



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

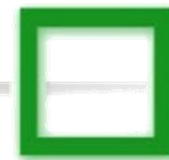
*RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION
DU 21 NOVEMBRE 2022*

Saint-Ferréol-d'Auroure dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008

- Un **PLU ancien** ne répondant plus aux enjeux actuels
- Evolution réglementaire à prendre en compte

Les objectifs de la révision

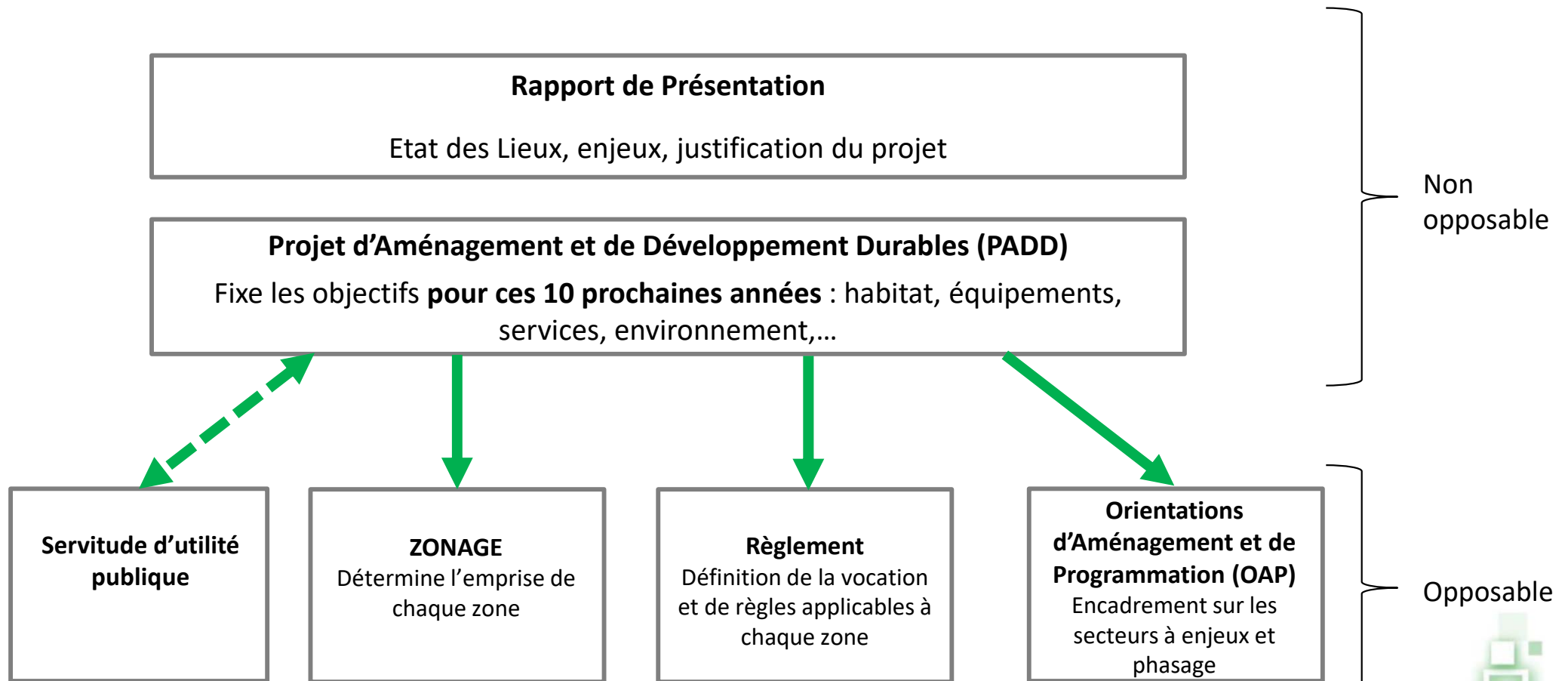
- **Maîtriser le développement** de la commune en tenant compte des espaces naturels, de l'environnement et des paysages
- Développement démographique : **organiser** les conditions d'un développement **maîtrisé** et **harmonieux** de la population en **préservant le cadre de vie qualitatif** de la commune
- Dynamisation du centre-bourg : **structurer** la partie agglomérée de la commune
- **Maintien de la vie** sociale, administrative, culturelle et sportive
- Permettre le **développement durable** du territoire : préserver l'**environnement** et les **atouts naturels** de Saint-Ferréol-d'Auroure
- Avoir une **politique** globale de **déplacement** (liaison inter-quartier, partage de l'espace)
- Prévoir et organiser le **développement industriel, artisanal, commercial et agricole**
- Sauvegarder le **patrimoine architectural** et **paysager** et le faire connaître
- Création et mise à jour des schémas des **réseaux EU -AEP -EP**
- Reprise et ajustements à la marge de certaines **erreurs du PLU de 2008**



**UN PLU AUJOURD'HUI,
C'est....**



Les principales pièces d'un PLU :



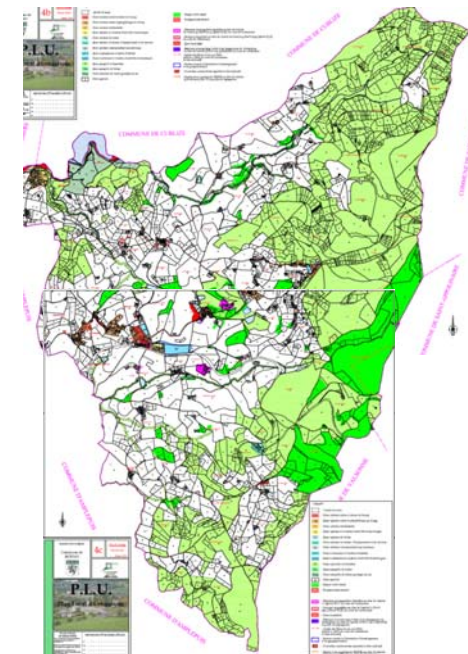
La méthode

ETAT DES LIEUX

PROJET D'INTERET
GENERAL

TRADUCTION
REGLEMENTAIRE

- Démographie
- Emploi
- Economie
- Habitat
- Déplacement
- Patrimoine
- Paysage
- Agriculture
- Environnement et biodiversité
- Risques
-



