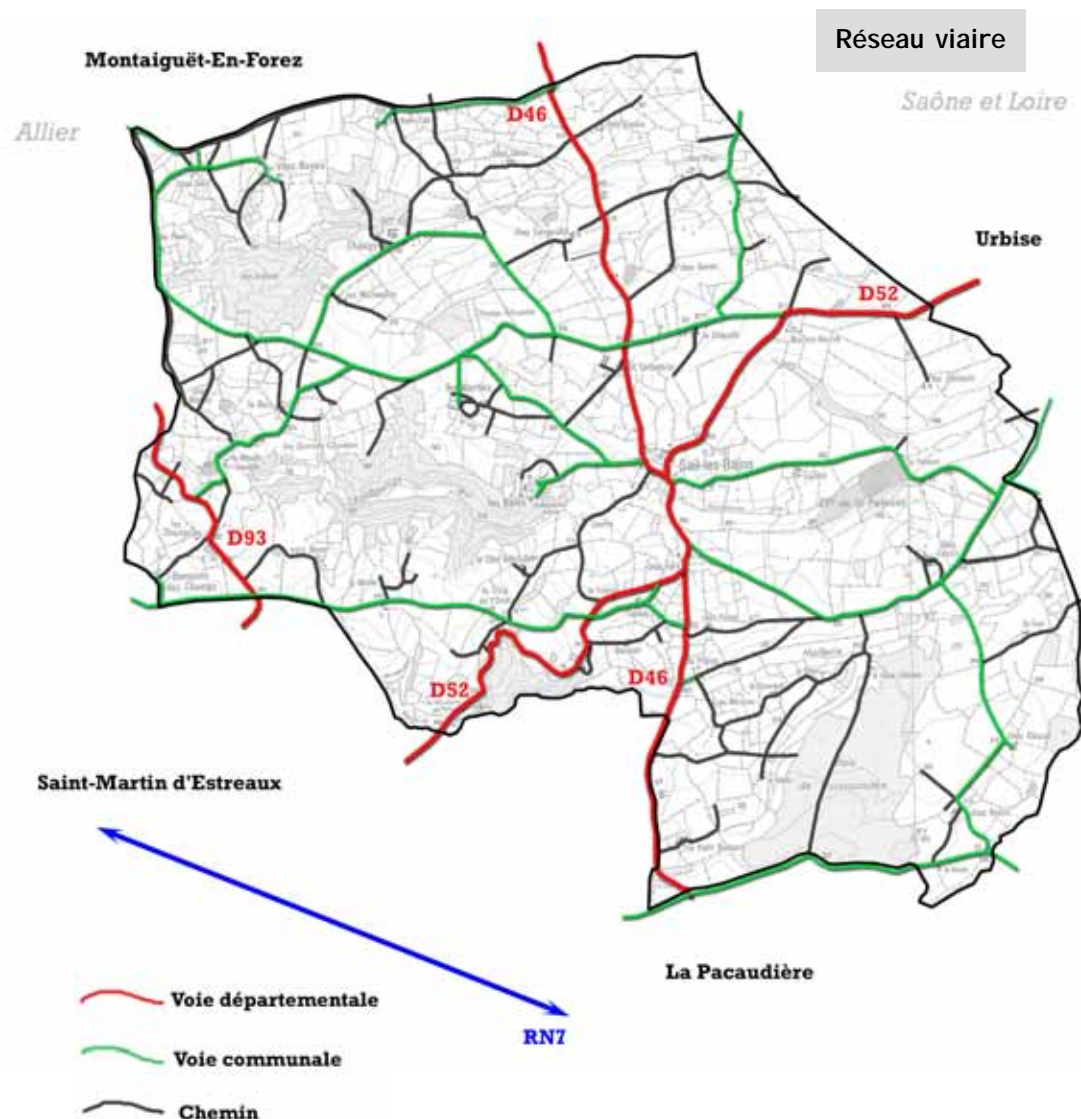
La commune de Sail-Les-Bains se trouve à l'écart des grands axes routiers du département de la Loire. Toutefois, la commune se situe à 7km de Saint-Martin-d'Estreaux et de la Pacaudière, où elle peut rejoindre la RN7. La commune se trouve ainsi à environ une demie heure de l'agglomération roannaise.

Au sein du réseau routier local, la commune est principalement desservie par deux départementales. D'une part, la RD46 (255 véh/jour), conduisant à la Pacaudière au Sud et au Nord à Montaiguët-En-Forez puis Lapalisse via la RD 990. D'autre part, la RD52 (140 véh/jour), permet de rejoindre à l'Est Urbise puis via la RD 990 Marcigny en moins de 20mn et Saint-Martin-d'Estreaux au Sud-Ouest.

Par ailleurs, la RD93 qui traverse l'extrémité Sud-Ouest de la commune relie les communes Saint-Martin-d'Estreaux et Montaiguët-en-Forez.

Les voies communales et les chemins ruraux permettant la desserte des différents hameaux viennent compléter ce maillage routier en étoile.

Concernant les transports en commun, la gare SNCF principale la plus proche est celle de Roanne. D'autre part, Il n'existe aucune ligne d'autocar, régulière ou de proximité assurée par le conseil général de la Loire.



Le réseau d'assainissement

L'assainissement communal est régit par un arsenal juridique très important.

Il en est ainsi de la loi sur l'eau de 1992 qui exige des communes de se doter d'un schéma directeur d'assainissement. Elle impose ainsi aux communes de :

- définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif ou individuel),
- prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement et fonctionnement),
- prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements non collectifs.

L'ensemble de ces prestations doit être assuré sur tout le territoire communal pour le 31 décembre 2005.

