



PRÉFET DE HAUTE-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

LE PRÉFET

le Puy-en-Velay, le 23/12/2024

Monsieur le Maire,

La commune de Saint-Bonnet-Le-Froid est actuellement engagée dans l'élaboration de son plan local d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 132-1 du code de l'urbanisme, le porter à connaissance (PAC) de l'État a été transmis en date du 23 octobre 2024. Votre collectivité reste tenue d'inscrire sa démarche dans l'ensemble des règles précisées dans le porter à connaissance de l'État, notamment l'ensemble des enjeux définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de son association à l'élaboration des documents d'urbanisme (article L132-7 et article L132-10 du code de l'urbanisme), l'État a souhaité, à travers une note d'enjeux, appeler l'attention de votre collectivité sur quelques points sur lesquels il sera vigilant.

La note d'enjeux n'a pas de portée réglementaire. Il n'y a pas d'obligation réglementaire de la joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, le contenu du présent document sera pris en compte pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté.

Pour l'État, les principaux enjeux identifiés pour votre territoire sont :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers pour soutenir la vocation touristique du territoire (sport et bien-être) et maintenir l'activité agricole et forestière;
- Proposer une offre de logement complète, diversifiée et écologique pour répondre à la demande saisonnière (tourisme) et anticiper le vieillissement de la population;
- Optimiser la gestion des eaux de ruissellement et des dispositifs d'assainissement pour anticiper les besoins, en quantité et en qualité, liés au développement de l'offre touristique (logements/activités) et garantir la préservation des milieux naturels.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire et vous accompagner tout au long de votre démarche.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous.

Le Préfet

Yvan CORDIER

Monsieur Jean-Pierre SANTY
Maire de Saint-Bonnet-Le-Froid
1 Chemin de Brard
43290 SAINT-BONNET-LE-FROID



**PRÉFET
DE HAUTE-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

**Note d'enjeux dans le cadre de l'élaboration
du PLU de Saint-Bonnet-Le-Froid**

Date : 23/12/2024

Par délibération du 19 février 2024 complétée par la délibération du 31 mai 2024, le conseil municipal de la commune de Saint-Bonnet-Le-Froid a décidé d'élaborer son plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article R 132-1 du code de l'urbanisme, le porter à connaissance (PAC) de l'État a été transmis en date du 23 octobre 2024. Dans le cadre de son association à l'élaboration des documents d'urbanisme (article L132-7 et article L132-10 du code de l'urbanisme), l'État a souhaité, à travers cette note d'enjeux, appeler l'attention de la collectivité sur quelques points sur lesquels il sera vigilant. Toutefois, la collectivité sera tenue d'inscrire sa démarche dans l'ensemble des règles précisées dans le porter à connaissance de l'État, notamment l'ensemble des enjeux définis dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Elle doit aussi s'assurer de la compatibilité de son PLU avec les documents réglementaires (schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Jeune Loire).

Ce document n'a pas de portée réglementaire. Il n'y a pas d'obligation réglementaire de le joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, le contenu du présent document sera pris en compte pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté.

Selon le SCoT de la Jeune Loire, Saint-Bonnet-Le-Froid évolue au sein d'une organisation multipolaire au sein d'un cœur de nature exceptionnelle. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Haut Pays du Velay. De par sa situation géographique, commune éloignée des grands axes mais limitrophe avec l'Ardèche, Saint-Bonnet-Le-Froid a développé une activité économique tournée vers le tourisme (hôtellerie et restauration) et capte la clientèle touristique ardéchoise de passage. La réflexion au niveau du document d'urbanisme devra prendre en compte les grandes orientations d'aménagement du SCoT de la Jeune Loire. Il s'agit de réfléchir le développement du territoire au-delà de l'échelle communale, en prenant en compte les dynamiques territoriales proches, de votre EPCI.

Saint-Bonnet-Le-Froid s'inscrit dans un développement urbain structuré et cohérent avec un cadre de vie de qualité axé sur une attractivité touristique renforcée.

Elle inscrit également son développement dans la transition écologique et la lutte contre le changement climatique en portant son attention au maintien et à la préservation de la biodiversité des espaces naturels (forêt, terres agricole) et la préservation de l'environnement en optimisant la gestion de ses eaux.