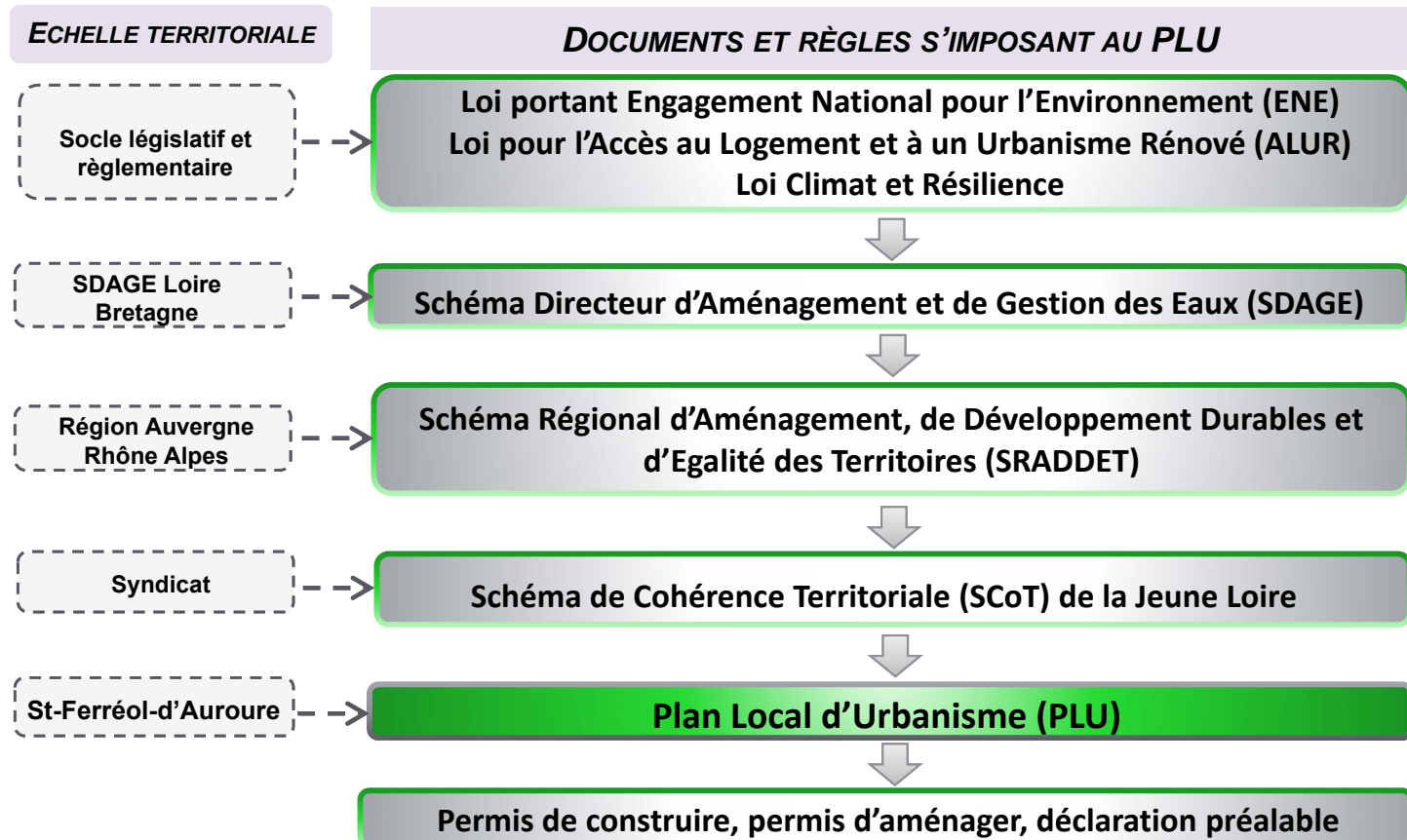
UN CADRE RÉGLEMENTAIRE À RESPECTER

Les impondérables
à respecter

Les documents
« cadres »



Les Personnes
Publiques
Associées veillent
notamment au
respect de ce
cadre



UN CADRE RÉGLEMENTAIRE À RESPECTER

Les impondérables à respecter

Une réduction de la consommation d'espace, avant le Zéro Artificialisation Nette en 2050

LES CHIFFRES-CLÉS

de l'observatoire national de l'artificialisation

3,5 millions d'hectares artificialisés en France aujourd'hui > soit **6,4 %** du territoire

par habitant, c'est

15 % de + qu'en Allemagne
57 % de + qu'au Royaume-Uni ou en Espagne

20 à 30 000

hectares de nature et de terres agricoles consommés chaque année

L'artificialisation augmente

4 fois plus vite que la population

le rythme d'artificialisation dépend à

50 % de l'habitat **16 %** des infrastructures

5 % des commerces et services marchands

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
CONSERVER PLANNIFIER PROTEGER AMÉLIORER PARTAGER

Quelle démarche dans les PLU?

Un processus amorcé depuis la Loi SRU en 2000

Une nécessaire réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels

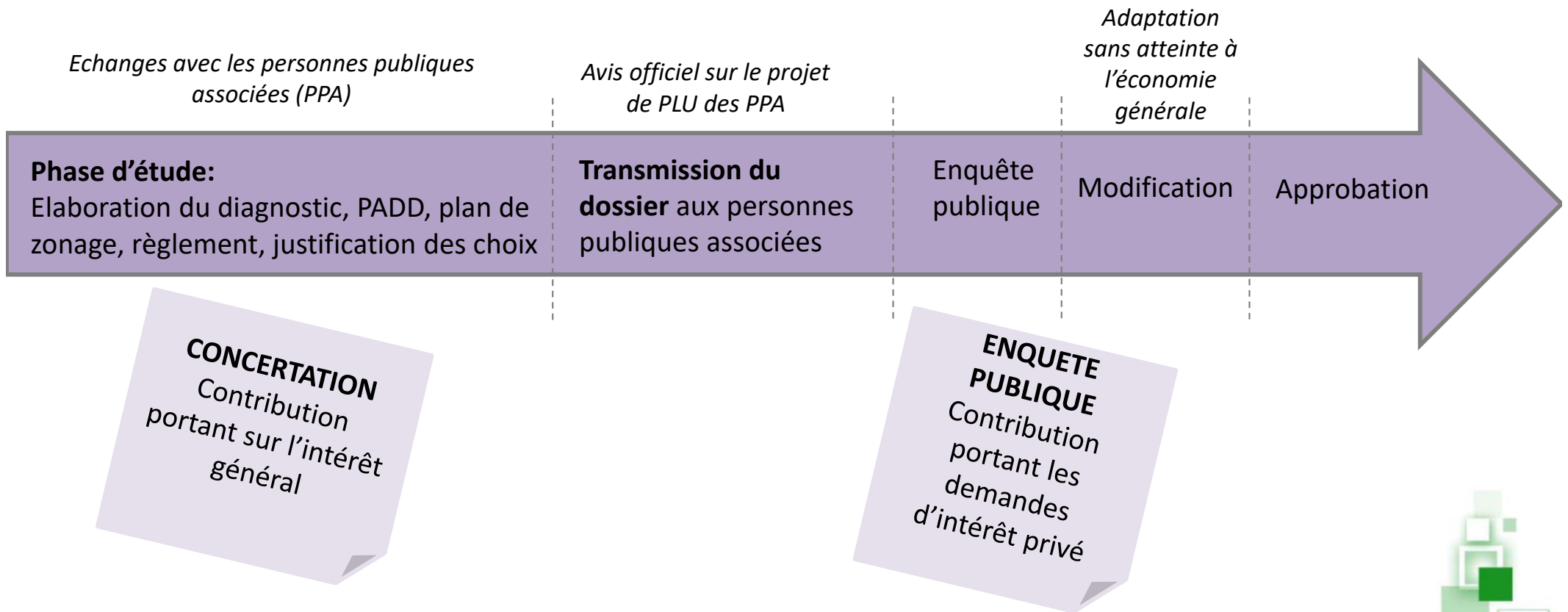
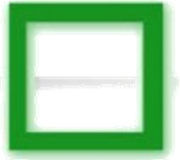






Comment révisé-t-on un PLU ?







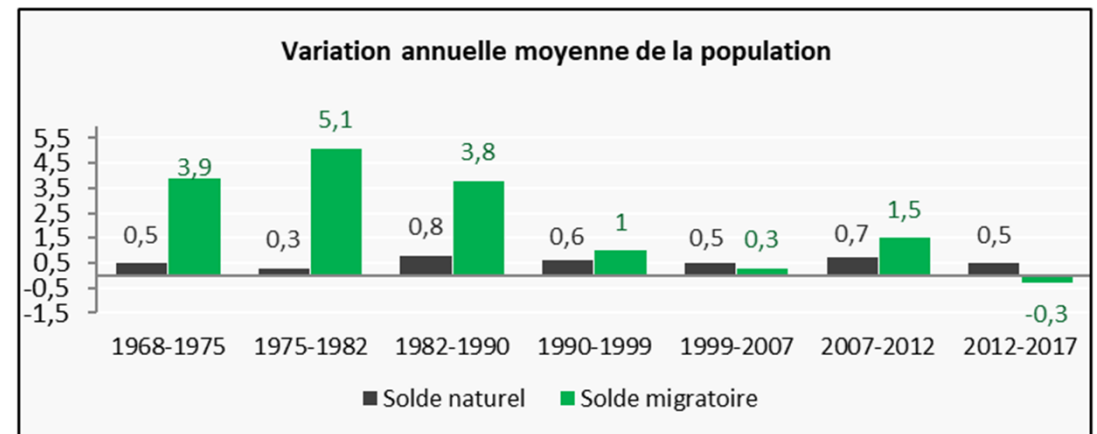
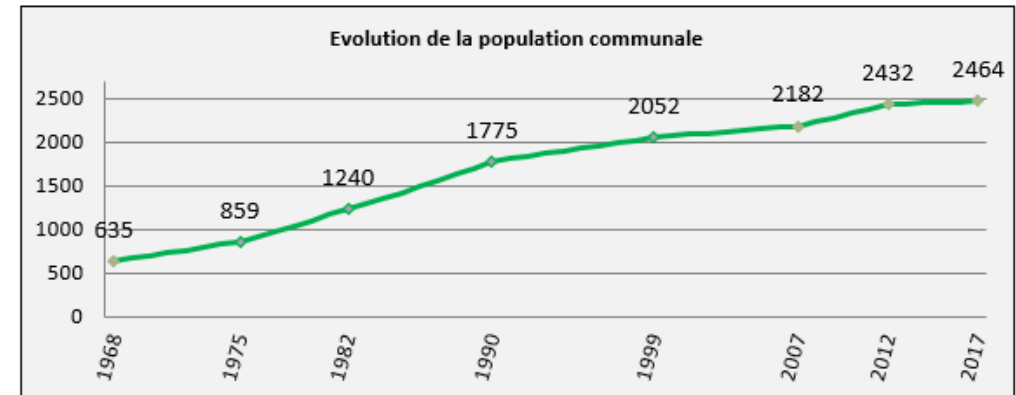


