



Plan Local d'Urbanisme de Satillieu

Présentation du projet
9 juillet 2024

Qu'est ce que le PLU ?

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire qui:

- Définit les règles d'aménagement et de droit du sol ;
- Traduit les orientations d'aménagement et d'urbanisme fixées par les élus dans un contexte réglementaire fort à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD);
- S'impose à tous (particuliers, professionnels, administrations) et sert de référence pour l'instruction des demandes d'occupations des sols (permis de construire, de démolir, déclarations préalables...);

L'histoire du PLU de Satillieu

La commune de Satillieu est couverte par un PLU approuvé le 26 janvier 2007.

Par délibération en date du 10 juillet 2015, le conseil municipal de Satillieu **a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin que celui-ci soit conformes aux dispositions des lois passées suite au Grenelle de l'Environnement (conformément à la loi ALUR).**

En janvier 2017, le Conseil Municipal a approuvé le PADD. Une réunion publique a eu lieu le 20 mars 2017 pour le présenter à la population.

En parallèle, à l'échelle du SCoT Rives de Rhône à engager l'élaboration du SCoT.

Le PLU ayant une obligation de compatibilité avec ce document de planification territoriale, le projet de PLU a été suspendu. **Le SCoT a été approuvé en novembre 2019.**

Le contexte sanitaire de 2020 et 2021 ne favorisant pas les conditions requises pour avancer, **les études n'ont reprise qu'au printemps 2022.**

Compte tenu de l'évolution réglementaire et du changement de Conseil Municipal, le projet de PLU a fait l'objet d'une mise à jour complète et d'une mise en compatibilité avec le SCoT.

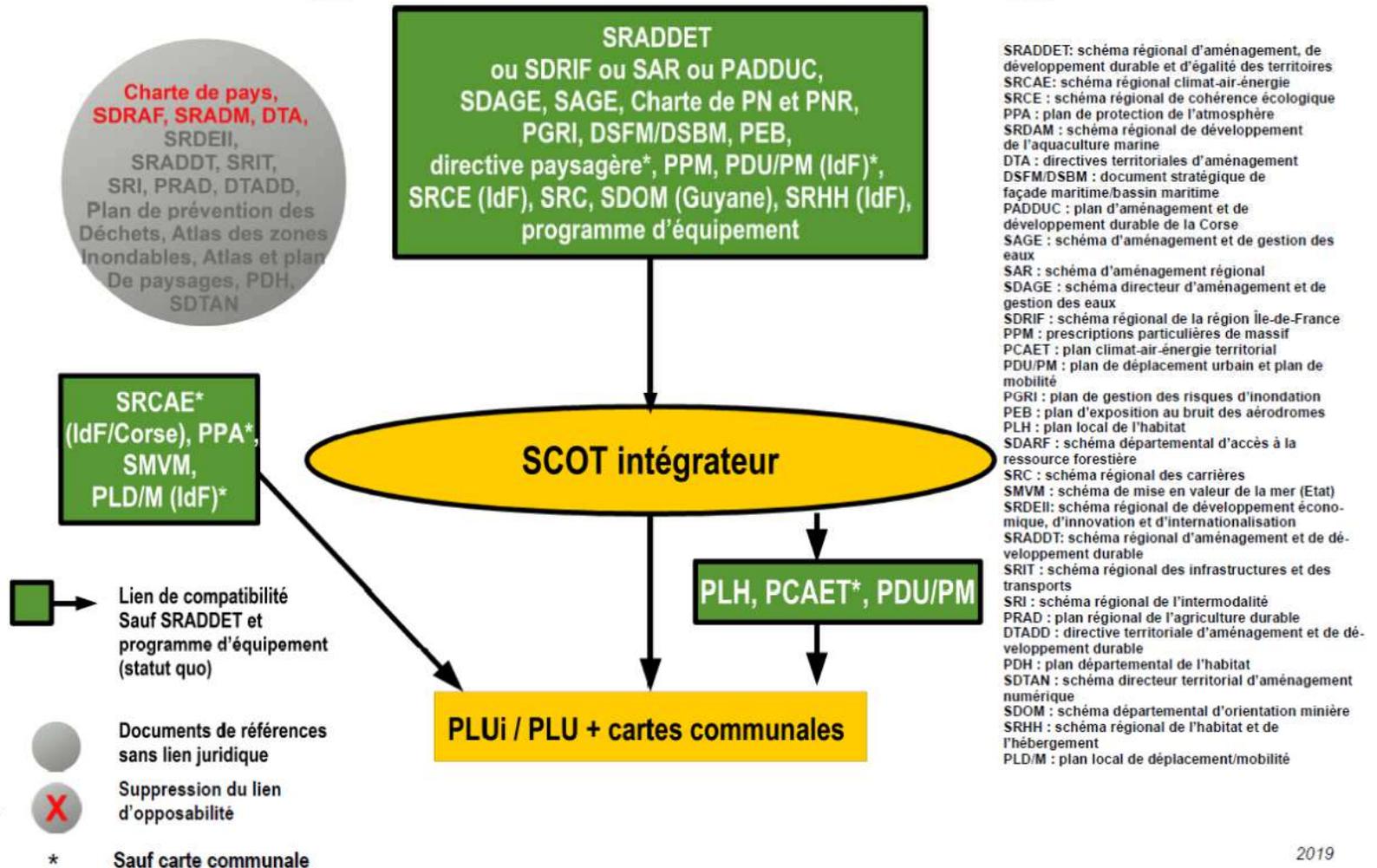
Après plusieurs réunion de concertation, le projet de PLU est enfin prêt à être arrêté ...

