



PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE

**Direction Départementale des Territoires  
de la Haute-Loire**

**Note d'enjeux dans le cadre de l'élaboration  
du PLU de Saint-Romain-Lachalm**

Date : **16 AOÛT 2021**

Par délibération du 20 novembre 2020, le conseil municipal de la commune de Saint-Romain-Lachalm a décidé d'élaborer son plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article R 132-1 du code de l'urbanisme, l'État transmet le projet à connaissance (PAC). 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 projet 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, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), plan de prévention du risque inondation (PPRI), ...).

**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.**

Située au nord-est du département de la Haute-Loire, votre commune fait partie de la zone d'emploi de Saint-Étienne (cf annexe 1). 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.

Pour l'État, les principaux enjeux identifiés sont :

- Concilier le développement économique avec les fragilités du territoire,
- Préserver l'agriculture ;
- Anticiper la diversification de l'offre en matière d'habitat pour offrir un parcours résidentiel complet.

Au vu de la pyramide des âges, il est important de préparer également le desserrement des ménages de la commune par une offre plus variée en terme de surface habitable.

Concernant le parc bâti, les observations traduisent une offre de logements peu diversifiée avec un parc caractérisé par une prépondérance (69,6 %) de grands logements de 4 pièces et plus, moins adaptés aux jeunes couples ou aux personnes âgées. Entre 2008 et 2017, 53 logements ont été construits soit une moyenne de 5 logements par an, proche des objectifs de réalisation de logements assignés par le SCoT pour la typologie des villages (6 logements par an). La commune compte 19 logements sociaux et le parc social (privé et public) représente 4,43 % des résidences principales.

Le taux de vacance, bien qu'inférieur à l'ensemble de la communauté de communes (13 %), reste toutefois à contrôler avec un taux de 11 %. Cela représente 60 logements vacants et de nombreuses potentialités de création de nouveaux logements sans consommation foncière importante. L'adéquation du parc résidentiel à l'évolution des ménages et la réduction du taux de vacance constituent des leviers pour répondre aux objectifs de sobriété foncière.

Concernant les nouvelles constructions (voir annexe 2), depuis 2000, celles-ci se sont majoritairement implantées à proximité du Bourg. Les hameaux situés au nord de la commune, plus proche du bassin d'emploi stéphanois que le bourg, ont également connus des constructions récentes de logements. La maîtrise de l'étalement urbain autour des hameaux doit se poursuivre.

### 3.2 Enjeux et leviers d'actions

Enjeux :

- Un diagnostic de la vacance du parc de logements, permettra d'affiner les perspectives en matière d'offre nouvelle sans consommation de foncier et de fixer un objectif de remise sur le marché de logements vacants. La remise sur le marché de logements vacants permettra de tendre vers un taux de vacance de 8 % à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035.
- L'identité des villages et du bourg doit être préservée en veillant au maintien du cadre de vie par l'accueil mesuré de nouveaux habitants permettant le maintien du tissu commercial. Il conviendra également de veiller à la réalisation de logements prenant en compte tout le parcours résidentiel en intégrant les populations jeunes et en recherchant un parcours résidentiel adapté au vieillissement de la population. Ces deux populations sont susceptibles d'accéder à des logements de petite taille. Pour cela, la réflexion en matière de développement de l'urbanisation doit être menée en priorité sur le bourg. Les hameaux doivent être délimités au plus près de leur urbanisation existante.
- La diversification de l'habitat doit être envisagée tant en terme de typologie qu'en terme de nature de logement : habitat individuel, semi-collectif, collectif, mais aussi social.

Par ailleurs, votre territoire s'est engagé dans une démarche de projet alimentaire du territoire (PAT), qui a notamment pour objectif de favoriser les circuits courts, et plus généralement de réunir les conditions contribuant à une agriculture plus durable et diversifiée. L'enjeu est donc de préserver les terres agricoles et d'éviter le morcellement sur un territoire engagé dans cette démarche.