Article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

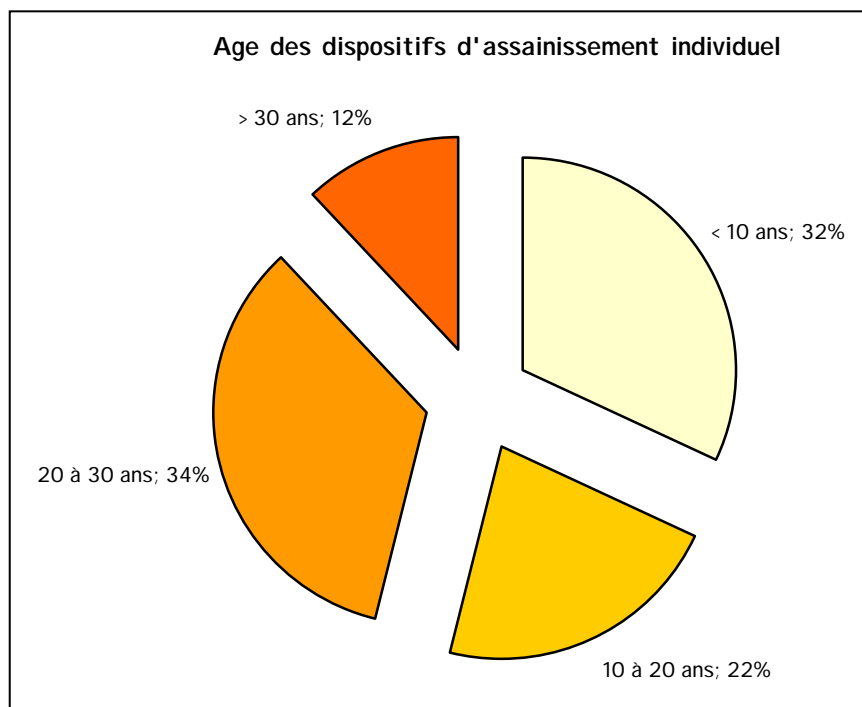
- 1 Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2 Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien;
- 3 Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- 4 Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article L.3331-10 du Code de la Santé Publique :

Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement...

Désormais, **l'assainissement est une obligation**, qu'il soit collectif ou autonome.

Equipements existants



A l'heure actuelle, **seul le Bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif**. Les effluents ainsi collectés rejoignent une unité de traitement de type lagunage (dimensionnée pour 150 EH*) récemment réalisée, via un poste de relevage. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau *Fontgprnay*.

L'assainissement des 75 autres habitations disséminées sur le reste du territoire et regroupant près de 153 habitants est de type individuel. Les études réalisées ont montré qu'aucune de ces habitations ne dispose d'un système de traitement des eaux usées conforme aux normes actuelles et que 20 habitations ne disposent d'aucun système d'assainissement.

*E.H : Equivalent Habitant : Unité de mesure qui correspond à la quantité d'effluents rejetée par un individu par jour

Source : Etude de zonage assainissement / Gaudriot – Inter Etudes Aménagement

Effluents autres que domestiques

La loi sur l'eau prévoit le contrôle non seulement des eaux usées et des eaux pluviales, mais aussi des effluents autres que domestiques.

Article L.37 de la Loi sur l'eau :

"Les immeubles et installations existants destinés à un usage autre que l'habitat (...) doivent, dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

Les conditions dans lesquelles l'épandage des effluents agricoles pourra être autorisé sont fixées par décret."

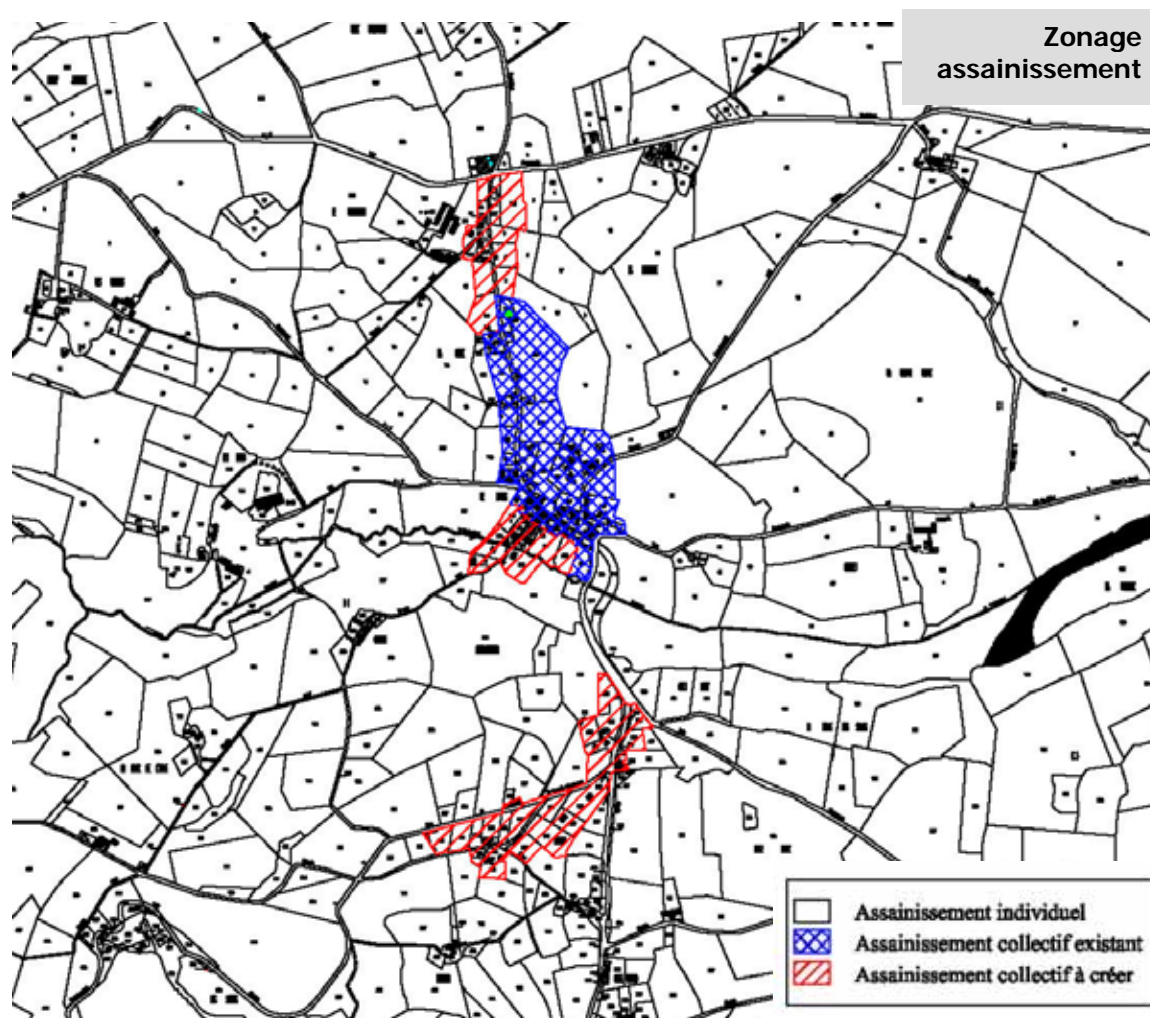
Quelles solutions d'assainissement sur la commune ?