Pour l'État, les principaux enjeux identifiés sont :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers pour soutenir la vocation touristique du territoire (sport et bien-être) et maintenir l'activité agricole et forestière;
- Proposer une offre de logement complète, diversifiée et écologique pour répondre à la demande saisonnière (tourisme) et anticiper le vieillissement de la population;
- Optimiser la gestion des eaux de ruissellement et des dispositifs d'assainissement pour anticiper les besoins, en quantité et en qualité, liés au développement de l'offre touristique (logements/activités) et garantir la préservation des milieux naturels.

1 – Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers pour soutenir la vocation touristique du territoire (sport et bien-être) et maintenir l'activité agricole et forestière

1.1 Diagnostics et Constats



Morphologie de la commune:

- commune en limite de crête en liaison avec les massifs ardéchois
- vallées montagnardes encaissées dominées par les massifs forestiers (72% de la superficie de la commune)
- urbanisation sur la ligne de crête, le long d'une seule rue

Agriculture:

- 246 ha de terres agricoles soit 18,8% de la superficie communale,
- 20 exploitations disposent d'au moins une parcelle sur la commune, mais seules 3 exploitations ont leur siège sur la commune,
- la taille moyenne des exploitations est de 47,61 ha contre 62 ha au niveau départemental,
- les exploitations sont constituées essentiellement d'élevage bovin laitier ou allaitant,
- 5 exploitations pratiquent l'agriculture biologique mais aucune n'a son siège sur la commune,
- 30% de consommation des espaces agricoles entre 2009 et 2021 a été à destination des activités économiques (20% au niveau de l'EPCI et du département),
- 42% des terres agricoles ont été utilisées pour l'habitat (75% au niveau de l'EPCI et du département),
- les fortes pentes et les prairies humides constituent des contraintes fortes et justifient les déprises des secteurs agricoles.

Tourisme:

- le développement économique est axé sur le tourisme (hôtellerie, restauration d'excellence gastronomique)
- le territoire bénéficie de la fréquentation des touristes estivaux ardéchois (qualité des paysages et du cadre de vie)
- village haut perché avec une qualité des vues
- présence de clairières aux panoramas remarquables et d'un patrimoine lié à l'eau le long des affluents de la Dunières (Scies, moulins, biefs)

Forêt:

- le département occupe la 1ère place nationale pour la ressource résineuse,
- la forêt de la commune est composée à 90% de résineux,
- le taux de progression de la forêt de 1,5% entre 1997 et 2010 contribue au développement de l'activité (agriculture/ industrie/ tourisme) à condition que la forêt soit maintenue en bonne santé et que son évolution soit maîtrisée,
- la progression de la forêt renforce le cloisonnement et la fermeture de l'espace,
- le morcellement et le manque d'entretien contribuent également à la fermeture des espaces, aux difficultés de pénétration et à la diminution des milieux humides.

La forêt constitue un atout économique majeur du territoire que ce soit pour le développement de nouvelles activités touristiques (sport, bien-être) ou l'exploitation de la ressource locale en bois pour l'industrie génératrice d'emploi (vente, rénovation énergétique). Toutefois, pour ce développement, un équilibre doit être recherché dans la consommation de l'espace qui permet également de préserver les terres agricoles en recourant à de nouvelles formes d'aménagement plus sobre en foncier.

La commune a également fait de la **gastronomie** sa force de développement économique avec la présence d'un restaurant étoilé de grande renommée, ce qui lui vaut le titre de **"Village le plus gourmand de France"**

1.2 Enjeux et leviers d'actions



Enjeux

• **Préserver des terres agricoles** pour assurer la pérennité des exploitations agricoles et anticiper de possibles extensions:

- conserver des espaces tampons autour des bâtiments existants ou des projets identifiés pour permettre l'extension ou la modernisation des installations et éviter les conflits d'usage (agricole/résidentiel),

- limiter le morcellement des parcelles pour maintenir l'accessibilité de celles-ci pour le pâturage et la circulation des engins agricoles ainsi que la conservation des surfaces réservées à l'épandage des effluents d'origine agricole,

- **Créer les conditions pour garantir l'attractivité touristique** du territoire, l'authenticité du "terroir" avec une offre gastronomique qui fait sa renommée et la mise en valeur des éléments naturels et bâtis d'intérêt paysager,

- **Maîtriser le développement, la gestion et l'ouverture au public de la forêt** afin d'affirmer la vocation touristique de la commune et de concilier le développement de nouvelles activités avec la préservation des éléments boisés remarquables pour contribuer:

- à la diversité, à la beauté des paysages et du cadre de vie,

- au maintien de la biodiversité et aux continuités écologiques pour les espèces inféodées aux habitats forestiers,

- à la protection de la ressource en eau,

- à la lutte contre l'érosion des sols,

- au développement de nouvelles activités économiques (filière du bois et tourisme),

- à la qualité du cadre de vie (aménagement de certaines zones urbaines).