Le PLU dans la hiérarchisation des normes



Les documents opposables aux documents d'urbanisme (SCOT/PLU et documents en tenant lieu/Cartes communales)

Schéma valable à compter du 1 avril 2021 pour toute élaboration ou révision application très progressive



L'Association des PPA et les documents supra-communaux

Les partenaires qui participent à la réflexion sur le PLU sont :

- La Direction Départementale des Territoires représentant l'Etat
- La Région Auvergne- Rhône-Alpes
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- L'Agence Régionale de Santé
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- Architecte des Bâtiments de France
- Le département
- Communauté de communes
- La Chambre de commerce et d'industrie
- La Chambre des métiers et de l'artisanat
- La Chambre d'Agriculture
- ERDF-GRDF
- RTE
- GRT gaz
- Les communes limitrophes

Le PLU doit être compatible avec les documents intercommunaux supérieurs de type :

- Schéma de Cohérence Territoriale ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux;
- Le Schéma Régional D'Aménagement, de développement durable et d'Égalité des Territoires ;
- Etc ;

Le PLU doit être compatible avec le code de l'urbanisme et les différentes lois de l'aménagement du territoire (SRU, ENE, ALUR, LAAF, Climat et Résilience, ZAN,...)



Diagnostic et Enjeux

Polarité locale à conforter

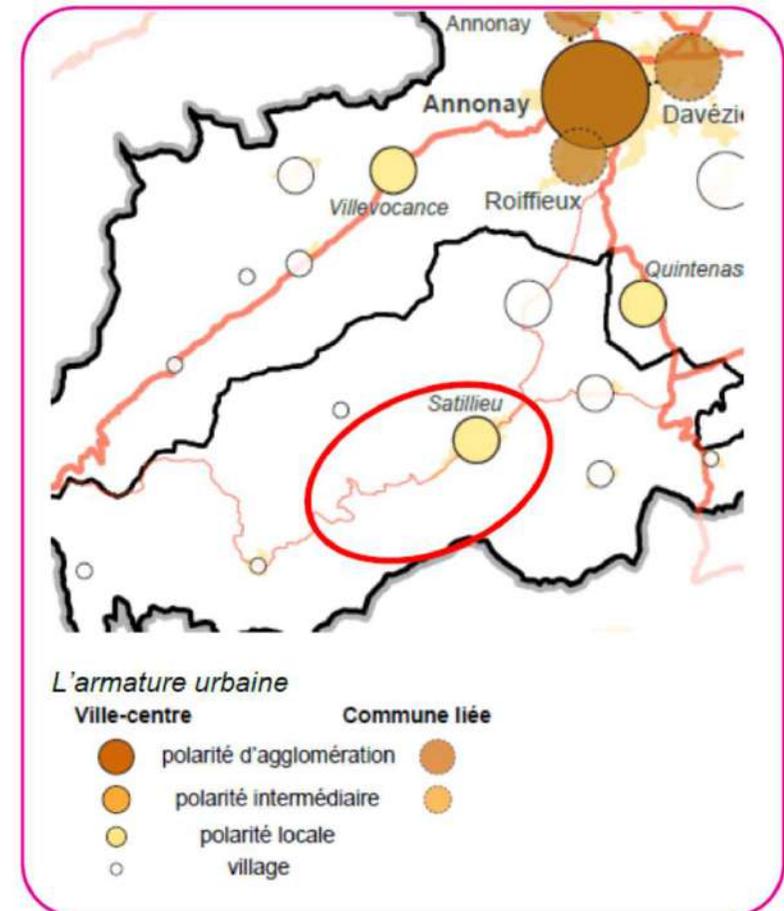
Le SCoT, dans le projet d'armature urbaine et de développement de l'habitat à l'horizon 2040, **cible Satillieu comme polarité locale à conforter.**