Le zonage d'assainissement réalisé en 2001 a délimité les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement autonome. Ainsi, aux vues des résultats de l'étude diagnostic, en plus du bourg, les secteurs suivants pourraient à terme bénéficier d'un assainissement de type collectif :

- Le Colombier au Nord du Bourg
- Le Bas Bourg
- Tarday

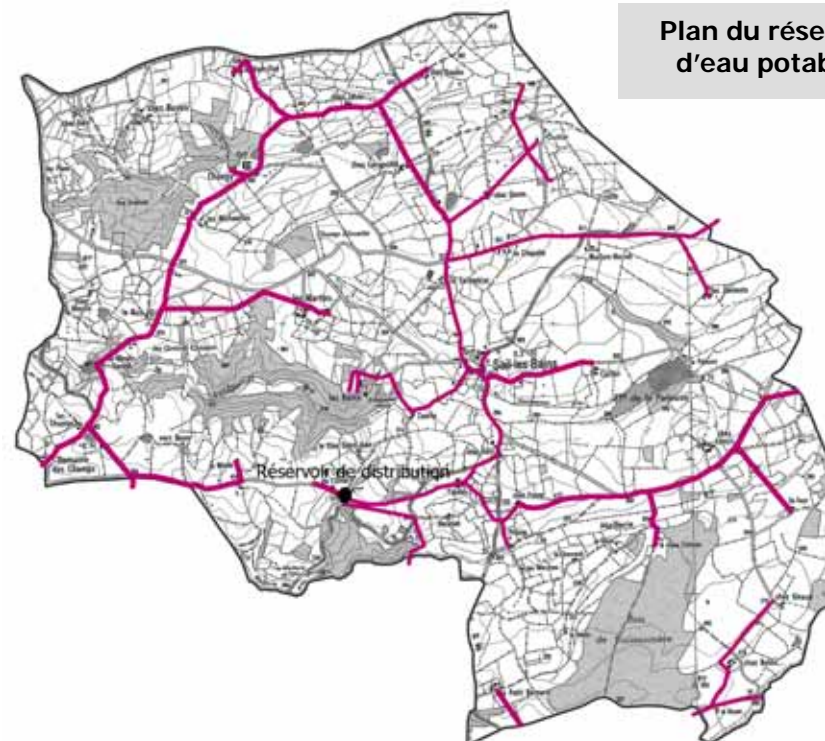
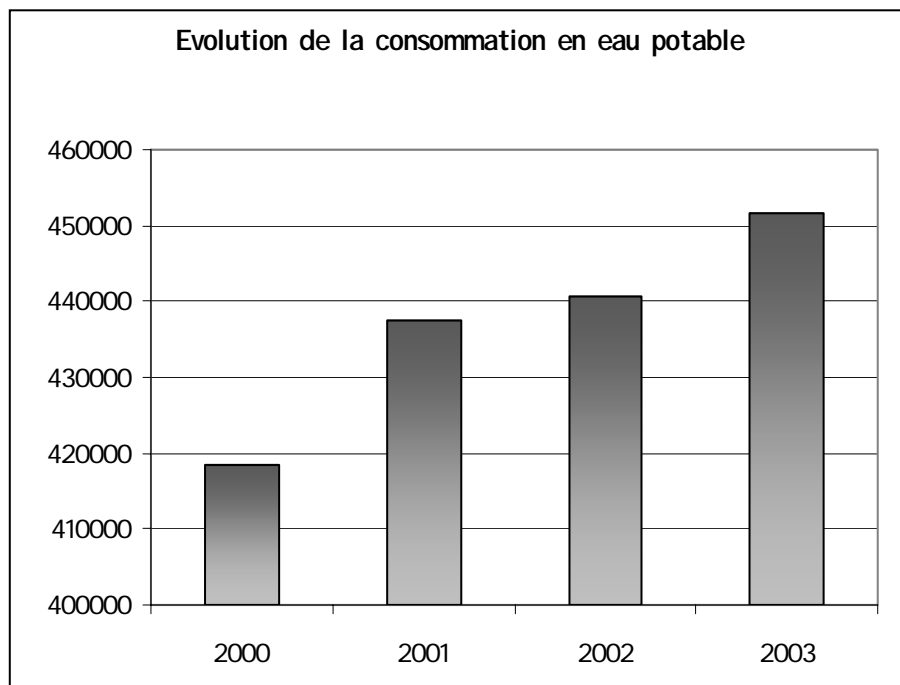
Ces trois secteurs, moyennant des extensions du réseau collectif, seront raccordables à l'unité de traitement.

Les habitations isolées et non aisément raccordables ainsi que les hameaux de faible importance ont été classés en zone d'assainissement individuel. En effet, l'importance des longueurs de réseau et donc des coûts financiers nécessaires pour une desserte collective et pour le traitement des eaux usées collectées auraient été prohibitifs. Ainsi, les secteurs chez Bayon, le Vernillet, les Martins - les Buis- les Gouttes, les Bains, les Champs, les Merles, chez Cassins, les Mazendats, Belon et toutes les autres habitations isolées devront disposer d'un système d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur.