Les principaux éléments du diagnostic



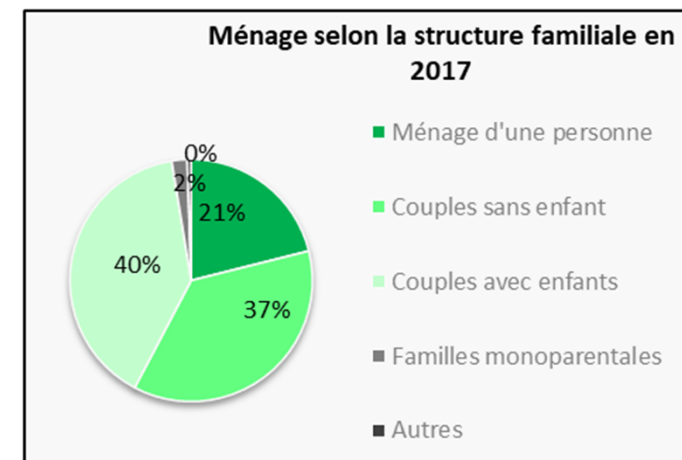
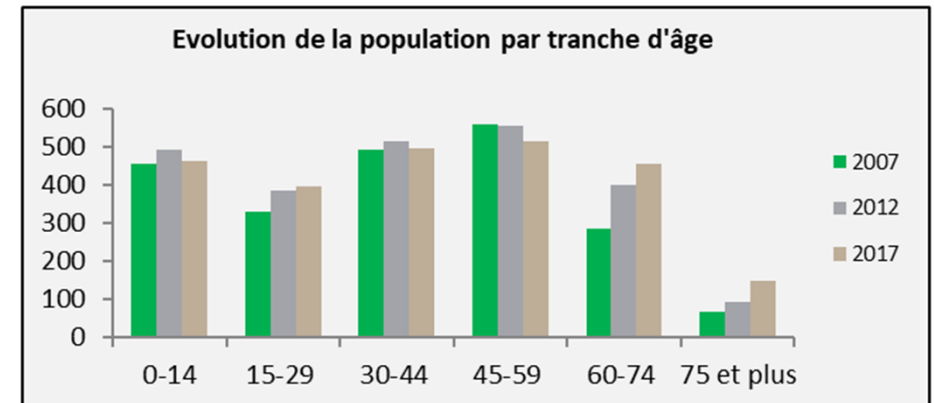
Les caractéristiques socio-démographiques

- Une croissance qui ralentit
 - Une forte progression entre 1968 et 1990, entre 2007 et 2012
 - Un net ralentissement entre 2012 et 2017
- Mais une population qui continue de progresser : 2 464 habitants en 2017 (2 472 en 2018)
- L'évolution démographique s'explique à la fois par un solde migratoire et un solde naturel positifs
- Une rotation significative des ménages au sein du parc de résidences principales : 21 % des ménages s'y sont installés depuis moins de 5 ans



Les caractéristiques socio-démographiques

- Une population jeune mais qui montre des signes de vieillissement
- Une structure des ménages en évolution
 - Une taille moyenne des ménages de 2,55 personnes par résidence principale, 2,70 en 2007
 - Moyenne appelée à diminuer au regard notamment du phénomène de vieillissement de la population et des tendances nationales en matière de desserrement des ménages
 - Une majorité de plus en marquée de couples avec enfants et de couples avec enfants
 - Mais une part des ménages d'une personne importante
 - Les familles monoparentales sont peu nombreuses et en nette diminution



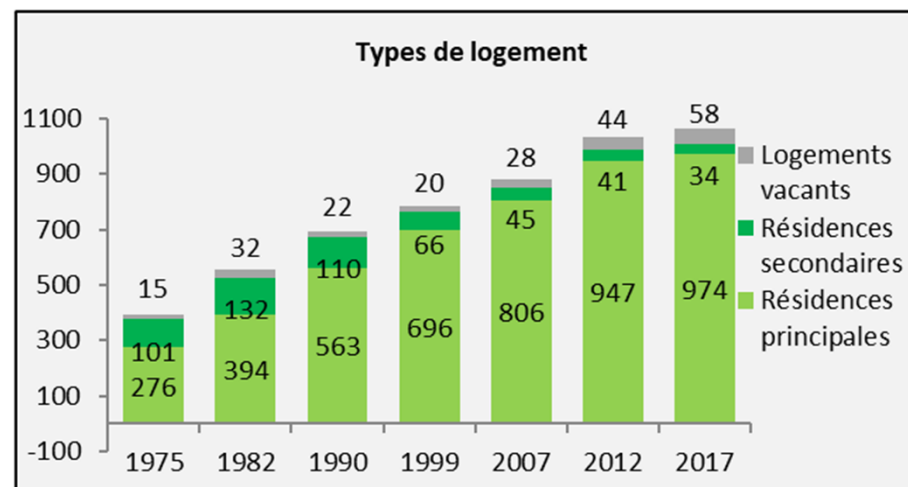
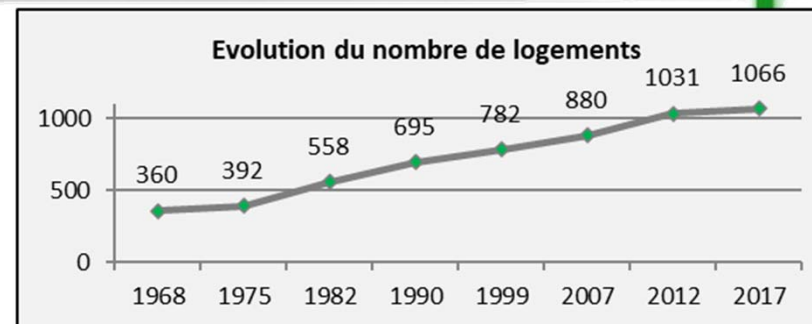
Le parc de logements

- Le nombre de logements progresse de façon significative, en cohérence avec l'évolution démographique
 - 1 066 logements en 2017
 - Depuis 1968, 706 logements ont été construits soit une moyenne de +14,4 logements/an
 - Ce rythme moyen s'est considérablement ralenti au cours des dernières années : + 7 logements/an entre 2012 et 2017

- Une prédominance des RP qui s'accroît :
 - 91,4 % de résidences principales, 3,2 % de résidences secondaires et 5,4 % de logements vacants
 - Un marché immobilier dynamique

- Une prédominance de l'habitat individuel :
 - 84,9 % de maison / 15,1 % d'appartements

- Un parc social limité et ancien



| | 2012 | 2017 | % en 2017 |
|-----------------------|------|------|-----------|
| Maisons individuelles | 881 | 905 | 84,9 % |
| Appartements | 149 | 160 | 15,1 % |