L'objectif de construction est fixé à 90 logements sur 10 ans.

Parmi les constructions nouvelles, il est attendu une densité moyenne de 25 logements/ha, et 15% des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier.

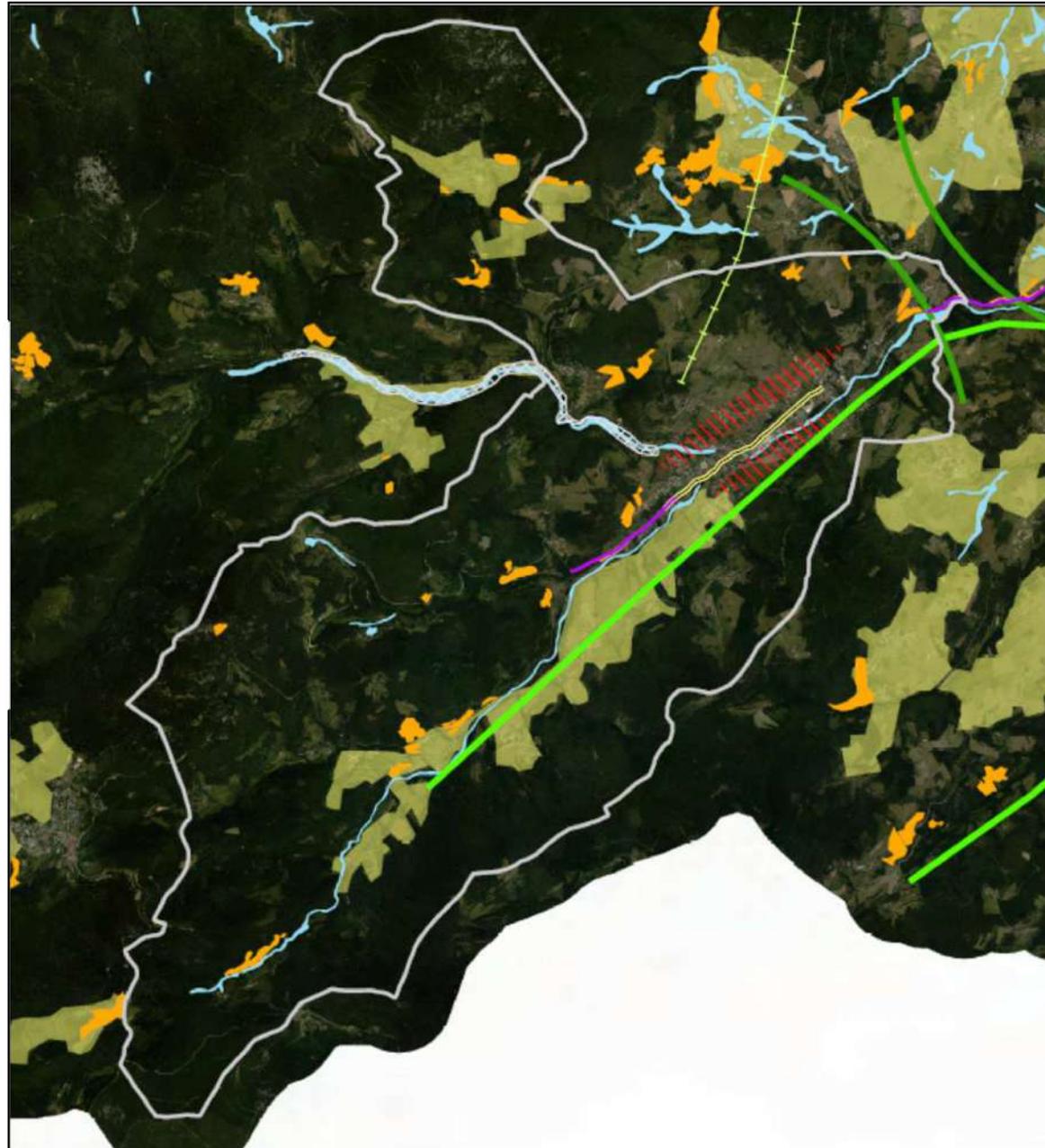
L'objectif est de rompre avec la dispersion de l'habitat et de produire un habitat de qualité, tout en favorisant le développement d'un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement.