Leviers d'actions:

- 1 Le maintien de zones agricoles en quantité suffisante dans le PLU pour permettre la protection des espaces agricoles et la pérennité des exploitations (extensions ou installation de nouvelles exploitations),

- 2 La restauration du patrimoine bâti ancien pour développer un "langage architectural local" et la mise en valeur des sites aux panoramas remarquables,

- 3 La préservation des fonctions écosystémiques de la forêt en mobilisant les outils de gestion des boisements pour garantir ses ressources économiques (approvisionnement de la filière en bois local, produits culinaires), assurer la protection contre les aléas et offrir un espace de loisirs et de culture.

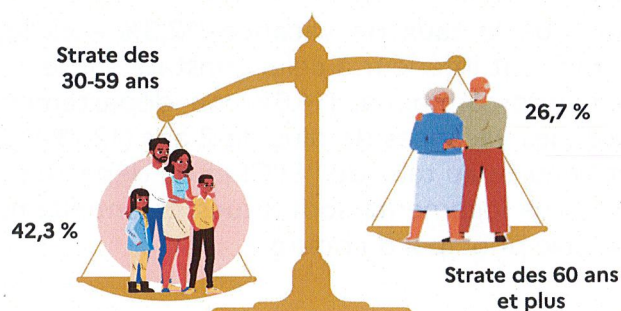
2 – Proposer une offre de logement complète, diversifiée et écologique pour répondre à la demande saisonnière (tourisme) et anticiper le vieillissement de la population.

2.1 Diagnostics et Constats

Démographie:

Après une évolution positive de la population de 1990 à 2015 passant de 180 à 261 habitants (+45%), la commune est confrontée à une baisse de celle-ci. De 2014 à 2021, la population a diminué de 18% pour s'établir à 214 habitants. La variation annuelle de population est d'environ -3% sur la période 2015/2021. Sur cette même période, le solde migratoire a baissé plus fortement annuellement (-2,8%) que le solde naturel (-0,4%) et cette diminution du taux de variation est plus forte que celle constatée au niveau intercommunal (-0,7%) ou départemental (neutre). Toutefois, **la variation de la population est fluctuante en fonction des saisons**. En effet, en période haute, la population s'élève à 275 habitants en raison de la présence de saisonniers sur 9/10 mois (ex: 50 saisonniers pour 9 mois pour les établissements MARCON).

Par ailleurs, un vieillissement de la population est constaté. La strate de population des 60 à 74 ans a augmenté (10,8% en 2015 à 19,2% en 2021) alors que celle de 15 à 29 ans diminue fortement (21,5% en 2015 à 11,7% en 2021). D'ici quelques années, la population des 60 ans et plus va fortement progresser.



A ce jour, 60% des actifs résident dans la commune. Ce taux s'établit à 30% sur le territoire de la Communauté de Communes et du Département de la Haute-Loire. L'éloignement de la commune du bassin d'emploi (Yssingeaux) et la présence d'une forte activité saisonnière peuvent expliquer ce phénomène ainsi que la présence d'un taux de chômage (11%) supérieur au taux intercommunal (6%).



Habitat:

En matière d'habitat, le nombre de logements a évolué par paliers, progressant de 40% entre 1982/1990, 22% entre 1999/2010 puis 13% entre 2010/2015. Sur la période 2013 et 2022, 10 logements ont été construits soit une évolution de +1% des résidences principales. En 2021, le parc de logement se compose de 187 logements dont 95 résidences principales. 70,2% des résidences ont été achevées après 1970 dont 34 % après 2006. Près de 20% des habitations ont été construites avant 1919. **Le parc de logements est donc relativement récent.**

Ce parc est composé de 71,7 % de maisons, soit un taux inférieur à celui constaté sur le territoire intercommunal (80%) mais également départemental (77,3%). L'offre d'appartements est plus conséquente (24,1%) qu'au sein de la Communauté de Communes du Haut-Velay (19,6%) ou du département de la Haute-Loire (22%).