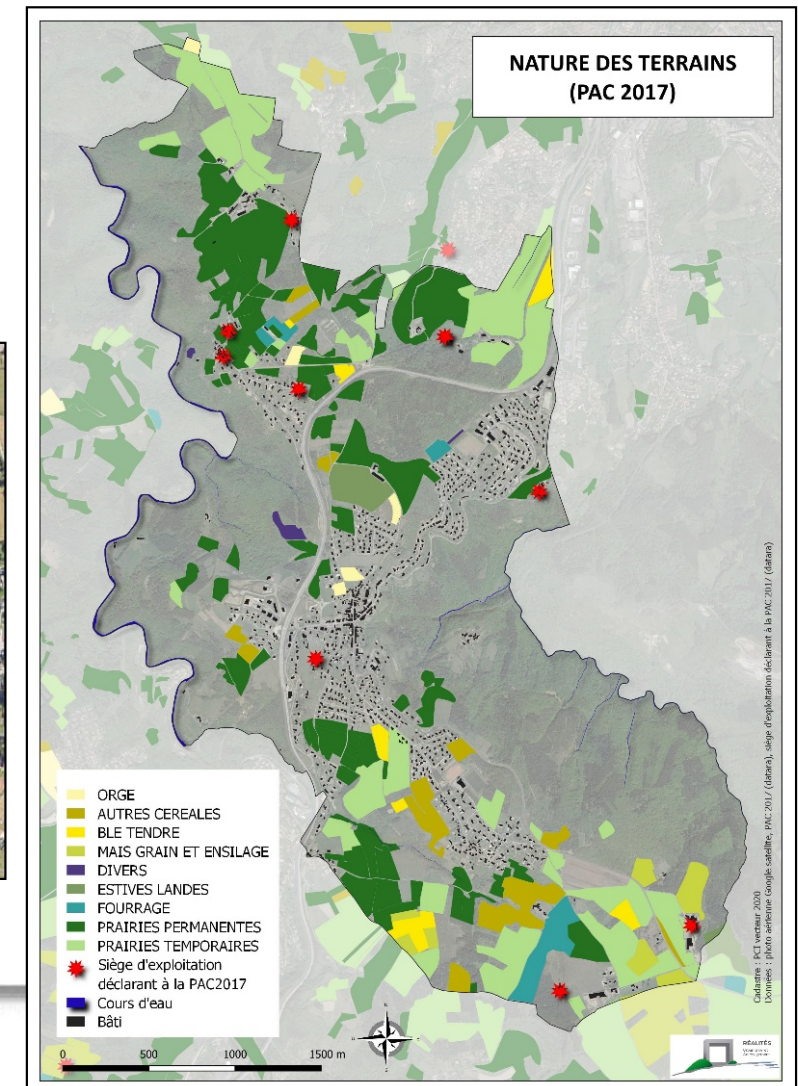
| | 2007 (%) | 2017 (%) |
|---|----------|----------|
| Propriétaire | 86,5 | 84,9 |
| Locataire | 11,9 | 14,2 |
| <i>dont d'un logement HLM loué vide</i> | 2,4 | 1,9 |
| Logé gratuitement | 1,6 | 0,9 |

Les activités économiques

- Des emplois en progression mais un taux d'emploi qui demeure limité mettant en avant le caractère résidentiel dominant de la commune
- En 2018, 127 établissements actifs, dont une majorité de la construction et du commerce
- L'agriculture : des exploitants moins nombreux
- Les zones d'activités : un fort taux d'occupation

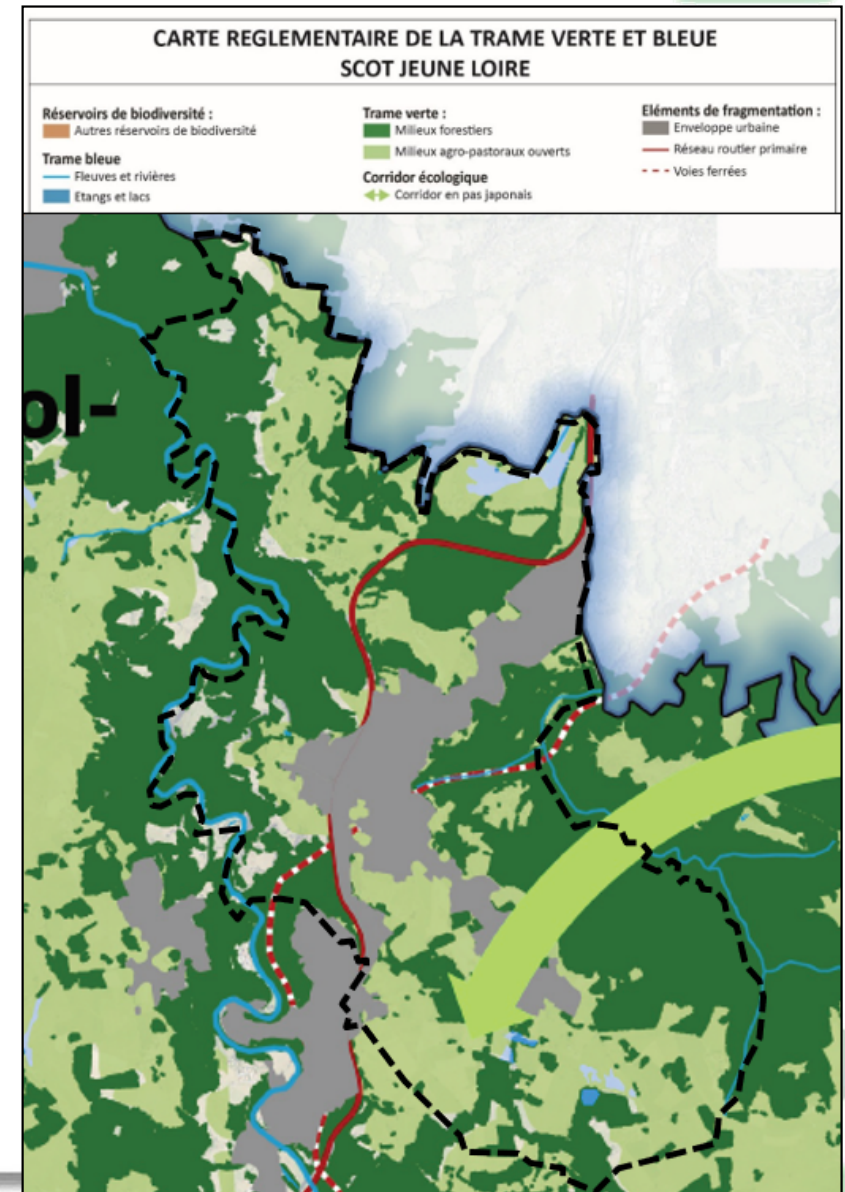
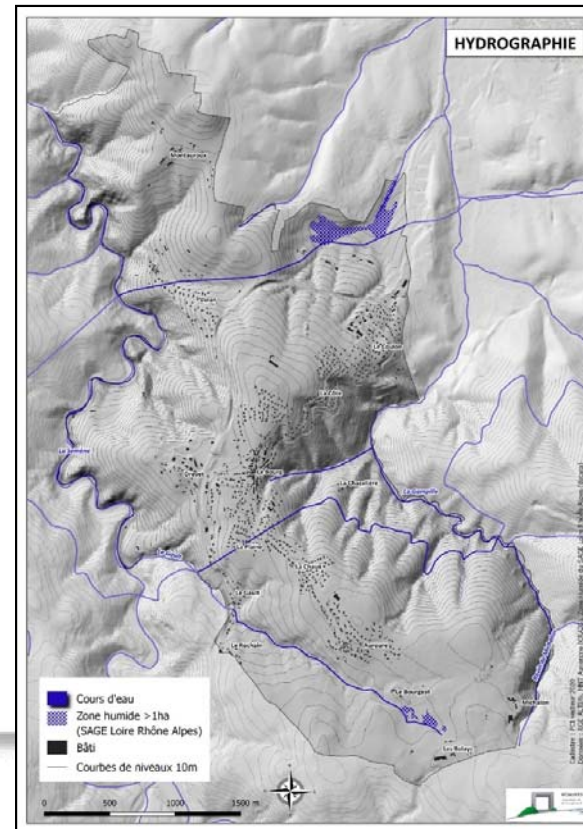
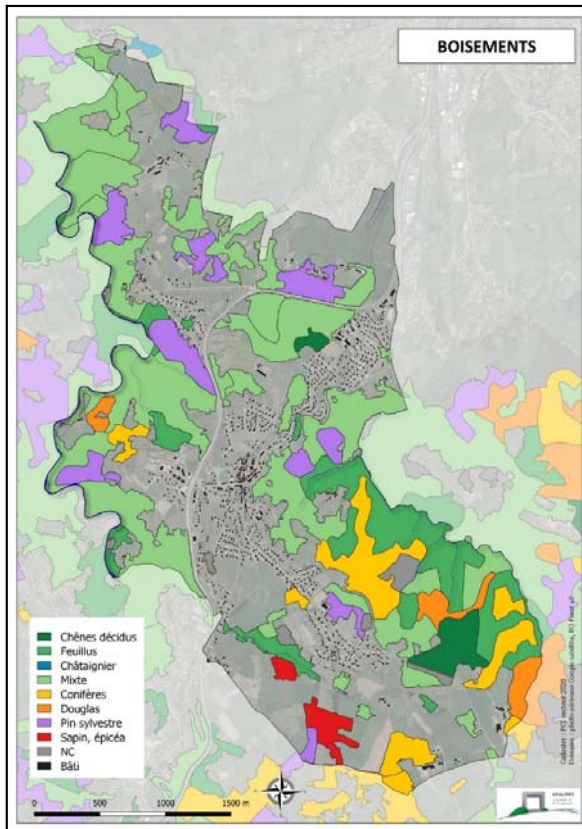


| Concentration des emplois en 2012 et 2017 | | |
|---|-------|-------|
| Source : INSEE RP 2012, 2017 | | |
| | 2012 | 2017 |
| Nombre d'emplois dans la zone | 247 | 300 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 1 137 | 1 119 |
| Indicateur de concentration de l'emploi | 21,7 | 26,8 |