## 2.2 Enjeux et leviers d'actions

Votre commune se caractérise par une consommation d'espace agricole modérée sur les 12 dernières années. Une des spécificités de votre commune consiste aussi en une très forte représentation des exploitations déclarées en agriculture biologique. Le développement de votre commune doit être pensé en intégrant une réflexion particulière sur la préservation des terres et de l'activité agricole. Le PLU devra comporter un diagnostic agricole, qui recensera les projets de conversion agricole, d'installations de nouveaux agriculteurs et de développement des exploitations agricoles existantes.

### Enjeux :

Outre la recherche de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'enjeu principal consiste à veiller à ne pas permettre l'urbanisation des parcelles agricoles, pour conserver un potentiel suffisant des terres agricoles pour assurer le développement des exploitations existantes

L'enjeu consiste aussi à éviter le morcellement des terres dans un territoire engagé dans une démarche de projet alimentaire de territoire et à prendre en compte dans votre projet la spécificité de votre commune qui consiste en une très forte représentation des exploitations déclarées en agriculture biologique.

## **3 - Anticiper la diversification de l'offre en matière d'habitat pour offrir un parcours résidentiel complet**

### 3.1 Diagnostic et Constats

La structuration du territoire définie par le SCoT de la Jeune Loire s'appuie sur 3 typologies de communes, les bourgs centres, qui jouent « un rôle d'animation à l'échelle des bassins de vie », les bourgs relais qui « répondent aux besoins de proximité des ménages » et les villages, « à dominante rurale ou périurbaine » qui « constituent le support de l'identité du territoire ».

La commune de Saint-Romain-Lachalm appartient à la catégorie des villages. Ceux-ci ont vocation à « conserver une attractivité résidentielle afin d'assurer la viabilité des équipements communaux et de préserver la vie des communes ».

La population de votre commune est très jeune comparé à la population du département. On observe que près de la moitié de la population a entre 30 et 59 ans, et près du quart de la population a moins de 15 ans. Seuls 7,2 % de la population a plus de 75 ans. Cependant, la part des 60 à 74 ans est quant à elle de 12,6 % aussi la réponse à ses futurs besoins plus spécifiques de logements doit être anticipée dès à présent en prévoyant la création de logements adaptés à l'accueil de personnes âgées, défavorisées, et à mobilité réduite, proches des commerces.

## 2.2 Enjeux et leviers d'actions

L'enjeu de préservation de la ressource foncière et naturelle tout en répondant aux besoins pour l'habitat et les activités économiques peut s'exprimer à plusieurs niveaux.

### Enjeux :

- Une réflexion sur le besoin en foncier pour l'habitat et les équipements. Les prescriptions prévues dans le document d'objectif et d'orientation du SCoT de la Jeune Loire s'imposent au PLU. Le PLU doit évaluer la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers des années précédant sa mise en œuvre. Le projet d'aménagement doit inscrire des objectifs de modération de la consommation de ces espaces. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation permettent de densifier les espaces urbanisés et à urbaniser pour une gestion économe du sol.
- Une réflexion sur le besoin en foncier économique doit être conduite au-delà du périmètre communal. Les prescriptions prévues dans le document d'objectif et d'orientation du SCoT de la Jeune Loire impose au PLU de :
  - tenir compte des projets des autres communes composant l'intercommunalité afin de dimensionner l'extension des espaces à vocation d'activités à l'échelle communale,
  - tenir compte des nouvelles surfaces à vocation économique délimitées depuis l'approbation du SCoT le 02/02/2017, dans la mesure où les stocks fonciers en extension attribués par le SCoT à la communauté de commune du Pays de Montfaucon ont été consommés en quasi totalité.
- Une réflexion sur la préservation des espaces naturels, milieu humides, vallées et talwegs ..., jouant un rôle de préservation de la biodiversité.