En matière de logements locatifs abordables, ils doivent représenter une part de 5 à 15% minimum du parc de logements.



Enjeux définis par la SCoT

-  Fenêtre paysagère (D.2.1.6)
-  Traversée urbaine à apaiser et sécuriser (D3.2.2)
-  Coeur vert (à l'Ouest de cette ligne) (D.2.2.1)
-  Coupure verte (D.2.1.6)
-  Principe corridor local (D.2.2.1)
-  Cotières urbanisées peu denses (D.2.1.6)
-  ZNIEFF 1
-  Pelouses sèches
-  Zones humides
-  Dominante d'espaces agricoles stratégiques (PADD)



Volet socio-démographique

Conclusion

Une population assez âgée composée majoritairement de petits ménages

- Un potentiel de renouvellement de la population relativement faible avec une proportion des moins de 40 ans à peine plus importante que celle des plus de 60 ans.
- Près de deux tiers de petits ménages d'une à deux personnes.
- Des ménages soumis au phénomène de la décohabitation
- Une part équilibrée d'actif dominée par les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires

Une population qui a tendance à vieillir et à diminuer

- Une diminution régulière du nombre d'habitants depuis 1968 malgré un solde migratoire positif sur la dernière décennie, plombé par un solde naturel négatif.
- Une population qui vieillit, la proportion de plus de 60 ans est la plus importante

Une population active qui diminue mais qui

- La population active représente 40.7%
- 74% d'actifs chez les 15-64 ans, dont
- 4/5 des emplois stables
- Deux secteurs d'activité prédominants

Peu d'actifs travaillent sur la commune

Enjeux

Prendre des mesures afin d'empêcher la diminution de la population voire favoriser son augmentation

- Favoriser le renouvellement des populations par l'accueil de nouveaux arrivants situé dans la tranche d'âge 25-45 ans.

S'adapter aux changements de composition de la population et anticiper les besoins concomitants à ce changement.

- Renforcer l'offre de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages
- Anticiper les besoins des jeunes susceptibles de s'installer au village.
- Réfléchir à l'opportunité de l'élargissement des services à la personne et des équipements adaptés à une population plus âgée (établissement médicalisé, maisons de retraite, etc.)

Anticiper le changement et renforcer la mixité sociale

- Diversifier l'offre de logements en termes de type d'habitat et de coût
- Améliorer l'offre de services adaptés aux familles pour être plus attractifs

Favoriser l'implantation et la création de nouvelles entreprises capables de relancer l'activité économique

- Soutenir la réappropriation des friches industrielles
- Encourager l'implantation d'entreprises dans le centre bourg pour entraîner notamment la réhabilitation de ses logements vacants.

Logement

Conclusion

Une situation de l'habitat propre au milieu rural

- 3/4 de résidences principales
- 4/5 de maisons individuelles
- Plus de 3/4 de propriétaires
- Un parc de logements ancien dont le niveau de confort est moyen voire faible

Des dysfonctionnements à prendre en compte

- Un taux important de logements vacants qui ne cesse de progresser
- Un nombre croissant de maisons individuelles susceptibles de miter les espaces naturels
- Un niveau de confort qui n'est plus adapté aux modes de vie actuels
- Typologie des logements en inadéquation avec la taille des ménages

Un parc de logements sociaux ancien qui ne dispose pas suffisamment de logements de petite taille.