Le réseau d'eau potable

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune de SAIL-LES-BAINS fait partie du Syndicat des Eaux de la Teyssonne qui regroupe 11 communes soit 8813 habitants. La gestion du service et son entretien sont délégués à la Lyonnaise des Eaux. L'eau du syndicat provient de trois points de captage situés au lieu dit les Biefs, le Vauzet et la Goutte Picard, (Saint-Bonnet-des-Quarts). Ce dernier fournit 92% de la ressource en eau, qui est acheminée grâce à 353,3 km de réseau et 16 réservoirs, dont un sur la commune de Sail-Les-Bains. Ces réservoirs permettent d'assurer une régulation de la distribution et apportent une sécurité d'approvisionnement en cas de fortes consommations, d'utilisation des appareils de protection contre l'incendie ou de pannes au niveau des stations de pompage. En 2003, 451 749m³ d'eau ont été consommés sur l'ensemble du syndicat soit environ 51 m³/hab/an ce qui correspond à une consommation moyenne journalière par habitant de 139 litres.



**Plan du réseau
d'eau potable**

JUSTIFICATIONS DES

DISPOSITIONS DE LA

CARTE COMMUNALE



PRISE EN COMPTE DES REGLES SUPRACOMMUNALES

I

Le Préfet porte à la connaissance du Maire les prescriptions nationales ou particulières, les orientations des schémas directeurs, les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire concerné ainsi que les projets d'intérêt général et toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration de la carte communale. La compatibilité de la carte communale avec ces contraintes supra communales est une condition de légalité.

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Il s'agit notamment des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme

Art. L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et des transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources », de « gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages « ainsi que la sécurité et salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales » et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art. L. 121-1

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, de prévenir les risques naturels et technologiques d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural ;*

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts... »

La compatibilité de la carte communale de SAIL LES BAINS avec ces différentes prescriptions réside dans :

⇒ La définition raisonnée et rationnelle de terrains réservés au développement des activités économiques, de l'habitat et des services et équipements liés, et ce dans l'optique d'un renouvellement de population ou d'une légère croissance démographique et d'une mixité des fonctions urbaines.

⇒ Le maintien en zone inconstructible ou de construction très limitée (bâtiments agricoles, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes...) de la grande majorité de la commune, qui vise à divers objectifs, dont la préservation des espaces agricoles, des sites et milieux naturels, paysages, cours d'eau et boisements.

Compatibilité avec les documents, plans ou schémas visés au Code de l'urbanisme

L'article L. 124-2 indique :

« Elles (les cartes communales) doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».

Depuis 2002, le canton de La Pacaudière, et de fait la commune de SAIL LES BAINS, dispose d'un P.L.H (Programme Local de l'Habitat). Celui-ci définit les actions à mener à l'échelle intercommunale afin de répondre aux besoins du secteur en terme d'habitat et notamment en matière d'offre de logements. Au vu des actions retenues par ce document (cf p. 31 du présent rapport) il s'avère que **la carte communale est compatible avec le P.L.H, notamment au vu du fait qu'une des actions préconisées dudit document est la mise en place d'outil de planification urbaine, dans l'optique de l'accueil d'une nouvelle population.** Cet objectif est d'autant plus primordial à SAIL LES BAINS, que le niveau de population n'a cessé de baisser jusqu'en 1999. La carte communale, par l'offre foncière qu'elle dégage, est un des outils qui peut permettre à la commune de favoriser le renouvellement de sa population.

La commune de SAIL LES BAINS n'est pas concernée par les autres documents susvisés.

Respect des servitudes d'utilité publique et des projets d'intérêt général

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les cartes communales doivent respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Les plans correspondants sont annexés à la carte communale de SAIL LES BAINS. Sur le territoire communal s'appliquent :

- des servitudes de protection des monuments historiques (AC 1) : l'Eglise
- des servitudes relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS 1) : la source de Hamel

Les choix retenus par la carte communale sont compatibles avec ces servitudes. Celles-ci sont représentées sur le plan des servitudes et contraintes et annexées à la Carte Communale.



PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

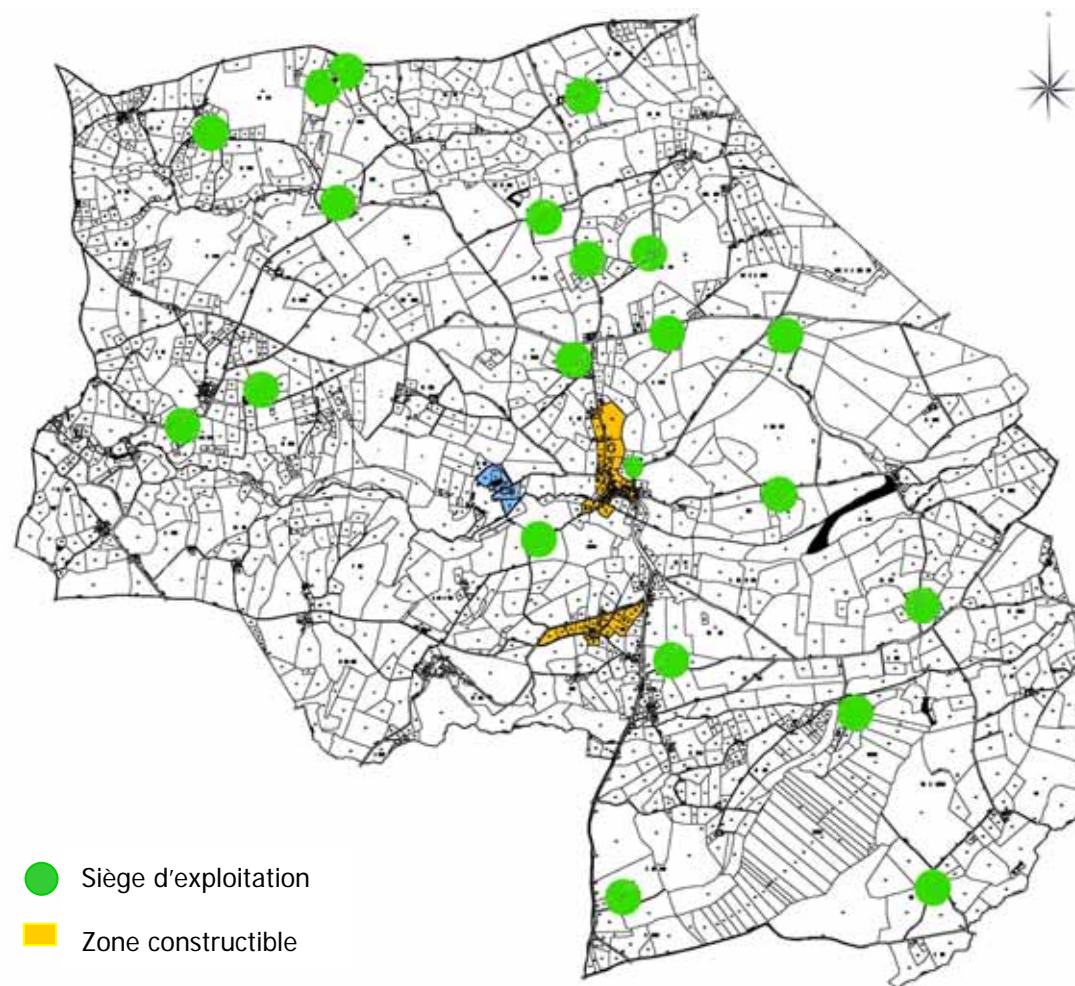
II



Préservation de l'activité agricole

A la gestion économe de l'espace s'ajoute le souci de permettre une exploitation rationnelle de l'agriculture. La carte communale prend des dispositions nécessaires quant à la préservation de l'agriculture et de ses différentes filières.

En effet, préalablement à la définition des zones constructibles **l'ensemble des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles implantés sur la commune ont été recensés.** Ceci de manière à anticiper sur d'éventuels **problèmes de cohabitation et de nuisances réciproques**, notamment entre les activités agricoles et résidentielles, dans les années à venir. Une attention toute particulière a ainsi été portée sur les franges urbanisées des secteurs agricoles.

Il apparaît que la quasi totalité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles en général, sont éloignés des zones définies comme constructibles par la carte communale. Seul un bâtiment agricole situé à l'entrée Nord du bourg via la RD 52 est d'ores et déjà implanté à proximité immédiate d'habitations et notamment du château de la Mothe. Ainsi, en accord avec la Chambre d'Agriculture le périmètre de protection autour de ce bâtiment a été ramené à 50m du côté du centre bourg, au lieu des 100m habituels.



-  Siège d'exploitation
-  Zone constructible

Néanmoins, **la zone constructible définie autour du bourg par la carte communale n'accentue pas la proximité et les problèmes de voisinage entre ce bâtiment d'exploitation et les habitations.** En effet, les futures constructions ne pourront s'implanter qu'en arrière des habitations existantes les plus proches dudit bâtiment agricole.

Par ailleurs, l'analyse des parcelles ou parties de parcelles intégrées en zone constructible a démontré que celles-ci ne présentent pas de valeur agronomique particulière ni ne représentent des terrains à enjeux pour le maintien ou le développement d'une exploitation agricole et que, au contraire, ces terrains d'ores et déjà cernés par l'urbanisation sont bien souvent inexploités.

Protection des paysages

Les zones constructibles sont établies en continuité avec les structures urbaines existantes du bourg, du hameau de Tarday, et des Bains pour la zone à vocation économique, **sans en repousser les limites et participent de la volonté communale de regrouper l'urbanisation** et de mettre fin au mitage. Le secteur d'extension respecte au mieux la logique d'implantation dans le site.

Préservation du patrimoine naturel

L'article 2 de la loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976, indique que *« les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement »*.

Ces obligations se sont traduites par une étude de l'état initial de l'environnement et du cadre paysager transcrits dans la première partie du présent rapport de présentation. La protection des paysages concernant aussi bien les paysages naturels que les paysages urbains, cette étude ne se limite pas au milieu naturel et porte également sur les éléments du patrimoine urbain, la sécurité et le cadre de vie.

La carte communale ne permet pas à proprement parler de protéger de toute construction les milieux naturels sensibles et les secteurs paysagers sensibles. Toutefois, **les espaces naturels recensés comme sensibles (ZNIEFF I : Etang de la Pelouse) sont maintenus en dehors des zones constructibles** et le développement futur de la commune n'entraînera aucune destruction de surface boisée. L'enjeu consiste en fait à respecter les équilibres actuels tout en permettant les évolutions raisonnées de la commune, nécessaires notamment au renouvellement de sa population.

Protection du milieu aquatique

La carte communale en rappelant dans le présent rapport de présentation que l'assainissement, qu'il soit individuel ou collectif, est une obligation et que les réglementations en matière d'assainissement autonome doivent être respectées, participe de cet enjeu de préservation du milieu aquatique et des ressources en eau.

Préservation du patrimoine historique et archéologique

La loi du 27 septembre 1941 a conféré à l'Etat le pouvoir de décider de l'exécution de fouilles et d'en contrôler la réalisation. Au niveau régional, cette mission de l'Etat est remplie par le Service Régional de l'Archéologie qui dépend de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

La carte communale prend en compte la préservation du patrimoine archéologique par le repérage dans le présent rapport et en annexe du plan des servitudes et des contraintes de l'ensemble des 5 zones de saisine archéologiques définies par arrêté du Préfet de Région en date du 10 octobre 2005 et rappelle que :

« Conformément au livre V du code du patrimoine le Service Régional de l'Archéologie demande que lui soient communiqué pour avis au titre de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme :

⇒ Pour les zones particulièrement sensibles, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et d'installations de travaux affectant le sous-sol de la commune.

⇒ Pour les autres secteurs, les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 m² et plus."

Par ailleurs, concernant le patrimoine historique, il est rappelé que l'Eglise de SAIL LES BAINS est classée monument historique et qu'à ce titre elle engendre un périmètre de protection de 500m, reporté sur le plan des servitudes et des contraintes.

