



Commune de  
SAINT-FERREOL-D'AUROURE (43)

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



PLU

**Approbation le 16 décembre 2024**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024*

Révisions et modifications :

Référence : 48095



# PREAMBULE

## DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Ferréol-d'Aurore a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- *Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;*
- *La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;*
- *La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;*
- *La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.*

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont

traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,...

## **REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

### ***Un document réfléchi***

Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité de la politique communale.

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, en sachant que la commune est concernée par le SCOT de la Jeune Loire et ses rivières, approuvé le 2 Février 2017 et définissant des orientations sur 2015-2035.

### ***Un document concerté***

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

### ***Un document sous le signe du développement durable***

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « développement durable ».

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ».* Commission Bruntland - 1987

*« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ».* Marie-Noëlle Lienemann

## **THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le projet de territoire de Saint-Ferréol-d'Auroure s'établit à horizon 2031 et s'articule autour des thématiques suivantes :

- **Tirer parti de l'attractivité de la commune, pour offrir les conditions d'un développement équilibré**
- **Respecter les composantes du territoire**

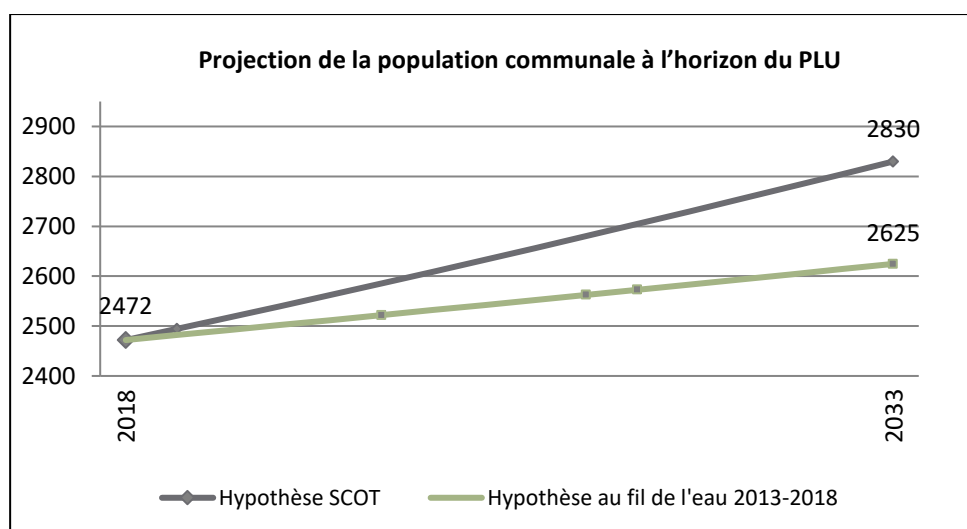
# TIRER PARTI DE L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE, POUR OFFRIR LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

## 1. ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RETROUVEE ET MAITRISEE SUR LES PROCHAINES ANNEES

Saint-Ferréol-d'Auroure est identifiée en tant que village dans les réflexions portées par le Schéma de Cohérence Territoriale Jeune Loire. Toutefois son poids démographique au sein de la Communauté de Communes Loire Sumène, la présence d'un tissu économique diversifié mais aussi une offre en équipements cohérente, en font une commune structurante à l'échelle intercommunale. La qualité de la desserte routière, la proximité de l'agglomération stéphanoise et de Monistrol-sur-Loire, ont favorisé jusqu'à présent une attractivité résidentielle de la commune.

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 2033, est de maintenir une croissance démographique positive, correspondant à minima au rythme observée sur la période 2013-2018, soit une valeur comprise entre +0,4%/an et +0,5%/an, croissance inférieure aux projections établies par le SCOT (+0,9%/an).

A savoir un gain de l'ordre de 150 à 200 habitants par rapport à 2018, permettant d'atteindre une population d'environ 2 625/2 670 habitants en 2033.



## 2. OFFRIR DES CONDITIONS D'ACCUEIL DE LA POPULATION AU SEIN D'UN PARC D'HABITAT DIVERSIFIE ET EN CAPACITE

Saint-Ferréol-d'Auroure compte un parc résidentiel riche d'environ 1 074 logement en 2018, dont 91,4% de résidences principales, 3,2 % de résidences secondaires et 5,4 % de logements vacants. Ces pourcentages témoignent d'un marché immobilier dynamique, où prédomine l'habitat individuel (84,9 % de maison / 15,1 % d'appartements). D'autre part le parc social bien qu'entièrement occupé, apparait limité et ancien.

Dans l'objectif de favoriser une meilleure adéquation entre le profil des ménages et les résidences qu'ils occupent, facteur d'optimisation du parc résidentiel existant et de limitation des besoins en

nouvelles constructions, la commune souhaite offrir les conditions d'un parcours résidentiel complet sur son territoire. Pour atteindre cet objectif, elle désire :

- Permettre la production de logements en adéquation avec les ambitions démographiques poursuivies à l'horizon 2033, 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 155 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.