Enjeux

Assurer une meilleure diversité de l'habitat et de son statut d'occupation sur le territoire.

- Développer l'offre locative sur le territoire
- Maîtriser le prix du foncier des terrains
- Renforcer l'offre de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages, notamment dans le centre bourg.

Améliorer le niveau de confort des logements qui ne sont plus adaptés

- Accompagner et Engager la réhabilitation des logements vacants en mauvais état
- Relancer le dynamisme de démarche d'amélioration engagée avec l'OPAH.

Relancer une OPAH de bon niveau

Activité économique

Conclusion

Une population active qui diminue mais qui dispose d'un emploi stable

- La population active représente 40.75% de la population totale.
- 74% d'actifs chez les 15-64 ans, dont 9.4% de chômeurs.
- 4/5 des emplois stables
- Deux secteurs d'activité prédominant : industrie et tertiaire

Peu d'actifs travaillent sur la commune

Un secteur industriel en crise à l'échelle communale et cantonale

- Une forte diminution des emplois dans le secteur industriel
- Une localisation au cœur du village

Un réseau artisanal apprécié mais difficile à maintenir

Un tissu commercial stable qui pourrait être renforcé

- Réponds aux besoins courants en produits de première nécessité
- Manque de commerces dans certains secteurs
- Un commerce sédentaire qui mérite d'être soutenu

Une activité agricole pérenne qui participe à l'économie locale

Une activité touristique assise sur ses lauriers

- Commune située sur un axe de villages touristiques
- Un éventail qualitatif large d'offres touristiques

Enjeux

Maintenir l'activité industrielle

- Maintenir les industries sur la commune pour préserver les emplois existants
- Favoriser l'implantation de nouvelles industries sur les sites existants

Anticiper les reprises et cessations d'activités

Préserver le commerce de proximité

Soutenir l'activité artisanale

- Favoriser l'accueil et l'installation sur la commune d'artisans
- Promouvoir la zone d'activité économique de Faure
- Améliorer la communication et la promotion des artisans sur la commune

Maintenir et développer l'activité commerciale

- Renforcer la mixité des commerces et favoriser sa concentration en centre bourg
- Améliorer l'animation commerciale et soutenir l'union des commerçants et des artisans.

Préserver les espaces agricoles et naturels et le bon potentiel agronomique

Favoriser et promouvoir l'économie touristique sur le territoire

- Renforcer la dynamique touristique à l'échelle intercommunale, notamment avec la création d'une « route verte »
- Attirer les touristes au-delà des gros sites (Peaugres, Andas, Tournon)

Déplacement

Conclusion

Une hiérarchisation lisible des voies, avec trois niveaux : supra-communal, communal et local

Une évolution du trafic mesurée sur la RD 578a (+1.5% en 5 ans) mais mal connue pour le reste du réseau.

Une accidentologie en baisse, malgré l'augmentation du trafic

Une desserte efficace des transports alternatifs qui s'explique par la présence des équipements scolaires supra-communaux.

Enjeux

Favoriser la sécurisation des Routes Départementales, notamment dans sa partie agglomérée, en traitant les entrées d'agglomération et la requalification de l'espace public.

Développer les modes de transport doux de façon équilibrée et en parallèle des autres aménagements.

Les Equipements de services

Conclusion

Des équipements de service qui répondent globalement aux besoins

- Évolution du Centre d'Incendie et de Secours envisagé par le SDIS

Des équipements scolaires adaptés, entretenus et en bon état

Des équipements culturels adaptés, entretenus et en bon état

Des équipements sportifs et touristiques qui répondent globalement aux besoins

- Absence de gymnase permettant de développer d'autres pratiques sportives

Enjeux

Mutualiser l'utilisation des équipements existants et en particulier les nouveaux bâtiments.

Réfléchir aux équipements de manière globale lors des prises de décision de création d'un nouvel aménagement-équipement.

- Permettre l'évolution du Centre d'Incendie et de Secours
- Permettre la création d'un gymnase en proximité du stade
- Permettre la création d'une Maison Sénior
- Permettre l'agrandissement ou la construction d'une nouvelle maison de santé.

