



Étude :	Elaboration du PLU – commune de St Bonnet-le-Froid		CR n°	5
Objet de la réunion :	Phase diagnostic- réunion publique n°1			
Date & lieu :	19-11-2024	ST BONNET – salle des 3 vallées – 20h00		
Rédacteur :	Christelle VINCENT		Nombre de pages :	7

▪ **Objet de la réunion :**

Présentation de la démarche d'élaboration du PLU et des principaux constats et enjeux du diagnostic aux habitants/usagers du territoire

Une quinzaine de personnes était présente à cette 1ère réunion publique.

Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

Monsieur le Maire a débuté la réunion par une rapide introduction rappelant que la commune de St Bonnet-le-Froid est actuellement couverte par aucun document d'urbanisme. C'est le RNU (règlement national d'urbanisme) qui s'applique. Par délibération en date du 19 février 2024, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bureau d'études VERDI a été retenu pour accompagner la commune dans cette démarche.



Il a notamment précisé les raisons qui ont poussé la commune à se lancer dans cette démarche :

- Il s'agit d'une part de disposer d'un règlement écrit afin de définir des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Certaines constructions réalisées ces dernières années ne sont esthétiquement pas d'une grande qualité.
- Il s'agit d'autre part de préserver certains secteurs à enjeux. Si le PLU va permettre d'indiquer où la commune souhaite se développer, il permettra surtout de préciser les secteurs à enjeux paysagers et/ou agricoles qu'il ne faut pas urbaniser.

Enfin, Monsieur le maire a rappelé que sur les 8 communes qui composent le territoire du Haut Pays du Velay, seules 2 communes ne disposent pas d'un document d'urbanisme. Il s'agit donc d'anticiper l'avenir et notamment un éventuel PLU.

L'élaboration du PLU permet également d'obtenir des financements supplémentaires. La DETR (Dotation d'équipements des territoires ruraux) est augmentée de 10% pour les communes couvertes par un document d'urbanisme.

À la suite de cette introduction, Monsieur le Maire a laissé la parole à Mme VINCENT du cabinet VERDI. Une présentation des principaux éléments de diagnostic a été réalisée.

1. Présentation de la démarche de PLU et du contexte réglementaire

La réunion a débuté par une présentation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bureau d'études a expliqué l'objectif d'un PLU, les pièces qui le composent ainsi que le contexte réglementaire.

Le bureau d'études a notamment insisté sur le principe de « hiérarchie des normes ». Ainsi, il a été rappelé que l'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire contraint. Le document doit respecter les différentes lois qui s'appliquent à



l'échelle nationale (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; Lois Grenelle ; Loi Climat et Résilience...) mais également à des documents-cadres qui s'appliquent directement au territoire. Un zoom spécifique a été fait sur le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Document de planification stratégique élaboré à l'échelle de plusieurs intercommunalités, ce document fixe les grandes orientations à l'horizon 2035 en matière d'habitat, d'économie, de mobilités... de préservation des espaces agricoles/naturels.. Etc. La commune de St Bonnet-le-Froid est couverte par le SCoT de la Jeune Loire – document qui couvre 5 communautés de communes ; 44 communes et près de 87 000 habitants.

Au-delà de ce document, un zoom a également été fait sur la loi récente : Climat et résilience (aout 2021) qui fixe des objectifs stricts de modération de la consommation d'espaces. Cette loi vise à l'horizon 2050, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En attendant cette date, un objectif intermédiaire a été fixé à l'horizon 2031, date qui concerne directement l'élaboration du PLU. Il s'agit de diviser par 2 le rythme de consommation observé sur la commune au cours de la période 2011-2021, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement...).

Le bureau d'études a également rappelé que la commune est concernée par la Loi Montagne. Loi ancienne (1985) visant à préserver les espaces agricoles et naturels et précisant que le développement doit se faire en continuité des enveloppes bâties existantes.