Prise en compte des risques et des nuisances

Prévention des risques naturels

ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	11/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Poids de la neige – Chutes de neige	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	17/05/1983	17/05/1983	21/06/1983	24/06/1983

En l'état actuel de précision des données cartographiques et en l'absence de risque naturel majeur lié à l'occupation des sols, les dispositions de la carte communale visent essentiellement à ne pas accroître les risques notamment d'inondation. Ainsi **aucune parcelle non actuellement urbanisée et située à proximité de cours d'eau et en particulier du ruisseau *le Fontgornay*, n'a été intégrée en zone constructible.**

Bilan des impacts sur l'environnement des dispositions de la carte communale

En fonction des objectifs poursuivis, plusieurs projets sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement.

Impacts sur le milieu naturel et agricole

Le relief général de la commune et la nature des sols sont compatibles avec les zones définies comme constructibles. Les développements urbains prévus impliquent une imperméabilisation du sol liée aux bâtiments, voiries, aires de stationnement mais ils ne compromettent pas la préservation de la qualité des eaux superficielles et naturelles.

Les milieux naturels concernés par les projets d'urbanisation touchent des espaces valorisés par l'agriculture et situés en limite des zones urbaines. Les impacts sur la faune et la flore seront donc faibles et ne modifieront pas l'équilibre des espèces.

Par ailleurs, l'urbanisation des zones constructibles n'alternera pas la qualité des paysages. En effet, la topographie des secteurs sur lesquels ont été définies ces dites zones font que celles-ci n'auront pas d'impacts néfastes dans le paysage.

Impacts sur les réseaux et équipements

Le principal impact sur les milieux humains concerne l'arrivée d'une population supplémentaire induite par la création de nouveaux logements. Toutefois, compte tenu du rythme de construction projeté (1 à 2 maximum par an), les développements envisagés sont compatibles avec le niveau d'équipement de la commune et permettront de contribuer à améliorer les conditions de bon fonctionnement des équipements publics.

La construction de nouvelles habitations va entraîner une augmentation des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les réseaux. Toutefois, **la commune de SAIL LES BAINS s'est dotée en 2005 d'une nouvelle station d'épuration dont la capacité de traitement est largement dimensionnée (150 EH) pour traiter la quantité d'effluents supplémentaires** issus des futures constructions.



DESCRIPTION DU ZONAGE

III

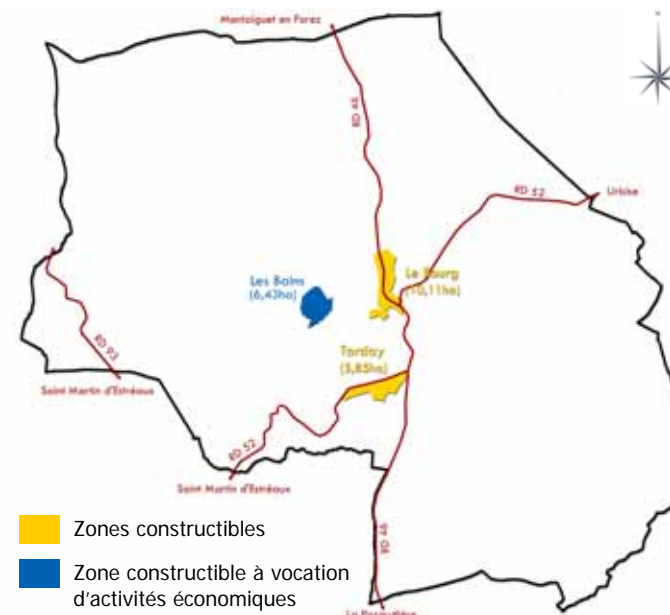
La prise en compte des divers éléments décrits précédemment, des besoins réels en terme de foncier, de la dynamique urbaine et démographique observée, de la nécessité de préserver l'activité agricole, les paysages et milieux naturels, couplée aux choix de développement voulus par la commune a aboutit à la définition de **deux zones constructibles à vocation d'habitat et de constructions complémentaires et d'une zone constructible à vocation d'activités économiques.**



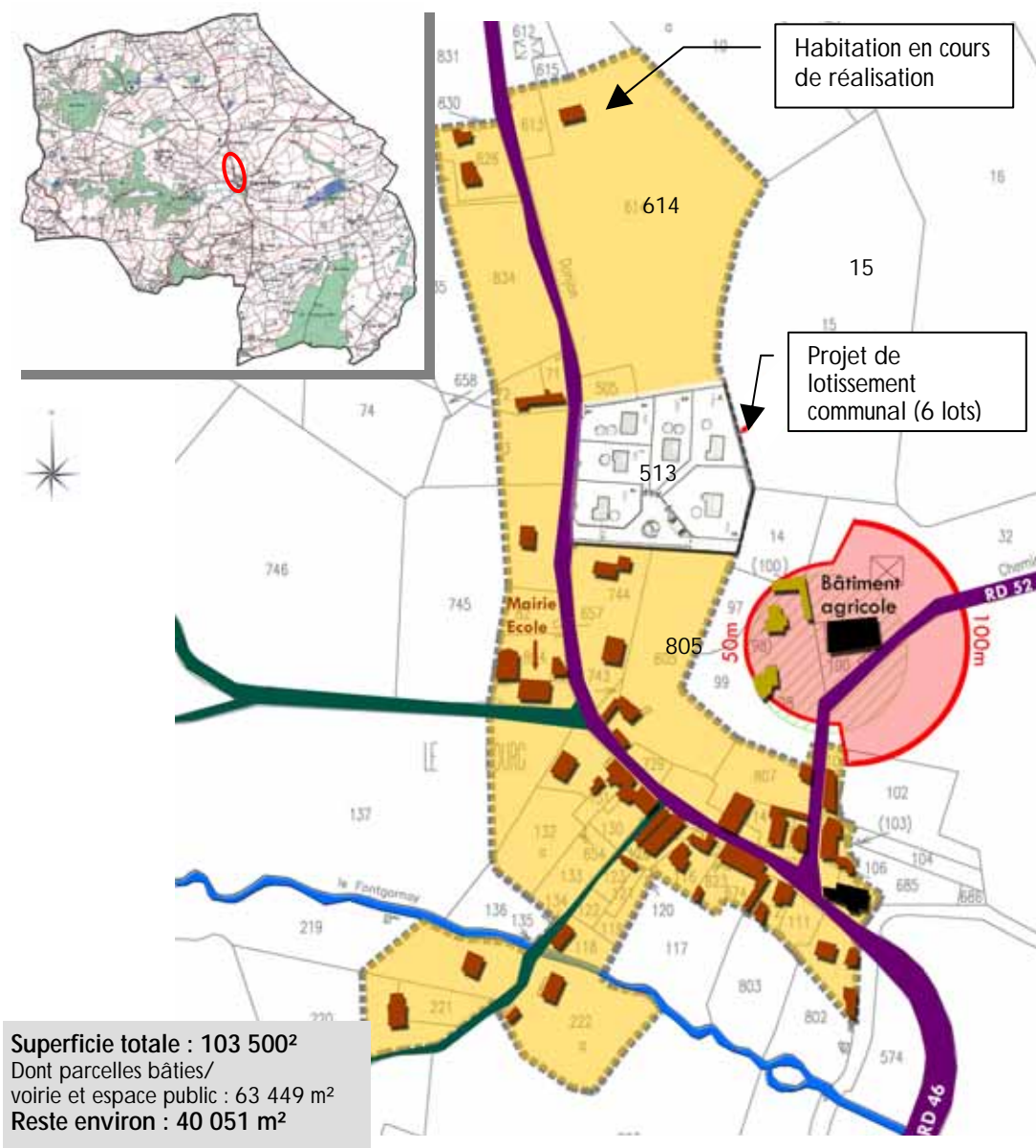
Ces zones constructibles décrites ci-après pourront permettre à la commune d'accueillir de nouvelles constructions et ainsi de participer au maintien de sa population tout en préservant les équilibres entre les milieux naturels, agricoles et urbains.