### 3. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Saint-Ferréol-d'Auroure offre un nombre d'emplois en progression, toutefois l'indicateur de concentration d'emploi demeure limité (26,8% en 2017) sur la commune. Dans ce contexte, la commune souhaite la poursuite de la création d'emplois, objectif qui apparait indispensable pour favoriser un développement équilibrer et limiter le caractère résidentiel du territoire.

Pour ce faire, la commune désire accueillir de nouvelles entreprises et répondre aux besoins des entreprises locales. Ceci dans le respect de la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes Loire Sumène dans le cadre d'une étude sur le développement économique intercommunale. Les zones d'activités présentes sur la commune étant aujourd'hui entièrement occupées et aucun espace n'étant en friche ou vacant, la commune désire permettre l'extension raisonnée des zones artisanales de la Sagne et des Portes du Velay/Terre de Villeneuve, sur une emprise globale d'environ 2,5 ha. Ce foncier libéré aura vocation à permettre l'implantation d'entreprises artisanales ou de petites entreprises industrielles.

Afin d'optimiser les constructions et installations existantes, la commune souhaite par ailleurs permettre la pérennisation des entreprises existantes sur l'ensemble du territoire, y compris les activités isolées.

Concernant les activités de commerces, services et bureaux, la commune bénéficie d'un tissu relativement diversifié, localisé en centre bourg. Elle désire pérenniser cette implantation attractive et stratégique dans le fonctionnement du territoire, en permettant le maintien ou le développement des activités existantes et en préservant la vocation d'activités des locaux existants aux abords du carrefour des 4 Chemins, mais également en favorisant le maintien d'activités économiques du secteur médical, apportant un véritable service de proximité à l'ensemble de la population, et en particulier des séniors.

Dans un contexte territorial où le cadre naturel et l'organisation de l'urbanisation contribuent à un éclatement du foncier agricole, la commune souhaite 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.

#### **4. OFFRIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC L'EVOLUTION DES BESOINS DE LA POPULATION**

Parce qu'ils participent à la qualité de la vie sur la commune, les équipements de proximité représentent un facteur important de l'attrait résidentiel de Saint-Ferréol-d'Auroure, mais également sont les garants d'un développement cohérent.

Afin d'accompagner le développement démographique de son territoire et de préserver son statut de village attractif, la commune désire poursuivre l'amélioration de son offre d'équipements en :

- 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

## 5. REpondre aux besoins de logements en densifiant et confortant les enveloppes urbaines existantes, en particulier celle du bourg

Le projet de développement de l'urbanisation doit 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.

Ainsi ce développement 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 urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones à la marge, en cherchant à limiter l'étalement urbain.

Les secteurs excentrés tels que 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, où pour les habitations des tiers seules les annexes et extensions seront autorisées sous conditions. Des changements de destinations favorables à la création de logements dans le bâti existant pourront être identifiés.

La commune désire ainsi une optimisation des espaces urbanisés du bourg par un comblement des dents creuses. Elle aspire également à une densification des futures opérations de logements par rapport à la densité observée sur les dernières opérations, via la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour les ensembles fonciers présentant une emprise de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Les secteurs du Paraboin, du Mont, de la route de Saint-Didier apparaissent comme des secteurs à stratégiques, pour un développement urbain favorables à l'aménagement d'opérations d'ensemble.

## 6. ASSURER UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'ambition communale d'accueillir environ 150 à 200 nouveaux habitants correspond à un besoin total d'environ 155 logements à l'échéance 2033. Ce qui pourrait se traduire par une consommation foncière d'environ 12 ha, en liens avec un objectif de densité bâtie de l'ordre de 12 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. Il implique que certaines opérations pourront se voir imposer des densités supérieures afin de compenser l'urbanisation diffuse au sein de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs au cours des 10 dernières années (période 2011-2021), la commune a consommé environ 8 ha pour le développement résidentiel, 4,4 ha pour les activités, et 1,6 ha pour l'agriculture, soit 14 ha.



Afin de tendre vers une réduction de la consommation d'espace et une réduction du rythme de l'artificialisation des sols, le projet de développement de la commune vise à définir une enveloppe foncière globale, pour ces 10 prochaines années, de l'ordre de 13,5 ha :

- Une consommation foncière globale de l'ordre de 13,5 ha (toute destination confondue, hors agriculture)
- Une production d'au moins 40% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Un encadrement systématique des extensions urbaines par le biais des OAP : aucune possibilité en extension sans OAP

## **7. PRESERVER LES ELEMENTS SUPPORT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES**

La maîtrise de l'urbanisation reste un enjeu important pour la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Le territoire de Saint-Ferréol-d'Auroure n'est pas concerné par un inventaire au titre des espaces Natura 2000, des ZNIEFF de type 2 ou 1, des ENS.

Néanmoins, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique met en avant un secteur de corridor écologique au Nord du territoire, et le SCOT Jeune Loire identifie 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. Il s'agit de protéger ces espaces naturels supports à la trame bleue et leur ripisylve.
- Préserver les zones humides, avec une identification des secteurs présumés humides qui pourront faire l'objet de compléments d'investigations pour définir leur enjeu si besoin, en s'inscrivant dans la démarche environnementale « éviter, réduire, compenser ».
- Protéger le corridor écologique en pas japonais présent au Sud du territoire, sur le secteur d'Auroure.