Remarques/questions des participants :

- *Est-ce que toutes les communes de la Communauté de Communes sont concernées par la loi Montagne ?*
 - o *Le bureau d'études confirme que toutes les communes de la CC du Haut Pays du Velay sont concernées par cette loi.*

À la suite de ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par une présentation du calendrier de l'élaboration du PLU. La procédure s'organise autour de 3 grandes phases :

❖ La période d'élaboration des pièces du PLU

Cette dernière a débuté à l'été 2024 et se poursuivra jusqu'en septembre 2025. Cette période est réalisée en concertation avec les Personnes Publiques Associées (personnes officielles représentant l'Etat, la communauté de communes, le département, le SCoT, la chambre d'agriculture....), les élus et les habitants.

Cette étape est marquée par trois moments clés :

- La délibération de prescription de l'élaboration du PLU qui lance le début de la démarche
- Le débat du projet communal (PADD) en conseil municipal
- L'arrêt du PLU en conseil municipal qui clôt cette 1ère étape.

❖ La période de consultation

Une fois le PLU arrêté en conseil municipal (prévu en septembre 2025), le PLU sera soumis pour avis à deux catégories de personnes :

- Les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, SCoT, département....) – ces personnes officielles disposent d'un délai de 3 mois pour émettre un avis écrit sur le projet de PLU
- Les administrés – à la suite de la consultation des PPA, une enquête publique sera organisée. Cette dernière dure deux mois (un mois d'enquête et un mois de rapport). Au cours de cette dernière, les administrés peuvent consulter l'intégralité du projet de PLU ainsi que les avis PPA et faire part de leurs remarques.

❖ La période de finalisation du PLU

Après avoir consulté les PPA et les administrés, le PLU est retravaillé afin d'intégrer les différents avis et remarques avant d'être officiellement approuvé en conseil municipal.

L'approbation du futur PLU est prévue pour le printemps 2026.



2. Zoom sur les modalités de concertation

Au-delà du calendrier prévisionnel, le bureau d'études a présenté les modalités de concertation. Il a ainsi rappelé que jusqu'à l'arrêt du PLU, les habitants peuvent participer de différentes manières :

- Consultation des documents disponibles en mairie et sur le site internet
- Information dans le bulletin municipal
- Participation aux réunions publiques
- Possibilité d'émettre des remarques sur un registre papier disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public. Il est également possible d'adresser un courrier écrit ou un mail.

3. Présentation des principaux constats et enjeux de la commune

Suite à ces éléments de contexte, la réunion s'est poursuivie par la présentation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic.



Se reporter au support de présentation de la réunion pour plus de détails.

Diagnostic socio-démographique et analyse du parc de logements

Principaux constats :

- Un décalage observé entre les données INSEE 2020 et la réalité observée sur la commune
- 241 habitants comptabilisés par les élus (au lieu de 215 par l'INSEE) et 34 saisonniers ; soit en période haute 375 habitants sur la commune
- Une tendance à la stabilisation de la population (et non à la baisse comme indiqué par l'INSEE)
- Une population marquée par les classes actives mais un phénomène de vieillissement de la population qui s'amorce
- Une population jeune qui reste toutefois bien représentée → stabilité des 0-14 ans et hausse de la taille des ménages (2,24)
- Une population caractérisée par la présence de nombreux artisans/commerçants ; des ouvriers (salariés des usines alentours) et des retraités agricoles
- Une médiane des revenus légèrement plus basse que la moyenne de la com-com mais d'importants écarts au sein de la population
- 189 logements recensés par l'INSEE dont 51% de résidences principales ; 37% de résidences secondaires et 13% de logements vacants
 - o Si le chiffre de 189 logements est cohérent, la ventilation n'est pas juste. À la suite d'un recensement réalisé par les élus, il ressort :
 - 41 résidences secondaires > 22%
 - 7 logements vacants > soit 4%
- Un parc de logements « monotypé » caractérisé par une prépondérance de maisons (71,5%) ; un taux important de propriétaires (71%) et des grands logements (65% de 4 pièces ou plus)
- Un parc de logements qui ne permet pas de répondre à une partie de la population et notamment aux jeunes ménages → absence d'offre en location
- Un phénomène de concurrence entre les besoins des habitants et les besoins liés aux salariés et saisonniers des établissements touristiques de la commune (politique d'acquisition des établissements Marcon)
- 14 logements sociaux recensés sur la commune – tous gérés par l'OPAC 43 – dont plusieurs marqués par des problématiques énergétiques (Montée de la Cistre notamment)
- Un marché de l'immobilier marqué par des gros écarts selon les biens
- 17 logements accueillis entre 2011 et 2024 dont 12 logements neufs.