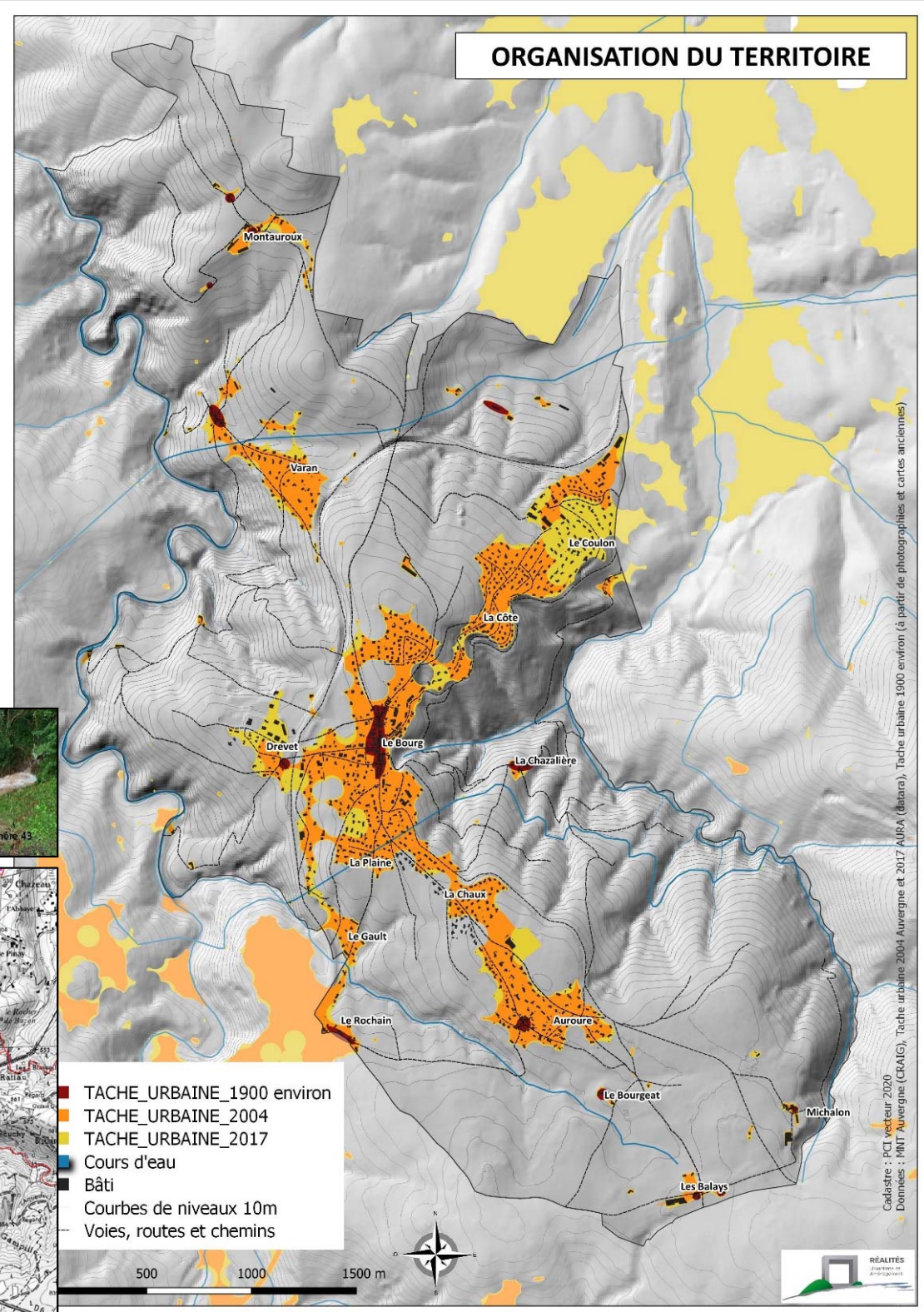
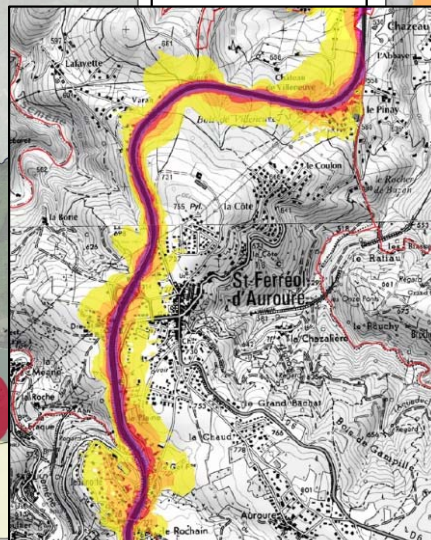
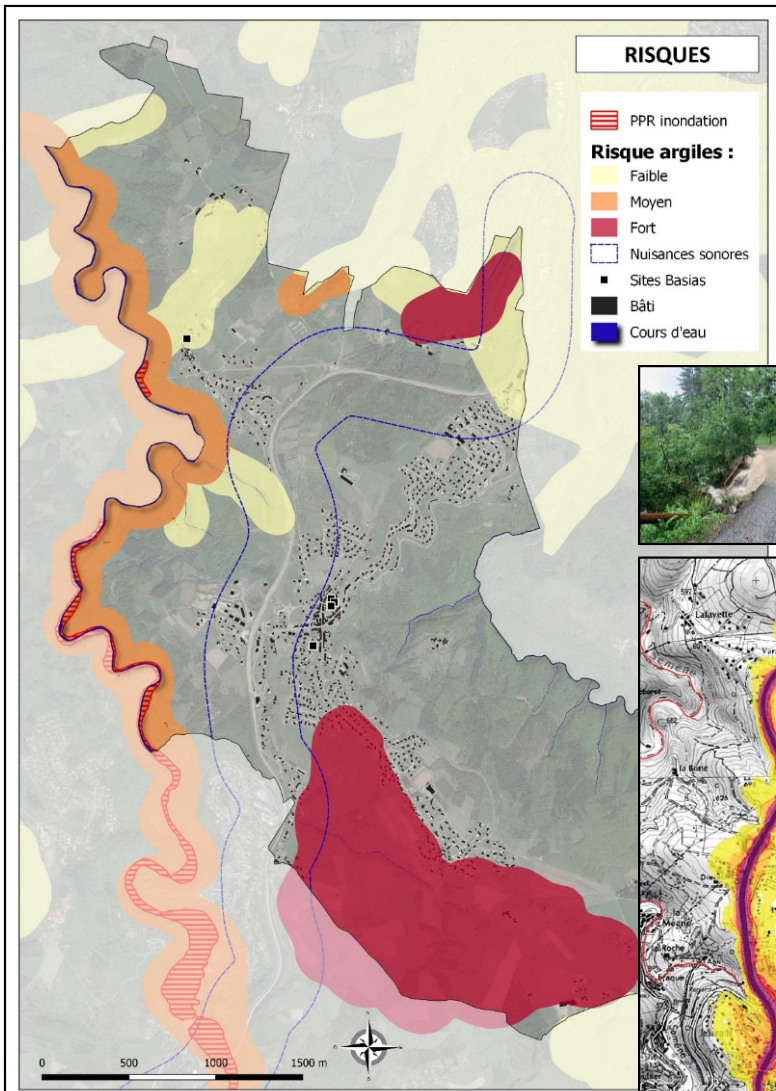
■ Les ressources – la biodiversité

- Le territoire n'est pas situé dans une zone classée Natura 2000, une ZNIEFF de type 2 ou de type 1, un espace naturel sensible (ENS)
- Trame verte et bleue du SCoT :
 - Trame verte : milieux forestiers et milieux agro-pastoraux ouverts
 - Trame bleue : cours d'eau (La Semène, La Gampille...), zones humides
 - Corridor écologique : corridor en pas japonais

