

Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique 28 avril 2015

Plan de la réunion :

Objectifs fixés par le Conseil Municipal du 8 juillet 2014

...et questions ...

**Contraintes réglementaires contenues dans le « porter à connaissance »
du Préfet de l'Ardèche**

...et questions ...

Diagnostic socio-économique

...et questions ...

Diagnostic territorial

...et questions ...

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

...et questions ...

Plan Particulier des Risques Inondations

...et questions ...

Suite de la procédure

...et questions ...

et pour finir le Pot de clôture !

Plan Local d'Urbanisme



**OBJECTIFS FIXES PAR
LE CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUILLET 2014**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, a fixé les objectifs suivants pour être en phase avec la loi ALUR et le Grenelle 2 de l'environnement :

- ❖ Développement prioritaire du village : regrouper le développement autour du village, réserver des zones d'extension pour répondre aux besoins de la commune, dans les terrains attenants au village et proche des équipements,**
- ❖ Développement du bourg ancien pour le maintien de l'activité de notre village**
- ❖ Valorisation du patrimoine villageois**
- ❖ Reconquête de logements vacants**
- ❖ Protection des espaces naturels, notamment l'ensemble des terres agricoles**
- ❖ Développement de la zone artisanale du Banc Rouge en lien avec la communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche, création éventuelle d'une nouvelle zone artisanale**
- ❖ Raccord de parcelles au réseau d'assainissement suite à la création de la nouvelle station d'épuration de 1 800 EH.**

Les objectifs de cette révision permettront :

- ❖ D'intégrer les aménagements liés au Programme Local de l'Habitat,**
- ❖ De favoriser la cohésion et la mixité sociale**
- ❖ De préserver et de valoriser l'environnement par la mise en conformité du PLU par rapport au Grenelle 2 de l'environnement**
- ❖ De prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR**
- ❖ D'économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables**
- ❖ De réserver du foncier pour les équipements d'intérêt public et collectif**
- ❖ D'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures.**

Plan Local d'Urbanisme



**Contexte réglementaire exposé dans le
« porter à connaissance » du Préfet de l'Ardèche**

La gestion économe de l'espace

- ❖ **Urbaniser en priorité dans le tissu urbain existant**
- ❖ **Protéger les espaces agricoles exploités ou à potentiel agronomique**
- ❖ **Préserver les grandes unités et les continuités naturelles, agricoles et paysagères**
- ❖ **Maîtriser l'étalement urbain par des formes d'habitat moins consommatrices d'espace**

La prévention des risques naturels prévisibles :

- ❖ **Connaître et prévenir le risque incendie de forêt**
- ❖ **Connaître et prévenir les risques inondation, ruissellement, coulées de boues**
- ❖ **Connaître et prévenir le risque mouvements de terrain**
- ❖ **Connaître et prévenir le risque minier**

La préservation de l'environnement :

- ❖ **Protéger les cours d'eau, les captages, les zones humides de toutes pollutions d'origine humaine ou animale**
- ❖ **Promouvoir un urbanisme adapté aux installations collectives d'assainissement existantes**
- ❖ **Préserver les milieux naturels et la diversité biologique.**
- ❖ **Les continuités écologiques**
- ❖ **Permettre le développement des énergies renouvelables en cohérence avec les enjeux environnementaux et patrimoniaux.**

La mixité sociale dans l'habitat

- ❖ **Favoriser la diversité de l'offre d'habitat**

Le développement durable

- ❖ **Adapter le projet communal aux capacités des ressources en eau**
- ❖ **Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager, architectural, historique et archéologique**
- ❖ **Prévenir les risques de nuisances liées aux établissements industriels, agricoles, touristiques, etc..., et aux infrastructures de transport**
- ❖ **Limiter les déplacements, favoriser les transports collectifs et favoriser les modes de déplacement doux dans la localisation des équipements publics, des activités et des services, de l'habitat**
- ❖ **Prendre en compte la sécurité routière dans le développement urbain**