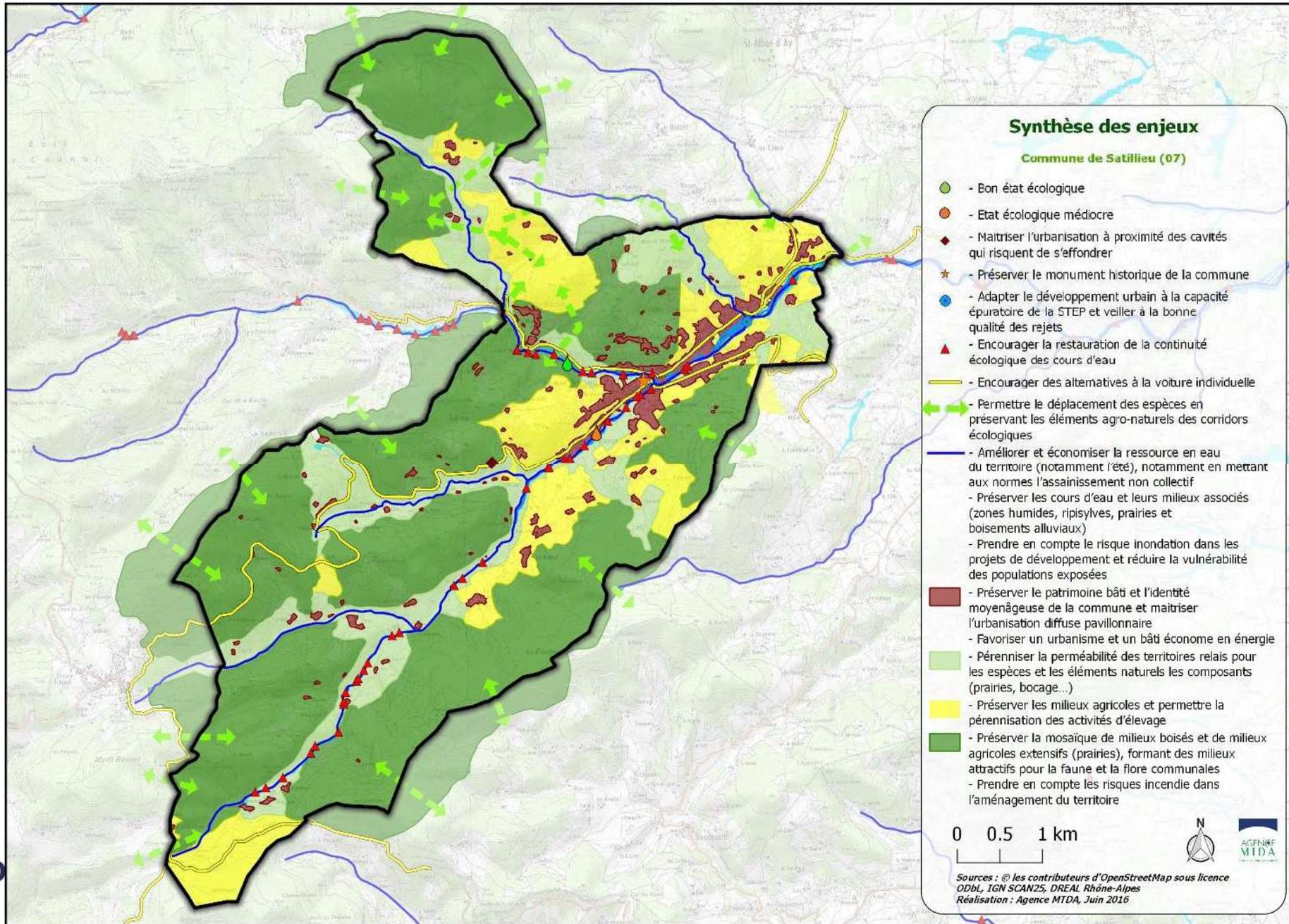
Environnement

Thématique	Enjeux
Paysage et patrimoine	Préserver les ripisylves le long des cours d'eau et le bocage des vallées
	Assurer le maintien des espaces agricoles ouverts, notamment en évitant l'enfrichement des prairies le long des vallées et en promouvant l'élevage
	Encourager une gestion des boisements raisonnée pour éviter la fermeture du paysage et les grandes pelées des coupes à blancs, assurer la gestion des chablis et pérenniser une diversité d'essences
	Préserver le noyau urbain médiéval de Satillieu
	Maitriser les dynamiques d'urbanisation, principalement le mitage pavillonnaire, respecter l'identité culturelle et architecturale de la commune et intégrer l'urbanisation dans les pentes
	Préserver les terrasses agricoles relictuelles
	Réhabiliter l'habitat parfois dégradé et le patrimoine industriel, abandonné depuis peu (les derniers moulins ont fermé voici dix ans au plus), pour mieux les valoriser notamment d'un point de vue touristique
	Assurer le maintien en état du petit patrimoine bâti le long des routes ou aux abords des villages : murets, terrasses, croix, cimetières clos de murs, ponts à arches...
	Permettre une ouverture des vues vers le patrimoine ou les rivières le long des routes
Milieus naturels et biodiversité	Préserver les massifs boisés des monts de l'Ardèche
	Préserver les ripisylves et les zones humides associées aux cours d'eau du territoire
	Maintenir les activités agricoles et l'élevage
	Développer le tourisme vert en adaptant la fréquentation aux sensibilités des sites naturels
	Encourager une gestion durable et préventive des risques incendie dans les massifs forestiers
	Maitriser l'urbanisation à proximité et dans les sites naturels d'intérêt de la commune
Eau et Assainissement	Préserver et économiser la ressource en eau, notamment en période d'étiage, qui va se raréfier avec les changements climatiques
	Améliorer la qualité des rejets domestiques (assainissement et eaux pluviales)
	Continuer l'amélioration des performances du réseau d'alimentation en eau potable
	Favoriser la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif
	Adapter le développement de l'urbanisme et du tourisme aux réseaux et aux ressources

Environnement

	Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagements (règlement, OAP)
Energie et qualité de l'air	Favoriser le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec l'identité paysagère et patrimoniale de la commune