- D'après les données CEREMA, la commune a consommé 3,2 ha d'ENAF entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 – sa trajectoire ZAN est donc de 1,6 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030
 - o Trajectoire dans l'attente de la territorialisation du SRADDET et des SCoT
- L'analyse des permis de construire a permis de confirmer les chiffres du CEREMA en matière de consommation d'ENAF
- Depuis le 1^{er} janvier 2021, 1,5 ha ont été consommés
- A cela s'ajoute l'autorisation de 2 DP en vue de construire en cours de validité pour 5 logements représentant la consommation de 1 ha d'ENAF – ces derniers ne sont pas encore sortis de terre mais il s'agit de parcelles bénéficiant de droit à construire
 - o La commune de St Bonnet a donc d'ores et déjà consommé 2,5 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et aujourd'hui (19-09-2024)

Il est précisé qu'une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée afin de s'assurer que l'élaboration du PLU permettrait la délimitation de quelques constructions en extension de l'enveloppe bâtie. Aussi, la réunion publique a été décalée afin de pouvoir être en mesure d'indiquer si l'élaboration du PLU se poursuivait ou s'arrêtait.

Au regard des échanges effectués en septembre dernier, il apparaît possible de délimiter environ 1,3 ha en extension de l'enveloppe bâtie.

Enjeux pour demain :

- ✓ **Permettre un développement démographique raisonné de la commune en compatibilité avec le SCoT**
- ✓ **Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune**
- ✓ **Créer les conditions favorables à l'accueil de jeunes ménages et primo-accédants**
- ✓ **Répondre aux nombreux besoins en logements liés au recrutement des entreprises touristiques**
- ✓ **Assurer un équilibre entre densification de l'enveloppe bâtie et consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF)**

Remarques/questions des participants :

- *Monsieur le Maire précise que le recensement INSEE est effectué tous les 5 ans. Entre les périodes de recensement des estimations sont faites et se basent sur les derniers recensements effectués. Il précise également qu'un nouveau recensement va être réalisé sur l'année 2025. Des temps d'échanges spécifiques avec les habitants seront organisés.*
- *Certains habitants précisent que le fait que la commune soit organisée autour d'un village-rue est générateur de bruit. Il est précisé que certaines personnes ont renoncé à l'achat de biens dans le village en raison du bruit.*
- *Il est demandé aux élus si la commune va s'engager dans la production de logements afin d'attirer/maintenir les jeunes sur le territoire ?*
 - o *Monsieur le Maire rappelle que plusieurs objectifs de densification et diversification des formes bâties sont exigés par le SCoT de la Jeune Loire. Aussi, parmi les secteurs de développement futur, il peut être envisagé de produire quelques logements sur un terrain communal afin que ces efforts soient produits par la collectivité et puisse notamment permettre de développer le locatif.*

Diagnostic économique et agricole

Principaux constats :

- 79% d'actifs en 2020
- 158 emplois > un nombre en hausse depuis 2009
- Un indicateur de concentration d'emplois particulièrement élevé pour une commune rurale > 171 contre 87 pour la com-com > témoin d'un dynamisme économique et du rôle des établissements touristiques
- Les établissements Marcon constituent une locomotive commerciale et économique > le plus gros employeur de la commune