Le développement économique

- ❖ **Assurer un développement économique cohérent avec les richesses et les potentialités du territoire et les orientations de la Communauté de Communes.**

Plan Local d'Urbanisme



Diagnostic Socio Economique

DEMOGRAPHIE

DEMOGRAPHIE EN BAISSSE DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES

L'essor démographique de la commune a démarré en 1975.
Durant 25 ans, le développement a été important et soutenu.
Depuis 2000, la croissance se stabilise progressivement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	1089	1140	1465	1781	2150	2342	2405
Nombre de nouveaux habitants/an		7	46	40	41	27	13
Variation annuelle en %		0,7	3,6	2,5	2,1	1,2	0,5

VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

	2011	%	2006	%
Moins de 14 ans	419	17,4	430	18,4
15 à 29 ans	319	13,3	351	15
30 à 44 ans	461	19,2	493	21,1
45 à 59 ans	591	24,6	553	23,6
60 à 74 ans	423	17,6	355	15,2
75 ans et plus	194	8,1	160	6,8
	2405		2342	

DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La répartition de la population par ménages a fortement évolué au cours des 20 dernières années, le nombre de personnes par ménages passant de **2,8 en 1990** à 2,6 en 1999, 2,35 en 2006 et **2,25 en 2011**

Aujourd'hui,

- ❖ 30% de personnes vivent seules
- ❖ 33% de ménages sont des couples sans enfants
- ❖ seulement 37 % des ménages sont des familles avec enfants

Parmi les ménages avec enfants, les familles monoparentales prennent une importance particulière

LOGEMENT

EVOLUTION REGULIERE DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc des logements s'accroît régulièrement depuis les années 80 et dans toutes les catégories de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	<i>Variation 1990-2011</i>
Résidences principales	348	395	502	639	828	996	1060	66%
Résidences secondaires	31	73	90	80	115	106	111	39%
Logements vacants	28	39	45	44	46	75	94	114%
TOTAL Logements	407	507	637	763	989	1177	1265	66
Nbre de nouveaux logements/an		14	19	16	25	27	18	

PREDOMINANCE DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

près de 90% sont des maisons individuelles de grande taille (4,7 pièces en moyenne en 2011), très consommatrices d'espace et d'énergie

STATUT DES LOGEMENTS ET NIVEAU DE CONFORT

Les résidents de St Marcel sont en majorité des propriétaires occupants.

	Nbre de logements	%
Propriétaires	793	74,8
Locataires	218	20,5
Logé gratuitement	49	4,6

Age des Résidences principales

avant 1945	275 (26%)
1946/1990	433
1991/2008	302
2008/2011	51

ECONOMIE

DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES VARIEES

Catégories socio-professionnelles	2011	%	2006	%
Agriculteurs	60	3	35	1,8
Artisans, commerçants	152	7,6	95	4,9
Cadres, professions libérales	136	6,8	95	4,9
Professions intermédiaires	384	19,2	375	19,5
Employés	224	11,2	260	13,6
Ouvriers	276	13,8	185	9,7
Retraités	548	27,3	516	26,9
Sans activité	224	11,2	359	18,7
	2002		1920	

UNE SITUATION ECONOMIQUE PRIVILEGIEE

Par rapport aux autres communes environnantes, Saint Marcel est la commune qui a le taux de chômage le plus bas et le niveau de revenu moyen le plus élevé

Communes de la DRAGA	Revenu Moyen	Taux de Chômage
Bourg-Saint-Andéol	21283	20,2
Viviers	20073	12,7
Saint Marcel d'Ardèche	24069	10,7
Saint Montan	23538	11,8
Saint Just d'Ardèche	21333	14,3
Saint Martin d'Ardèche	23636	14,3
Gras	21451	13,9
Bidon	22718	16,8
Larnas	19726	10,9