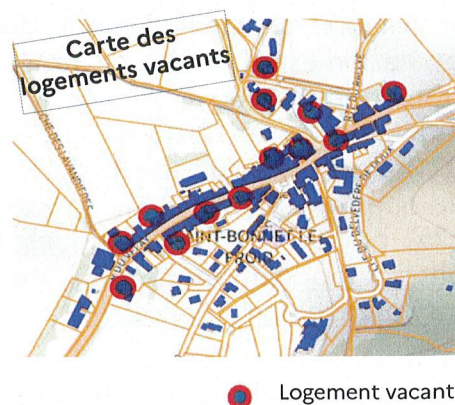
70,5% des ménages sont propriétaires occupants et 22,1% locataires dont 9,5% dans des locatifs publics (logement social). Toutefois, on observe une diminution du nombre de logements sociaux passant de 23 à 18 logements entre 2016 et 2022 alors que cette offre permet, partiellement, à des personnes à revenus modestes d'accéder au logement d'autant que le revenu médian est inférieur à celui constaté au niveau intercommunal (21 730€) et départemental (22 100€). Il s'établit à 20 090€.

En complément, le parc de logements se caractérise par de grands logements (91,5% ont plus de 3 pièces) dont 28,4% de 4 pièces et 36,8% de 5 pièces et plus alors que le nombre de personnes par foyer a diminué pour s'établir à 2,26 pers/foyer.

Le territoire se distingue par le rapport inversé de la répartition de son habitat entre les résidences principales et les résidences secondaires. De plus, le nombre de résidences secondaires a fortement progressé entre 2010 et 2021, passant de 40 à 70 résidences.

	Nombre de résidences	Commune	Communauté de communes	Département
Résidence principale	95	50,8%	71%	71,8%
Résidence secondaire	68	36,4%	14,4%	15,8%

Bien que le taux de vacance (12,3% - 23 logements) soit inférieur à celui constaté sur le territoire intercommunal (14,6%) ou départemental (15,8), les vacances de plus de 2 ans (12,7%) sont supérieures au taux de l'EPCI et du département (8%). Les logements sont situés essentiellement sur l'axe principal du bourg.



Afin de maintenir son attractivité malgré un vieillissement prévisionnel de sa population, la commune doit veiller à **assurer le renouvellement de son habitat** pour retenir et attirer de nouvelles populations. Elle doit être en capacité de **proposer une offre de qualité diversifiée** en coeur de bourg contribuant à sa revitalisation et à la valorisation de son patrimoine bâti.

Aussi, bien que le parc des résidences ne soit pas très ancien (58,5% ont été achevés depuis 1991), il ne répond plus aux attentes des populations. Une rénovation énergétique et/ou une réhabilitation des logements permettraient de lutter contre la vacance, de proposer une offre plus diversifiée et inclusive permettant de répondre aux différentes attentes (location saisonnière ou touristique) et de proposer un parcours résidentiel complet.

2.2 Enjeux et leviers d'actions



Enjeux :

- Avant d'envisager la construction de nouveaux logements, **remettre sur le marché des logements vacants** afin d'atteindre l'objectif d'un taux de vacance de 8% tel que défini au titre du SCoT et de maintenir l'attractivité de ce territoire classé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) en valorisant le patrimoine bâti ancien et identitaire. La mobilisation prioritaire de ces logements permettrait de limiter le recours à l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation (objectif Zéro Artificialisation Nette - "ZAN").
- **Réhabiliter les logements vacants et mettre en valeur les entrées de bourg** pour contribuer à la revitalisation du bourg et à son attractivité.
- **Rénover les grands logements pour proposer une offre plus diversifiée:** logement plus petit en location courte (pour les saisonniers ou les touristes) ou longue durée ou en accession, abordable (personnes âgées, foyer à revenu modeste) et inclusive (seniors, touristes, saisonniers) permettant un parcours résidentiel complet.