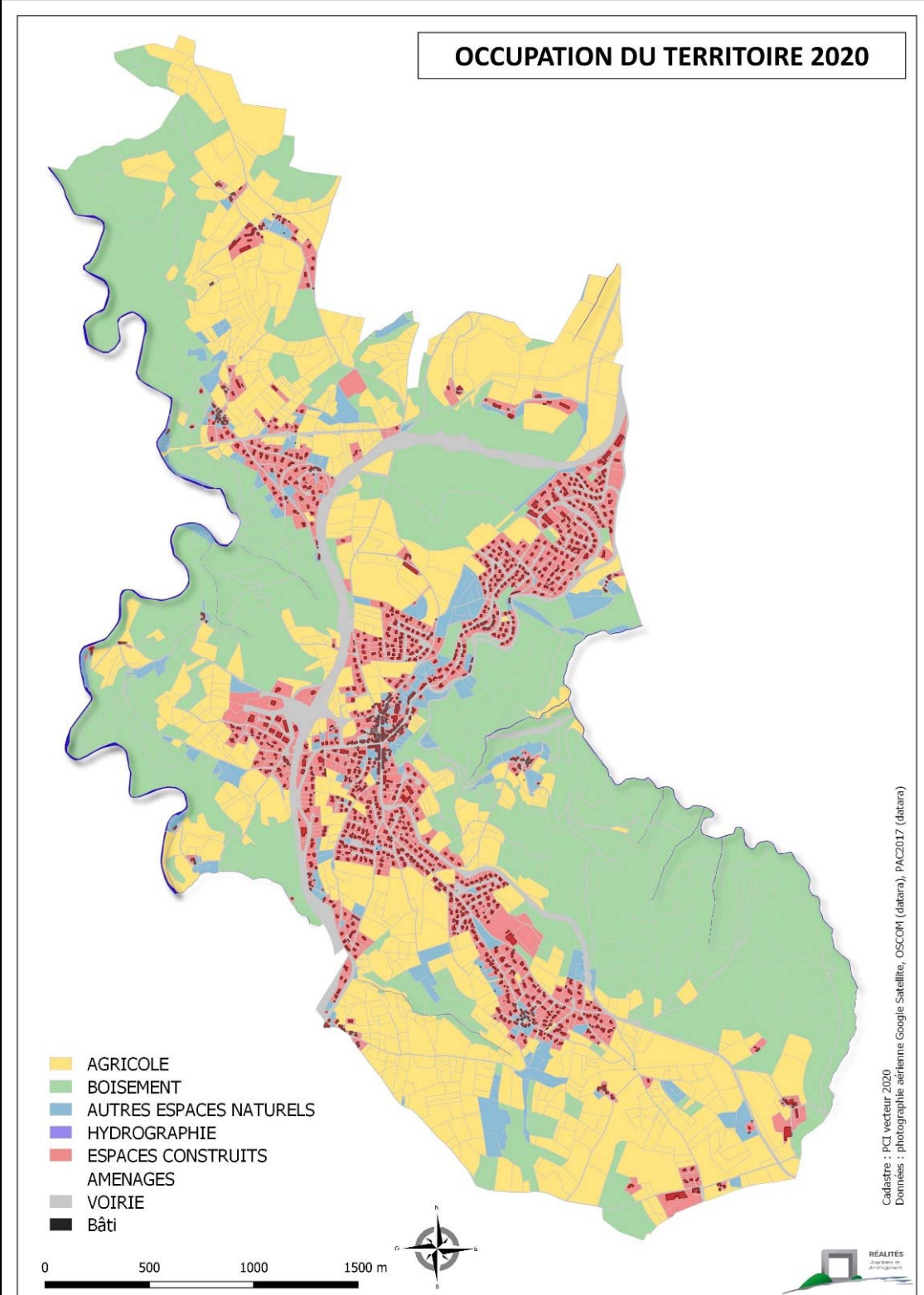
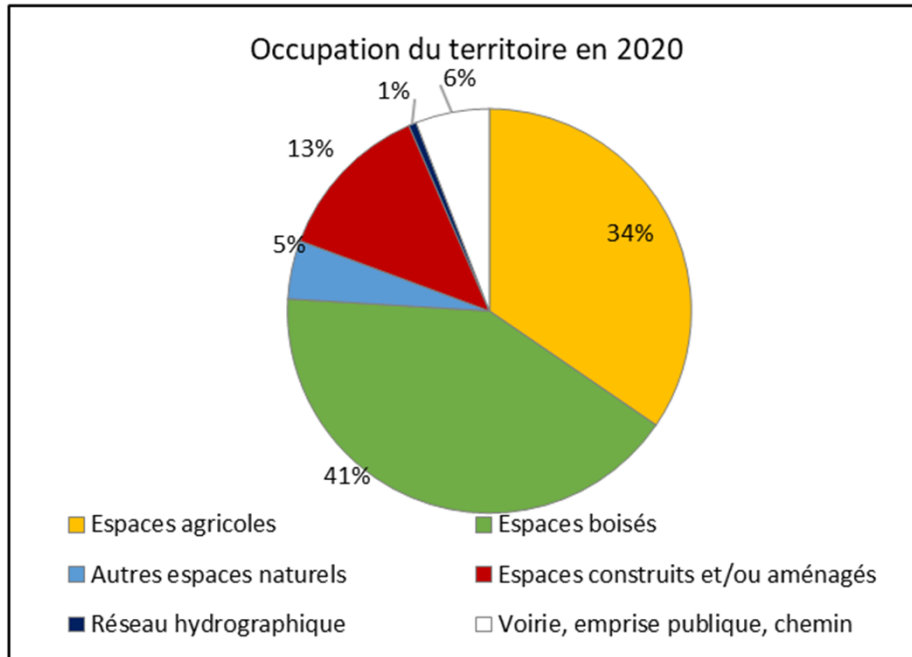


Organisation du territoire

- Une contrainte topographique marquée
- Un tracé de la RN88 qui coupe le territoire en deux
- Un développement multipolaire et périphérique au bourg historique



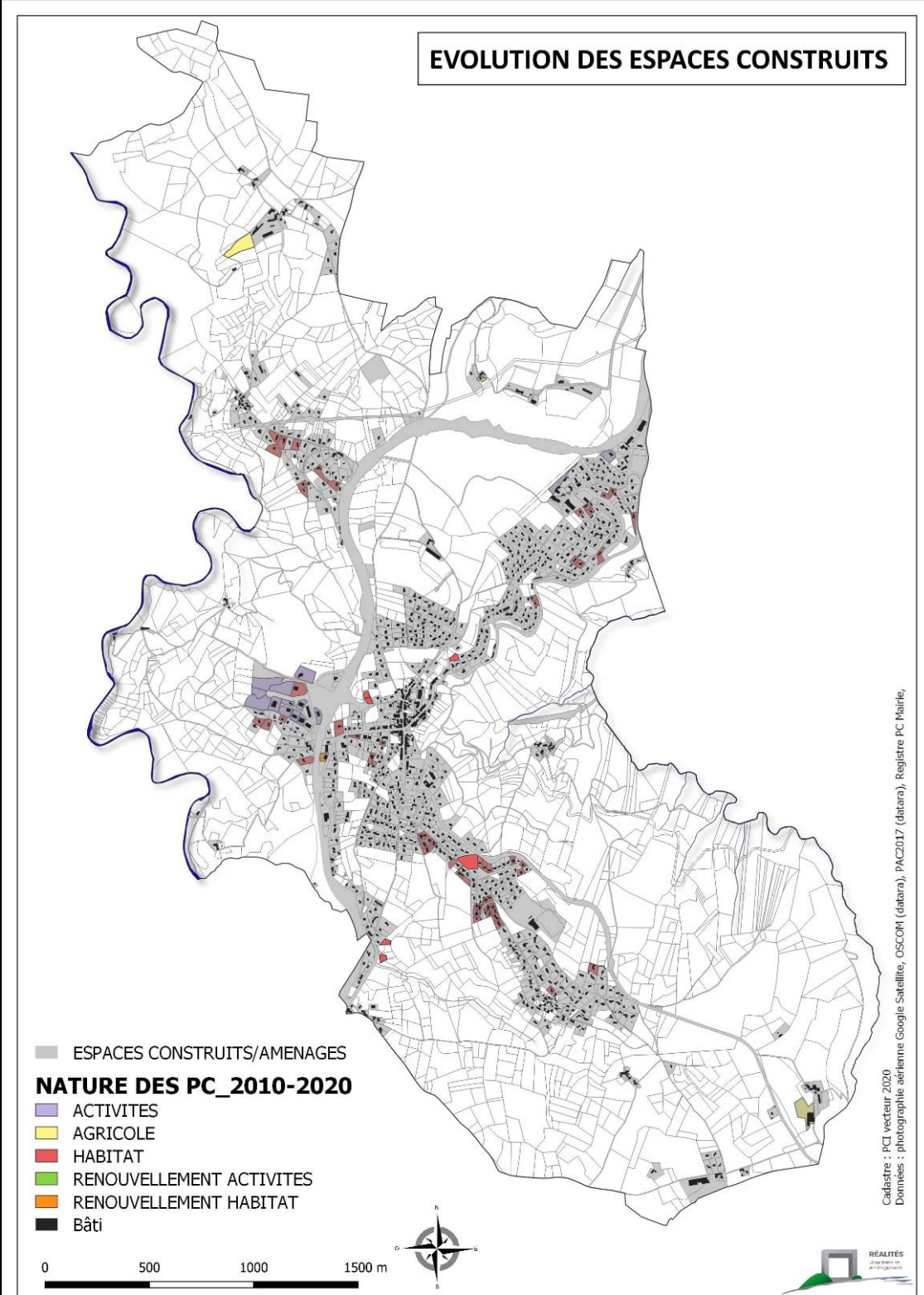
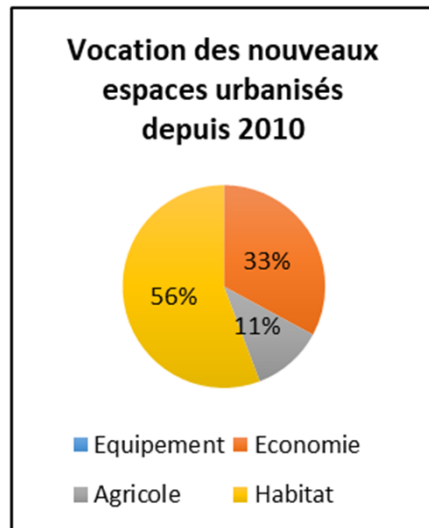
■ Organisation du territoire