Plan Local d'Urbanisme



Diagnostic Territorial

LOCALISATION DE L'URBANISATION RECENTE

Le parc des logements était de

1124 en 2004

1317 en 2014

approbation du PLU

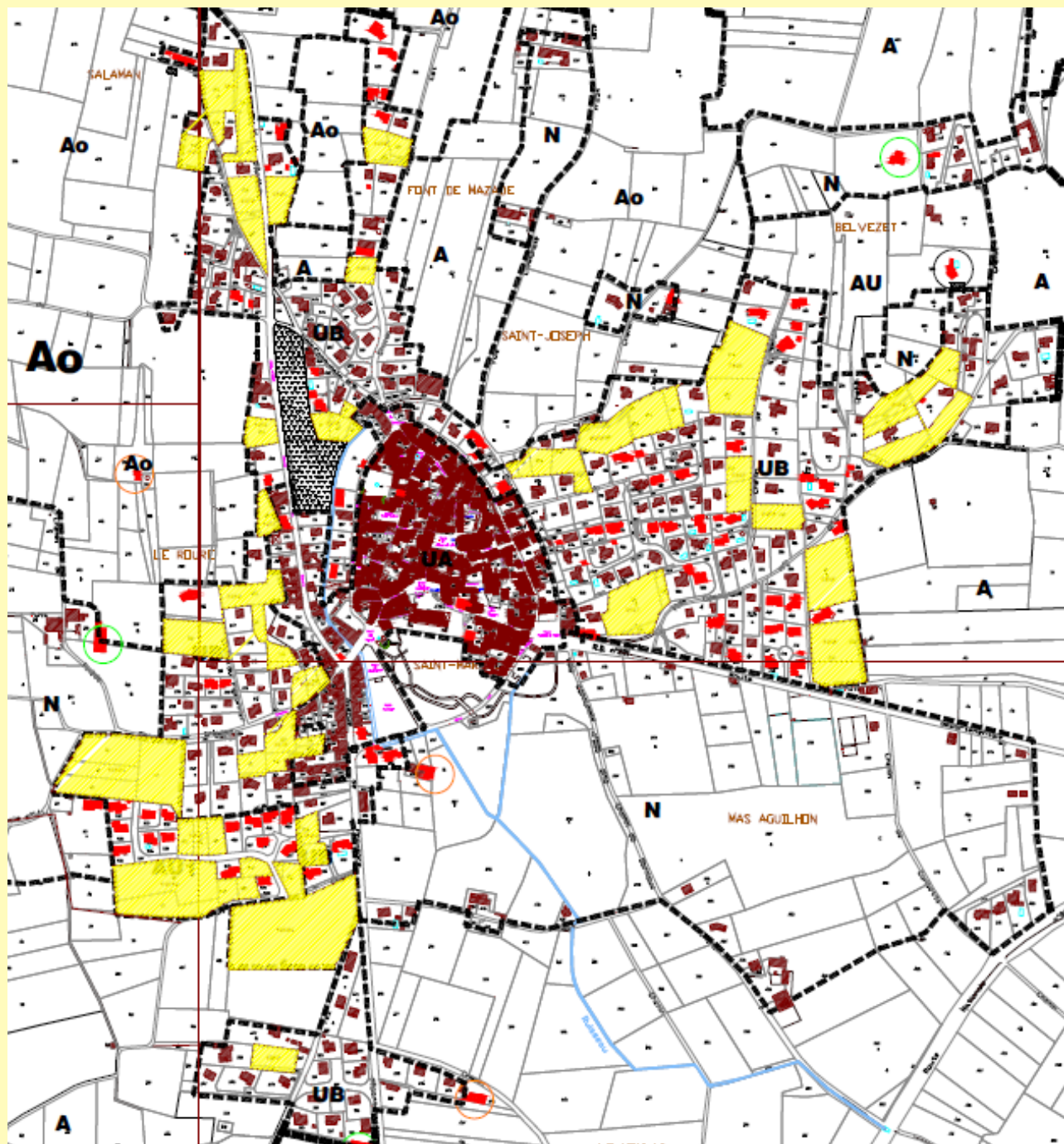
révision du PLU

Entre les deux PLU: 10 années écoulées et 193 logements

PROGRESSION DE L'HABITAT DIFFUS

DENSIFICATION DU VILLAGE

AVENIR DE LA ZONE VILLAGEOISE



Plan Local d'Urbanisme



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire

Contexte de la révision

La commune de Saint Marcel d'Ardèche est dotée d'un PLU depuis 2004. Ce PLU s'était fixé une croissance plus modérée, une pause dans le développement, pour se consacrer à une amélioration nécessaire des équipements. Cet objectif a été atteint avec la réalisation d'une nouvelle station d'épuration et de nouveaux équipements de superstructure (complexe sportif), nouvelle poste, caserne des pompiers, etc...), mais il a entraîné une baisse du nombre de nouveaux habitants et un vieillissement de la population

La commune veut inverser ces tendances pour redynamiser la vie locale

- ❖ faire évoluer le parc des logements vers des formes adaptées à la demande, et en particulier à l'intention des jeunes,**
- ❖ développer les capacités d'accueil d'activités nouvelles sur la commune pour créer des emplois sur place et limiter les déplacements quotidiens,**
- ❖ gérer l'urbanisation et le développement économique selon des formes beaucoup plus économes et soucieuses de préservation du patrimoine.**

Cette politique se met en œuvre selon les orientations d'aménagement de la loi

❖ resserrement de l'urbanisation autour du village,

Réhabilitation de logements vacants dans le centre ancien

Quelques petits immeubles dans le tour de ville

Les quartiers de lotissements et de maisons individuelles qui entourent le centre ancien comportent de nombreuses « dents creuses » qui sont en capacité d'accueillir une soixantaine de maisons individuelles. Ces capacités sont suffisantes pour répondre à la demande en maison individuelle

❖ place à la mixité sociale dans le parc des logements

Les objectifs communaux :

La commune veut impérativement se doter d'un parc locatif favorable au renouvellement de la population et de logements sociaux (ou conventionnés) offrant des loyers à prix modérés, accessibles aux jeunes, et aux familles.