Leviers d'actions

- 1 La réhabilitation des logements (grands logements et/ou vacants) contribuerait à la diversification de l'offre pour disposer d'habitats plus petits (T2/T3), plus abordables et accessibles (accession/location). Elle permettrait ainsi de proposer un parcours résidentiel complet et inclusif. Ces nouveaux habitats répondraient aux différentes demandes, qu'il s'agisse de populations avec des revenus modestes, vieillissante ou bien de la captation d'une clientèle de passage (touristes, saisonniers),
- 2 La rénovation énergétique des logements vacants et des habitats les plus anciens permettrait non seulement d'inscrire le territoire dans la transition énergétique avec l'utilisation d'énergie renouvelable ou de matériaux biosourcés, mais également de remettre sur le marché des biens immobiliers existants,
- 3 La signature d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre la l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la Communauté de Communes du Haut Pays du Velay permettrait à Saint-Bonnet-Le-Froid de bénéficier de l'accompagnement des ménages et des propriétaires dans l'amélioration de leur logement, et plus particulièrement en matière d'habitat indigne ou de précarité énergétique.

3 – Optimiser la gestion des eaux de ruissellement et les dispositifs d'assainissement pour anticiper les besoins en quantité et en qualité liés au développement de l'offre touristique (logements/activités) et garantir la préservation des milieux naturels

3.1 Diagnostics et Constats

EAU POTABLE:

Situation:

- ✓ Le territoire est situé sur 2 bassins versants: 2 SDAGE:
 - SDAGE Loire-Bretagne au Nord: les éléments de cadrage seront transmis par la DDT 43
 - SDAGE Rhône Méditerranée Corse du Sud sur le reste du territoire: les éléments de cadrage sont à solliciter auprès de la DDT de l'Ardèche
- ✓ La commune est située sur la masse d'eau superficielle de "la Dunières" et de ses affluents, de sa source jusqu'à la confluence avec le Lignon du Velay, avec une eau de bonne qualité



Alimentation:

- ✓ Source de La Pestiaule en provenance de la commune de Saint-André-en-Vivarais (Ardèche) et du Fort du Pré,
- ✓ Dérivation des eaux souterraines du captage du Bouchillon (eaux de bonne qualité) et du Font de Trédos,
- ✓ La commune appartient au SAGE Lignon du Velay: un volume maximal disponible par catégorie d'utilisateurs est fixé sur la période du 1er juillet au 30 septembre,
- ✓ L'inventaire des zones humides a été réalisé, les zones urbanisables sont exclues de ces zones.

ASSAINISSEMENT:

- ✓ Le diagnostic assainissement a été réalisé avec l'établissement de la liste des travaux prioritaires,
- ✓ Le programme retenu pour le plan de zonage d'assainissement n'a pas été communiqué,
- ✓ La commune est équipée d'une station d'épuration (Le Bourg) datant de 2011 de type filtre planté de roseaux à 2 étages pour 835 équivalents habitants (EH):
 - aucun dysfonctionnement constaté,
 - les résultats sont conformes aux objectifs (2019/2021 et 2023),
 - la station est utilisée à 50% de sa capacité hydraulique et 50% de la charge organique. **Elle peut absorber une augmentation de population liée à l'urbanisation.**



Le territoire dispose de ressources de bonne qualité. Le bon fonctionnement des milieux aquatiques en termes de continuités écologiques lui permet de bénéficier d'une richesse biologique reconnue et de la présence d'espèces patrimoniales.

Afin de préserver ce milieu naturel, la commune devra **veiller à la bonne réalisation des raccordements** des eaux pluviales et usées des nouveaux branchements, **à la limitation des déversements** d'eaux usées non traitées et **maîtriser les techniques de rejets**.

3.2 Enjeux et leviers d'actions



Enjeux :

La préservation de la ressource en eau est une préoccupation majeure. Les aménagements liés à une extension de l'urbanisation sont susceptibles de modifier le cycle local de l'eau et d'engendrer une dégradation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. Afin de s'inscrire dans les priorités définies par le SCoT, toute évolution de l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU doit être anticipée en terme d'aménagement,

- Le traitement des eaux usées est un enjeu non seulement de protection de l'environnement mais aussi de santé publique. Le schéma d'assainissement devra être annexé au PLU.



Leviers d'actions :

- Réaliser les diagnostics AEP et à défaut, apporter la connaissance sur le réseau AEP (patrimoine, rendement, programmation des travaux ...) avant le transfert de la compétence eau potable et assainissement à l'EPCI au 1er janvier 2026,
- Améliorer la gestion des eaux de ruissellement et des eaux claires parasites,
- Exclure les zones humides des zones urbanisables ou à urbaniser tel que le prévoit le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Lignon du velay