■ Nature des espaces urbanisés depuis 2010

- Une prédominance d'espaces agricoles
- Un éclatement du développement

| Nature des espaces urbanisés depuis 2010 (ha) | |
|---|-----|
| Espaces naturels | 1,6 |
| Renouvellement urbain | 0,1 |
| Espaces agricoles | 8,9 |
| Espaces boisés | 1,2 |

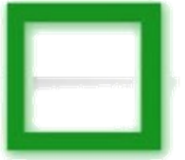




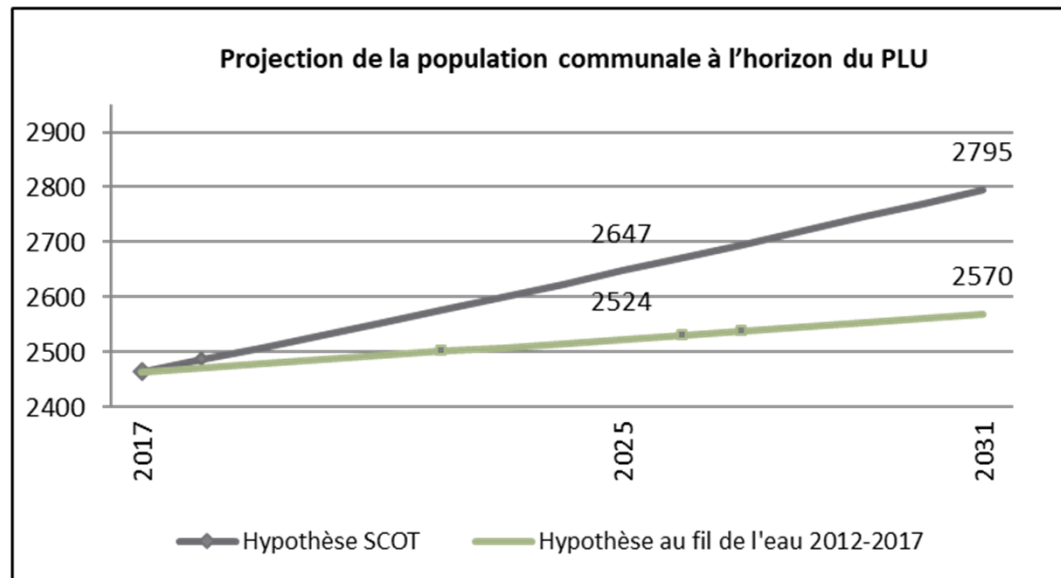


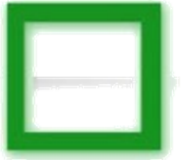
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables





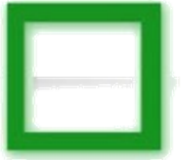
- Tirer parti de l'attractivité de la commune, pour offrir les conditions d'un développement équilibré
- Assurer une croissance démographique retrouvée et maîtrisée sur les prochaines années
 - Face au ralentissement de la progression démographique que la commune a connu au cours des dernières années, l'objectif poursuivi par la commune à l'horizon 2031, est de **maintenir une croissance démographique positive**, correspondant à un rythme compris entre celui observée sur la période 2012-2017 (+0,3%/an) et les projections établies par le SCOT (+0,9%/an).
 - A savoir un **gain de l'ordre de 150 à 200 habitants** par rapport à 2017, permettant d'atteindre une population d'environ 2 600/2 650 habitants en 2031.





- Tirer parti de l'attractivité de la commune, pour offrir les conditions d'un développement équilibré
 - Offrir des conditions d'accueil de la population au sein d'un parc d'habitat diversifié et en capacité
 - Permettre la production de logements en adéquation avec les ambitions démographiques poursuivies à l'horizon 2031, les évolutions structurelles de la populations projetées en matière de desserrement des ménages et les perspectives d'évolutions inscrites dans le SCOT. Soit **un nombre de logements supplémentaire de l'ordre de 150 unités**, représentant une moyenne annuelle d'une quinzaine de logements.
 - Phaser la production de logements sur la commune sur la durée de vie du PLU, de manière à offrir **une progressivité de développement**, favorable au bon fonctionnement des équipements.
 - Envisager la mise en œuvre d'opération de **lotissement communale**.
 - Développer l'offre locative sociale avec un **développement de l'offre locative** publique et privée.
 - Favoriser **l'accueil des personnes vieillissantes au sein de logements adaptés**, permettant de satisfaire un besoin de la population en équipement médico-social, ne trouvant pas de réponse aujourd'hui sur la commune et les secteurs environnants.
 - Proposer des alternatives à la maison individuelle en **encourageant la diversification des formes de logements** neufs, basée sur un minimum de 5 % de logements collectifs ou intermédiaires, 20 % de groupés.
 - Adapter la création de logements aux **capacités de desserte**, en particulier concernant la voirie.



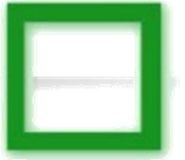


- Tirer parti de l'attractivité de la commune, pour offrir les conditions d'un développement équilibré
 - Encourager le développement économique local
 - **Permettre l'extension raisonnée des zones artisanales** de la Sagne et des Portes du Velay/Terre de Villeneuve
 - **Permettre la pérennisation des entreprises existantes** sur l'ensemble du territoire, y compris les activités isolées
 - **Préserver la vocation d'activités des locaux existants aux abords du carrefour des 4 Chemins**, mais également favoriser le maintien d'activités économiques du secteur médical
 - Favoriser le maintien d'une agriculture qui a su rester dynamique, en **permettant le développement, la diversification des exploitations agricoles** existantes et l'accueil de nouvelles exploitations si des projets venaient à se présenter
 - Offrir un niveau d'équipements en adéquation avec l'évolution des besoins de la population
 - **Maintenir une offre scolaire diversifiée**, via le déménagement de l'école privée et le confortement de l'école public.
 - **Développer les équipements sportifs et de loisirs** nécessaires à la population, sur le secteur d'Auroure.
 - Améliorer la desserte en **réseaux d'assainissement** en mettant en œuvre la **programmation de travaux** projetée dans le cadre d'une étude conduite à l'échelle intercommunale.
 - Poursuivre la **mise en valeur des espaces publics** engagée par la commune et conforter le **réseau de cheminements doux** pour améliorer les liaisons inter-quartiers, et ainsi inciter aux déplacements alternatifs à la voiture.