❖ **projet d'éco-quartier à l'entrée de ville sud**

Le choix s'est porté sur le quartier du Fez qui est en développement depuis le PLU précédent.

❖ **l'accueil d'activités pour plus d'indépendance économique et énergétique**

Extension de la zone du Banc Rouge

Projet de Centrale Photovoltaïque

❖ **gestion de l'urbanisation diffuse en milieu naturel et agricole**

<p>Les seules modifications possibles des bâtiments isolés à usage d'habitation sont les extensions en continuité du bâti existant.</p>	<p>Cette règle ne concerne que les habitations qui ont une existence légale et exclut toute construction nouvelle détachée. L'extension reste liée aux conditions de raccordement aux réseaux.</p>
<p>Les extensions ne doivent pas compromettre les activités agricoles et la qualité des paysages.</p>	<p>Les possibilités d'extension doivent se limiter aux abords même des maisons et ne peuvent porter que sur des surfaces réduites (%)</p>
<p>Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier.</p>	<p>L'environnement s'oppose au renforcement des capacités d'accueil et conduit au plafonnement des surfaces de plancher.</p>
<p>Exigence d'insertion dans l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ pas de nouvelles surfaces imperméabilisées❖ mesures de gestion paysagère : clôtures, plantations❖ aménagements favorisant les économies d'énergie

❖ **les actions en faveur de l'environnement**

PROTECTION RENFORCEE DU PATRIMOINE

OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

MAITRISE DE L'ENERGIE

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Plan Local d'Urbanisme



Plan Particulier Risques Inondations

Plan Local d'Urbanisme



Suite de la procédure

La mission du bureau d'étude va se dérouler selon les phases suivantes :

- **PHASE 1 : Etudes préalables, recueil des données et des projets,**
- **PHASE 2 : Propositions et concertation (au moins 6 mois)**
- **PHASE 3 : 6 mois de mise en forme du dossier de PLU (zonage et règlement) et des dossiers de consultation,**
- **PHASE 4 : 3 mois de consultation des services,**
- **PHASE 5 : 3 mois d'enquête publique**

C'est fini !

**Bonne fin de soirée et
merci de votre participation !**