## **8. PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL**

Saint-Ferréol-d'Auroure compte 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.

La commune désire les valoriser par un travail d'identification favorable à leur protection.

## **9. PRENDRE EN COMPTE DANS LES CHOIX D'URBANISATION, LES RISQUES ET NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE**

Le territoire de Saint-Ferréol-d'Auroure est marqué par plusieurs risques et nuisances liés d'une part à la présence d'infrastructures de transport et de réseaux structurants, et d'autre part à un relief accidenté :

- 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

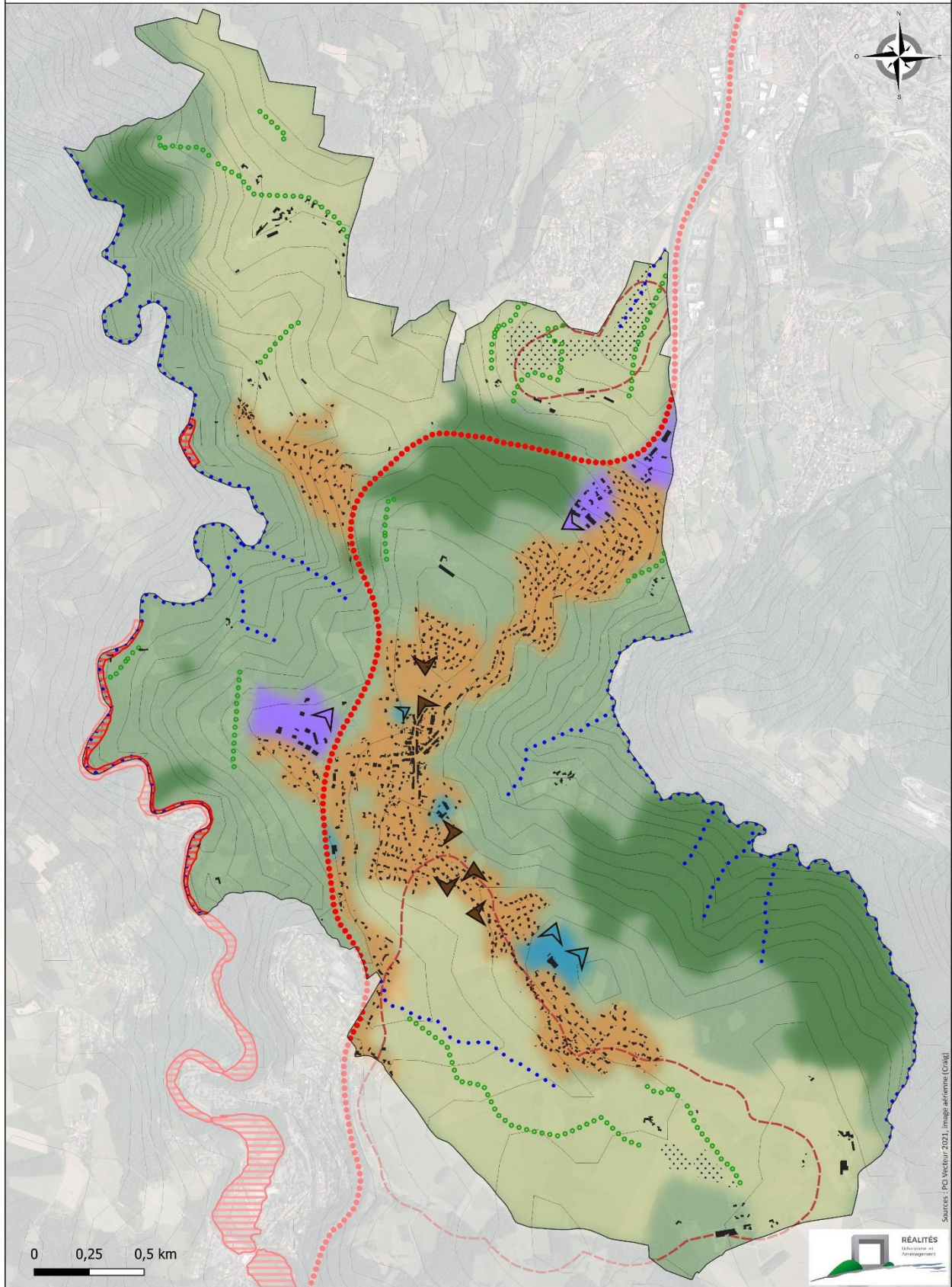
Il s'agira de les prendre en compte afin de favoriser la protection des biens et des personnes.

#### **10. PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'ECONOMIE ENERGETIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENEUVELABLES**

La commune souhaite faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ... ) pour les constructions neuves. Tous 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 (solaire, dispositifs photovoltaïques, bois, ...) seront autorisés dans le règlement du PLU.



















Les orientations d'aménagement et de programmations des zones d'urbanisation futures, 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...).

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Légende

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