## 2 – Préserver l'agriculture

### 2.1 Diagnostics et Constats

Les 21 exploitations agricoles qui ont leur siège sur votre commune sont de taille réduite, très inférieure à la moyenne départementale. Il est donc essentiel d'éviter le morcellement des terres. Leur orientation est basée sur l'élevage. Les exploitations doivent disposer de surfaces suffisantes pour l'alimentation de leurs troupeaux. Le document d'urbanisme doit préserver un potentiel suffisant des terres agricoles pour permettre le développement des exploitations existantes et veiller à maintenir l'accessibilité des parcelles pour le pâturage et la circulation des engins agricoles. L'extension des zones à urbaniser a également des incidences sur les surfaces réservées à l'épandage des effluents d'origine agricole.

Une des spécificités de votre commune consiste en une très forte représentation des exploitations déclarées en agriculture biologique. En effet, pour une surface agricole utile de 875 hectares, 180 hectares sont déclarés en agriculture biologique. Cela représente une proportion de 20 % des exploitations déclarées en agriculture biologique alors que la moyenne du département est de 10 à 12 % et la moyenne en France de 10 %. Pour information, les exploitations déclarées en agriculture biologique ainsi que les jeunes agriculteurs bénéficient d'aides financières spécifiques, notamment dans le but de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et de développer l'agriculture biologique. Ces aides sont conditionnées au maintien de l'activité agricole durant plusieurs années, et la diminution des surfaces exploitées peut conduire au remboursement des aides accordées. Une telle situation pourrait mettre ces exploitations, qui ont réalisé des investissements importants, en difficulté.

### 1.1 Diagnostics et Constats

En 2017, votre commune recense une population de 1 093 habitants. Elle voit sa population augmenter, de manière plus importante que la communauté de communes du Pays de Montfaucon. La variation annuelle moyenne de 2012 à 2017 se situe à 0,4 %, celle-ci est essentiellement due au solde naturel (+ 1 %). Sur cette période, le solde migratoire se révèle être négatif.

Outre le constat d'augmentation démographique évoqué précédemment, on note qu'entre 2009 et 2018, la surface urbanisée a progressé de 8 hectares. Cette augmentation de la surface urbanisée est essentiellement due à l'habitat. Ces données corrélées traduisent une situation d'étalement urbain raisonnable peu consommatrice d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette situation doit être confirmée pour l'avenir et met la commune en situation d'atteindre les objectifs associés à la directive «Zéro artificialisation nette».

Votre commune comprend deux zones d'activités. La délibération d'élaboration du PLU de votre commune prévoit l'extension de la zone d'activités de Rullière.

Pour l'espace à vocation économique, le SCoT indique un besoin foncier de 19 hectares pour répondre aux perspectives de développement économique, dont 6 hectares disponibles au sein des zones d'activités existantes. Le potentiel en extension prévu par le SCoT est de 12,7 hectares pour la communauté de communes. Depuis l'approbation du SCoT, les communes de Raucoules et Montregard ont ouvert de nouveaux espaces à vocation économique et la commune de Dunières élabore son document d'urbanisme en prévoyant une augmentation des surfaces dédiées à l'activité économique. Ces différents documents d'urbanisme ont consommé la totalité des surfaces prévues par le SCoT pour l'extension des zones d'activités.

Le SCoT a prévu une réserve foncière de 43 hectares pour le développement de zones d'activités. La répartition de ces 43 hectares doit être établie par le PETR de la Jeune Loire par délibération motivée. Votre commune ne peut donc ouvrir d'espace supplémentaire dédiée à l'activité économique sans qu'intervienne cette délibération motivée du SCoT.