Les espaces ainsi définis comme constructibles représentent au total **22,68 ha**, soit un peu plus d'**1% du territoire communal**. Parmi ces 22,68 ha, 6,48 ha sont destinés uniquement à l'accueil d'activités économiques.

L'ensemble du reste du territoire, soit **2088,2 ha**, est défini comme **non constructible** et voué à l'activité agricole et aux espaces naturels, à l'exception, (article L. 124-2) « des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ». De même « l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes » seront permises en dehors des espaces dits constructibles.



Zone constructible du bourg



La nécessité de permettre la réalisation de nouveaux logements, les possibilités d'assainissement collectif, l'accessibilité des parcelles, les risques naturels d'inondabilité, les contraintes liées à la présence d'un bâtiment agricole à l'entrée Nord du bourg par la RD 52 ont abouti à la définition du zonage ci-contre.

En effet, le passage du ruisseau *le Fontgornay* au Sud du bourg, l'existence d'un bâtiment d'exploitation à l'Est, ainsi que la nécessité de préserver les terres agricoles à l'Ouest ont contraint d'envisager le développement du bourg au Nord de la partie actuellement agglomérée, de part et d'autre de la RD 46.

Au Nord, la limite du zonage constructible définie par la carte communale correspond à la limite des terrains actuellement raccordables au réseau d'assainissement collectif, ainsi qu'au dernier permis de construire (parcelle n° 614) délivré pour la construction d'un logement individuel.

Entre cette habitation et le centre bourg, sur la parcelle 513 d'une superficie de 9900m², la commune envisage la réalisation d'un lotissement de 6 lots. Celui-ci permettrait de **conforter le village et de proposer une offre foncière rapidement disponible notamment afin de faciliter le renouvellement de sa population**. D'autre part, la création de ce lotissement et le réseau viaire proposé permettrait de désenclaver la parcelle n° 805 située au cœur du village ainsi que la parcelle n°15, dans l'optique d'un développement à plus long terme et de l'arrêt de l'utilisation du bâtiment agricole situé en bordure de la RD 52.

Au total cette zone représente 10ha35a. L'offre foncière réellement dégagée s'élève à environ 4ha51a dont environ 1ha correspondant au projet de lotissement communal. Ainsi, le zonage constructible autour du centre bourg est correctement dimensionné au vu du faible rythme de construction observé ces dernières années.