- Présence d'une petite zone d'activités (Larsiallas) qui compte 2 entreprises : restaurant Jacques et Régis Marcon et Blanneige
- De nombreuses activités touristiques liées à la restauration et aux activités de plein-air : 5 hôtels, 7 restaurants, 1 SPA ... 3 GR ; une offre d'hébergement touristique particulièrement étoffée
- Un centre-bourg marqué par un tissu économique très riche > 30 activités recensés dont 3 atouts :
 - o La présence d'un distributeur de billets
 - o La présence d'une station-service
 - o L'ouverture des commerces le dimanche
- Une économie locale également marquée par l'agriculture > 22% du territoire / 283 ha d'îlots agricoles
- 2 exploitations recensées (Christian BRUAS et David LARDON) > des exploitations tournées vers l'élevage (lait + bovins)
- Des espaces agricoles dominées par les prairies (80% des îlots PAC)
- Un territoire marqué par la présence des boisements > 76% du territoire communal > dont 87% sont des forêts fermées de conifères
- Une forêt qui appartient essentiellement (voire exclusivement) à des propriétaires privés. La commune compte un groupement forestier (groupement du Monteyremard)
- 18 entreprises de la filière bois recensées à l'échelle de la com-com mais aucun sur la commune de St Bonnet (les scieries sont situées sur la commune de Dunières)
- Une carte de boisements en cours de finalisation

Enjeux pour demain :

- ✓ **Conserver le dynamisme économique local et diversifier l'offre afin de sécuriser les activités existantes**
- ✓ **Préserver les zones naturelles et agricoles**
- ✓ **Conforter la vocation touristique de la commune tout en conservant un « village à taille humaine »**
- ✓ **Développer l'offre économique/touristique afin d'inciter les touristes à rester sur la commune quelques jours**
- ✓ **Préserver les zones naturelles et agricoles**

Fonctionnement urbain

Principaux constats :

- Commune marquée par la présence d'une micro-crèche/halte garderie et d'une école privée (école St Joseph)
 - o Des effectifs scolaires stables voire en hausse ces dernières années
 - > un projet d'agrandissement de l'école en réflexion
- Commune constituant un point de passage entre les départements de la Haute-Loire et d'Ardèche et entre la vallée du Rhône et les plateaux du Velay/Vivarais
 - o 4 routes départementales recensées : RD105, RD9, RD18 et RD44
- Une forte représentation de marche sur la commune (27% des déplacements domicile-travail) qui témoigne de la forte concentration d'emplois au sein du village
- Absence de gares à proximité et absence de transports en commun
- Présence d'un ramassage scolaire en direction de Dunières et Tence
- Présence d'un itinéraire cycle identifié par le schéma départemental
- 3 itinéraires VTT ; 3 GR ; un circuit découverte/ludique (Rando Toque) et de nombreux itinéraires de trail
- Un enjeu de sécurisation de certains cheminements dans le village identifié lors de l'atelier avec les représentants du monde économique
- Une offre de stationnement qui paraît suffisante : près de 200 places recensées ; 2 places pour recharge des véhicules et 12 stationnements vélos / mais une problématique de « voitures ventouses » sur la place aux champignons
- En matière de réseaux :
 - o Assainissement : bourg desservi en assainissement collectif et raccordé à une STEP de type filtres plantés de roseaux de 750 EH
 - Une STEP qui présente des capacités suffisantes pour répondre au développement de demain
 - o Eau potable : compétence actuellement communale mais transfert prévu au 1^{er} janvier 2025 à la com-com (transfert eau potable + assainissement)



- Une adduction assurée par 2 captages : les sources Pesteniaules et la source Fort du Pré / présence d'un réservoir de 120 m³
- Une consommation d'eau qui diminue au fil des ans
- Une particularité sur st Bonnet du fait du rôle du tourisme :
 - 8 abonnés représentent 60% du volume consommé
 - 40 abonnés consomment moins de 30 m³ (résidences secondaires)
- Réalisation d'une étude en 2016 (schéma directeur) ayant permis de mettre en avant un bilan besoins-ressources excédentaire
- Des réflexions à venir sur :
 - L'augmentation du réservoir
 - La reprise d'anciennes canalisations entre Pesteniaules et le réservoir actuel
- Présence d'un réseau de chaleur alimentant :
 - Le Fort du Pré
 - Une partie du village : le SPA ; l'hôtel-restaurant « La découverte » et 4 particuliers
 - > Des réflexions en cours sur un raccordement de l'école au réseau (dans le cadre du projet d'agrandissement)