■ Respecter les composantes du territoire

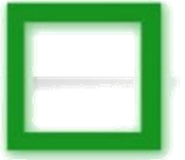
- Répondre aux besoins de logements en densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes, en particulier celle du bourg :
 - **Privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie de foncier consommé**, afin de préserver les composantes qui façonnent le territoire communal et sont aujourd'hui supports à son attractivité résidentielle : espaces agricoles et naturels, paysages identitaires.
 - **Développement** qui doit se concentrer sur les **enveloppes urbaines existantes**, en particulier celle du **bourg**, tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, risques et nuisances. Il s'agira de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbaine actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones à la marge, en cherchant à **limiter l'étalement urbain**.
 - **Secteurs excentrés** (Varan, Montauroux, les Balays, le Gault, le Rochain, Drevet...) **n'apparaissent pas** comme **des secteurs de développement privilégiés**. Les hameaux verront leur développement limité par un zonage urbain resserré au plus proche de l'urbanisation existante. Les écarts / lieux-dits seront préservés de toute urbanisation nouvelle par un classement en zone agricole ou naturelle.
 - Optimisation des espaces urbanisés du bourg par un comblement des dents creuses, et densification des futures opérations de logements par rapport à la densité observée sur les dernières opérations, via la **mise en place d'OAP** pour les ensembles fonciers présentant une emprise de plus de 5 000 m². Les secteurs du Paraboin, du Mont... apparaissent comme des secteurs à stratégies, pour un développement urbain favorables à **l'aménagement d'opérations d'ensemble**.



■ Respecter les composantes du territoire

- Répondre aux besoins de logements en densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes, en particulier celle du bourg :
 - L'ambition communale d'accueillir environ 150 à 200 nouveaux habitants correspond à un besoin total d'environ 150 logements à l'échéance 2031. Ce qui pourrait se traduire par une **consommation foncière de l'ordre de 10 ha**, en liens avec un **objectif de densité bâtie de l'ordre de 15 logements à l'hectare**. Cette densité bâtie représente une amélioration par rapport aux dynamiques observées au cours des 10 dernières années, montrant une densité moyenne d'environ 8,4 logements à l'hectare.
 - Cet objectif souligne la volonté communale de **modérer la consommation des espaces**, d'inciter la **densification** et le **recyclage** de l'existant.

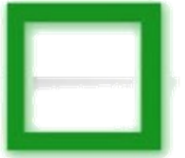




■ Respecter les composantes du territoire

- Préserver les éléments support aux continuités écologiques
 - Un secteur de corridor écologique au Nord du territoire, et des espaces à enjeux que la commune souhaite conforter dans le cadre de l'évolution de son territoire :
 - **Maintenir les milieux agro-pastoraux ouverts** en favorisant la préservation de l'agriculture sur le territoire.
 - **Maintenir les milieux forestiers** support à la trame verte.
 - **Préserver les cours d'eau**, en particulier la Semène, la Gampille et leurs affluents.
 - **Préserver les zones humides**, avec une identification des secteurs présumés humides.
 - **Protéger le corridor écologique en pas japonais** présent au Sud du territoire, sur le secteur d'Auroure.
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine communal
 - De nombreux éléments relevant du **petit patrimoine**, en particulier celui lié à l'eau, concourant à définir ponctuellement des qualités d'ambiances sur le territoire
 - Les valoriser par un travail d'**identification** favorable à leur protection



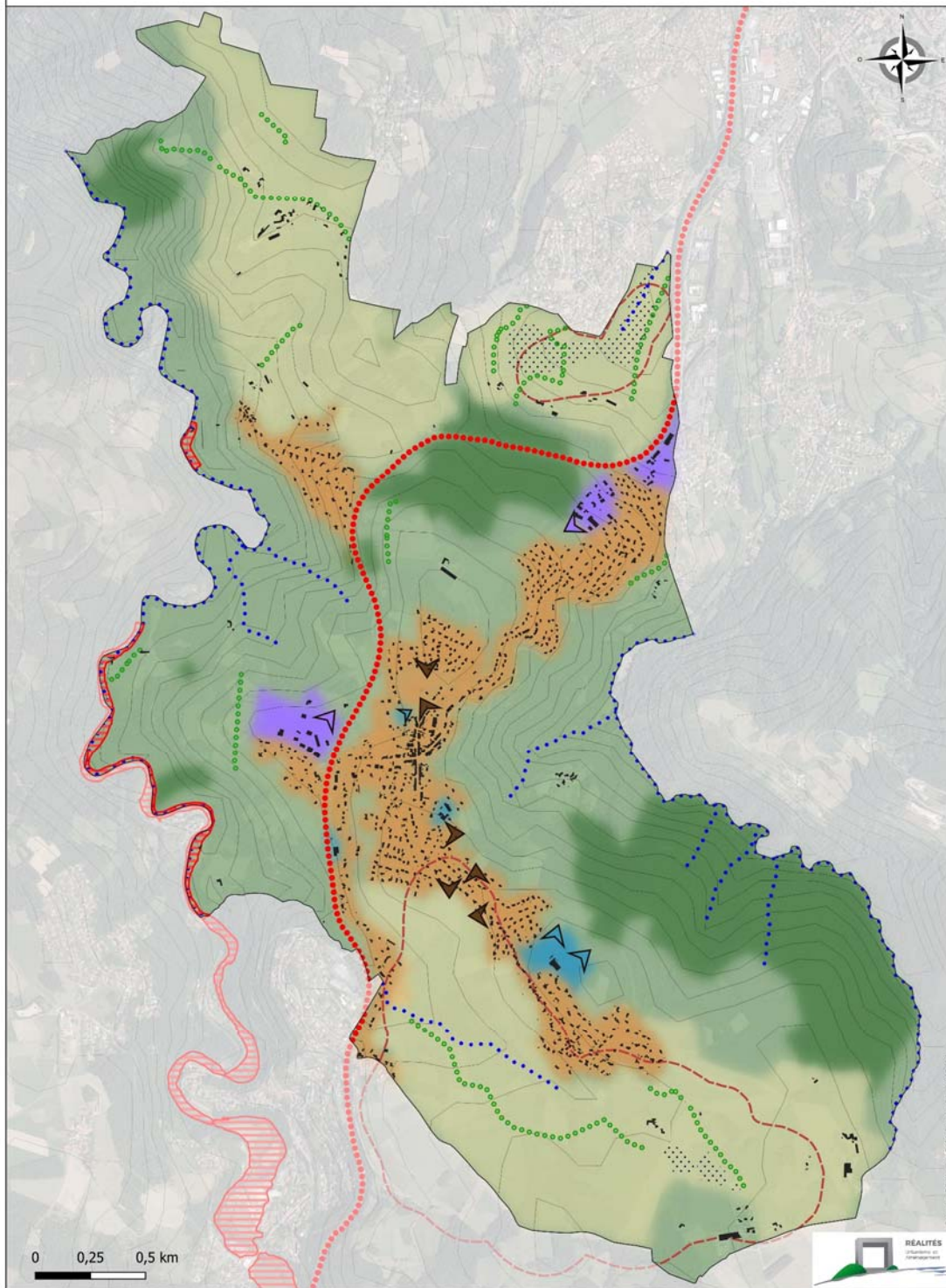


■ Respecter les composantes du territoire

- Prendre en compte dans les **choix d'urbanisation**, les **risques et nuisances** présents sur le territoire
 - Nuisances liées au **trafic** sur la RN88
 - Ligne électrique
 - Sites et sols **pollués**
 - Risque d'**inondation**
 - Risque de retrait-gonflement des **sols argileux**
 - Risque **ruissellement et coulée de boue** - glissements et mouvements de terrains

- Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables
 - Souhait de faciliter la réduction des **consommations énergétiques** liées à l'**habitat** en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres pour les **constructions neuves**
 - **Matériaux ou techniques innovantes** découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables seront autorisés dans le **règlement**
 - **OAP** veilleront à promouvoir une politique d'économie des énergies (**implantation des constructions prenant en compte le relief, l'exposition, l'intimité des parcelles les unes vis à vis des autres...**)





- Commune
- Bâti
- Courbes de niveau 20m
- Encourager le développement économique local**
- Activités économiques
- Prévoir l'extension des zones d'activités
- Densifier et conforter les enveloppes urbaines existantes, en particulier celle du bourg**
- Enveloppe urbaine
- Secteurs de développement urbain
- Offrir un niveau d'équipements en adéquation avec l'évolution des besoins de la population**
- Equipements
- Confortement des secteurs d'équipements
- Préserver les éléments supports aux continuités écologiques**
- Cours d'eau
- Zones humides
- Terres agricoles
- Forêts présumées anciennes
- Haies
- Espaces naturels
- Prendre en compte les risques et nuisances**
- Argiles (aléa fort)
- RN88 (nuisances liées au trafic)
- PPRN (inondation)









Questions, remarques...







Merci de votre attention
Bonne soirée !