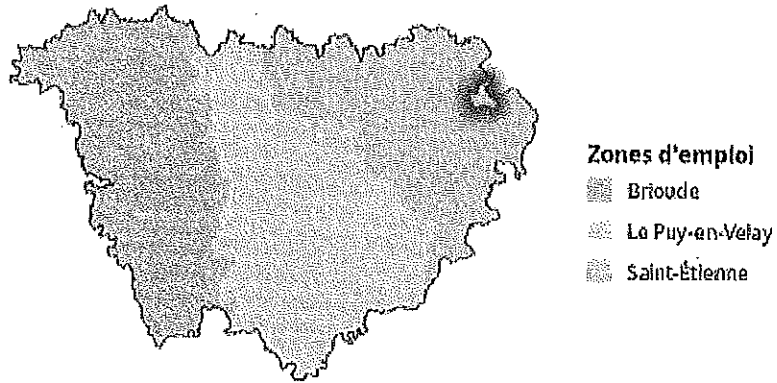
Les documents d'urbanisme en vigueur recensent de nombreuses zones humides le long des deux vallons susceptibles d'être impactées par un agrandissement de la zone d'activités de Rullière sur ses franges sud et ouest.

Les cours d'eaux sont alimentés par les zones humides, qui ont une fonction essentielle dans le cycle de l'eau. Elles permettent de réguler les crues et de ralentir les débits en période pluvieuse, en stockant l'eau, qui constituera une réserve pour les sols en période sèche. Les zones humides ne sont pas toutes répertoriées. Votre commune est concernée par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Lignon du Velay » et « Loire en Rhône-Alpes ». Les SAGE correspondent aux deux bassins versant de la Dunière et de la Semène. Pour le SAGE « Loire en Rhône-Alpes », seules les zones humides d'une superficie supérieure à un hectare ont été inventoriées. Sur le bassin versant du Lignon, un inventaire des zones humides a été réalisé pour les zones humides supérieures à 5000 m<sup>2</sup>.

Afin de préserver les zones humides, un inventaire complémentaire devra être réalisé dans le cadre du PLU avec un seuil de délimitation de surface inférieur à un hectare. La délimitation réglementaire des zones humides doit être réalisée en application de la loi du 24 juillet 2019. Il conviendra d'être particulièrement vigilant à la préservation des zones humides de petites tailles pouvant être comprises dans les zones constructibles. L'inventaire des zones humides doit se poursuivre en périphérie des zones urbaines afin de mesurer les impacts éventuels des zones constructibles sur les zones humides.

Annexe 1

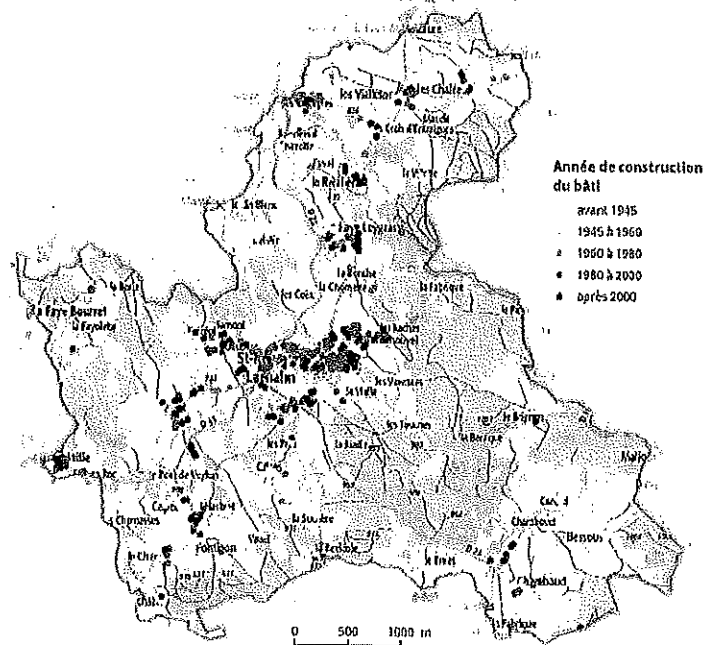
**Saint-Romain-Lachalm appartient à la zone d'emploi de Saint-Étienne**



Sources : IGN - Admin Express  
INSEE - Zones d'emploi 2010

Annexe 2

**Répartition du bâti (année de construction)**



Sources : IGN - Scan 256, Admin Express  
DGPR