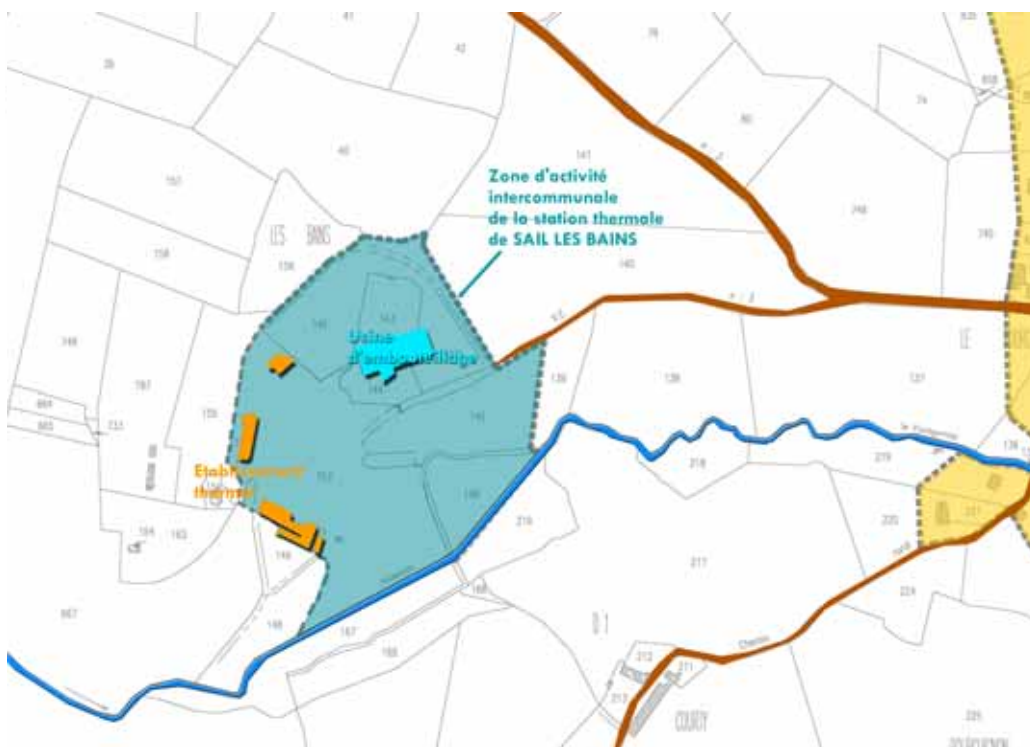
Zone constructible de Tarday



Les parcelles incluses dans la zone constructible correspondent à une bande de terrain comprise entre la RD 52 et le chemin communal et se limitent à l'Est au croisement des RD 46 et 52 et à l'Ouest au carrefour de la RD 52 et du chemin communale. Ainsi, **aucun nouvel accès ne sera créé sur les RD** puisque l'ensemble des parcelles non urbanisées et définies comme constructibles sont accessibles par la voirie communale. Toutes ces parcelles sont potentiellement raccordables de manière gravitaire au futur réseau d'assainissement.

Cette zone constructible d'une superficie totale de 5ha66a dégage une offre foncière de 2ha44a.

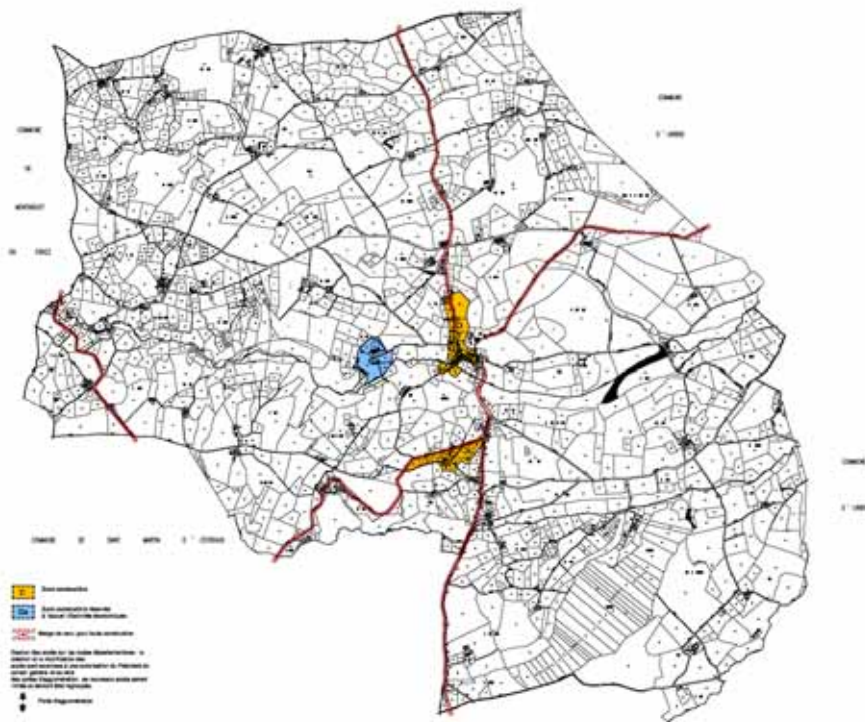
Zone constructible à vocation d'activités économiques



En 1997, la communauté de communes du Pays de la Pacaudière a entrepris la création de la zone d'activités de la station thermale de Sail-les-Bains afin de permettre la construction d'une usine d'embouteillage d'eau minérale et la remise en état des captages de la source du Hamel.

Les contours de cette zone d'activités, d'une superficie totale de 6ha43a, située à quelques centaines de mètres à l'Ouest du bourg sont repris par la carte communale comme zone constructible à vocation d'activités économiques, dans l'optique d'un redémarrage et d'un développement de l'usine ou d'activités complémentaires.

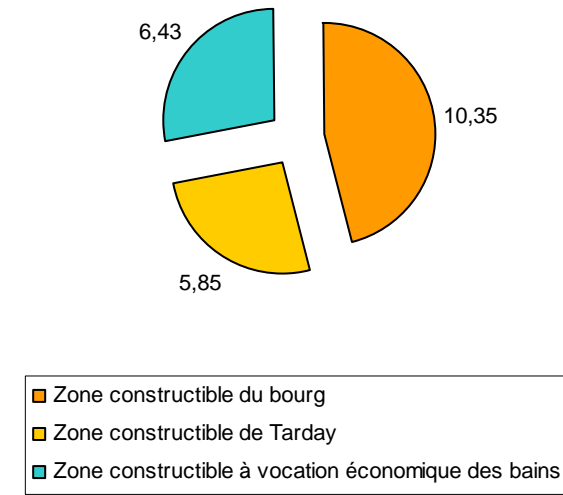




Ainsi, l'offre foncière à vocation économique s'accompagne nécessairement de zones vouées plus particulièrement à l'habitat. Ces zones, qui représentent au total près de 16ha, libèrent une offre foncière inférieure à 7ha. Dans l'hypothèse d'une rétention foncière de l'ordre de 50% et selon une consommation moyenne de 1500m² par logement, la carte communale permet la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements. A raison de 3 personnes par ménages la population qui pourrait potentiellement s'installer sur la commune, dans les 5 à 10 ans à venir, est de l'ordre de 60 habitants.

L'ensemble des zones constructibles définies par la Carte Communale représente près de 23ha. Plus d'un quart de cette offre concerne la zone intercommunale à vocation économique des Bains. En effet, un des objectifs poursuivi par le document d'urbanisme communal est le redémarrage de la production de l'usine d'embouteillage des eaux de Sails, et donc le développement des emplois locaux. Le deuxième objectif de la Carte Communale, qui est fortement lié et très dépendant de l'objectif premier, est d'insuffler à la commune un regain démographique, après plusieurs décennies de baisse de population.

Répartition des superficies des zones constructibles



Commune de
SAILLES BAINS (42310)
(Département de la Loire)
T él : 04 77 64 80 35
mairie.sail.les.bains@wanadoo.fr