Enjeux pour demain :

- ✓ **Permettre l'accueil de nouvelles familles et le dynamisme économique afin de conforter les équipements en place (école ; crèche)**
- ✓ **Répondre aux besoins en permettant un agrandissement de l'école**
- ✓ **Renforcer les mobilités actives (piétons/vélos) pour les déplacements de proximité**
- ✓ **Réaliser les travaux sur le réseau d'eau potable avec la com-com (transfert de compétence)**

Remarques/questions des participants :

- *Des habitants font remonter l'absence de ramassage scolaire en direction des lycées.*
- *Il est également souligné la forte hausse du trafic des poids-lourds.*
 - *Monsieur le Maire précise que St Bonnet-le-Froid est fléchée comme déviation à la suite de la fermeture du Tracol.*
- *Concernant les réseaux, Monsieur le Maire précise qu'une adhésion prochaine au Syndicat des Eaux de Montregard sera réalisée au niveau de la Com-Com. Il s'agit de sécuriser le fonctionnement du réseau (système d'astreinte le week-end en cas de panne) mais également d'harmoniser les budgets.*

Etat initial de l'environnement

Principaux constats :

- Une commune dont le relief s'échelonne de 750 à 1150 mètres d'altitude marquée par la présence d'un plateau central orienté Est-Ouest et le reste du territoire entrecoupé de vallées formées par les différents cours d'eau.
- Absence de périmètres naturalistes
- Une trame verte et bleue marquée par :
 - Des milieux forestiers
 - Des milieux agro-pastoraux
 - Un corridor linéaire à l'extrémité Nord-Est du territoire
 - Plusieurs cours d'eau : Le Doux ; la Ste Bonnette ; la Frachette...
- Commune située sur la ligne de partage des eaux entre les bassins versants de la Loire et du Rhône
- Commune appartenant à l'unité paysagère des « Plateaux du Velay » et à la sous-séquence « Les Hauts de Dunières »
 - Commune située au cœur des forêts de sapins du plateau des Boutières ; en ligne de crête
 - Un paysage d'altitude montagnard marqué par la prédominance des forêts de conifères



- o Des espaces ouverts autour des lieux habités qui offrent de superbes panoramas
- Une organisation spatiale et urbaine concentrée autour du centre-bourg. Peu de hameaux et d'habitats diffus
- Un tissu ancien dominé par des implantations le long de la rue principale (village-rue) , des façades en pierres apparentes, une hauteur comprise entre R+1 ou R+2 maximum ; des toitures en tuiles
- Un tissu récent qui contraste > absence de document d'urbanisme ayant permis de cadrer l'aspect extérieur des constructions > des constructions disparates
- Absence de monuments historiques sur la commune mais présence de plusieurs éléments bâtis et/ou paysagers participant à l'identité de la commune
- Rôle des espaces publics dans la vie du village (Place Jean Béal notamment)
- Absence de risques et nuisances majeurs
 - o Présence d'un aléa faible retrait-gonflement des argiles > aléa qui n'impacte pas le centre-bourg
 - o Commune sensible aux feux de forêts
- Elaboration d'un PCAET en cours définissant des objectifs de réduction d'énergie et de production d'EnR.

Enjeux pour demain :

- ✓ **Préserver et mettre en valeur les cônes de vue sur le grand paysage**
- ✓ **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine participant à l'identité communale**
- ✓ **Concilier préservation du paysage et maîtrise de l'urbanisation**
- ✓ **Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue**
- ✓ **Éviter/réduire l'exposition de la population aux risques et nuisances**

Les participants s'étant exprimé au fur et à mesure de la présentation, aucune remarque ou question supplémentaire n'a été formulée.

La réunion s'est conclue par une présentation des prochaines étapes ; à savoir l'élaboration du projet communal. Il a été précisé que ce dernier ferait l'objet d'une seconde réunion publique au cours du 1^{er} trimestre 2025.