	Favoriser un urbanisme dense et des habitats économes en énergie ainsi qu'une rénovation de l'ancien
	Développer des alternatives à la voiture individuelle pour les trajets domicile-travail et les loisirs afin de limiter la consommation en énergie et les émissions de GES
Risques et nuisances	Favoriser le respect des prescriptions de construction dans les futurs projets
	Anticiper tout nouveau risque dans le projet de développement de la commune
	Diminuer la vulnérabilité des personnes déjà exposées à un risque ou une nuisance
	Préserver le calme de la commune
Déchets	Poursuivre les actions en faveur de la diminution de la production de déchets
Enjeux transversaux	Anticiper les évolutions climatiques et leurs conséquences sur les risques, les ressources (eau, énergie), les pollutions... et réduire les facteurs renforçant ces évolutions

Environnement : Carte de Synthèse des enjeux





Le PADD

Les axes du PADD

AXE 1 : Les Satilliens

- S'adapter aux évolutions démographique
- Agir sur le cadre de vie des Satilliens(nes)

AXE 2 : l'activité économique

- Soutenir et promouvoir l'économie locale
- Maintenir les zones économiques existantes au PLU actuel

AXE 3 : Le Logement

- Encourager la politique de réhabilitation et d'amélioration énergétique des logements
- Permettre le changement de destination d'environ 14 bâtiments
- Développer une offre de logement plus adaptés aux nouveaux modes d'habiter
- Lutter contre le logement vacants en fixant un objectif de reconquête de 40 logements
- Maitriser l'étalement urbain et avoir une consommation foncière modérée :

AXE 4 : l'activité agricole

- Maintenir un zonage agricole cohérent qui protège l'outil de production agricole
- Préserver les terres épanables
- Limiter l'étalement urbain sur les terrains agricoles et naturels en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine existante

Les axes du PADD

AXE 5 : Le Tourisme

- Encourager les initiatives économiques afin d'augmenter l'attrait touristique ;
- Maintenir la diversité des paysages ;
- Permettre le développement d'activités touristiques existantes ou nouvelles (gîtes, restaurants...) ;

AXE 6 : L'environnement

- Préserver la ressource en eau en préserver les zones humides et en favorisant la récupération des eaux pluviales ou l'infiltration à la parcelles.
- Protéger les milieux naturels en limitant les impacts direct et indirect de l'urbanisation

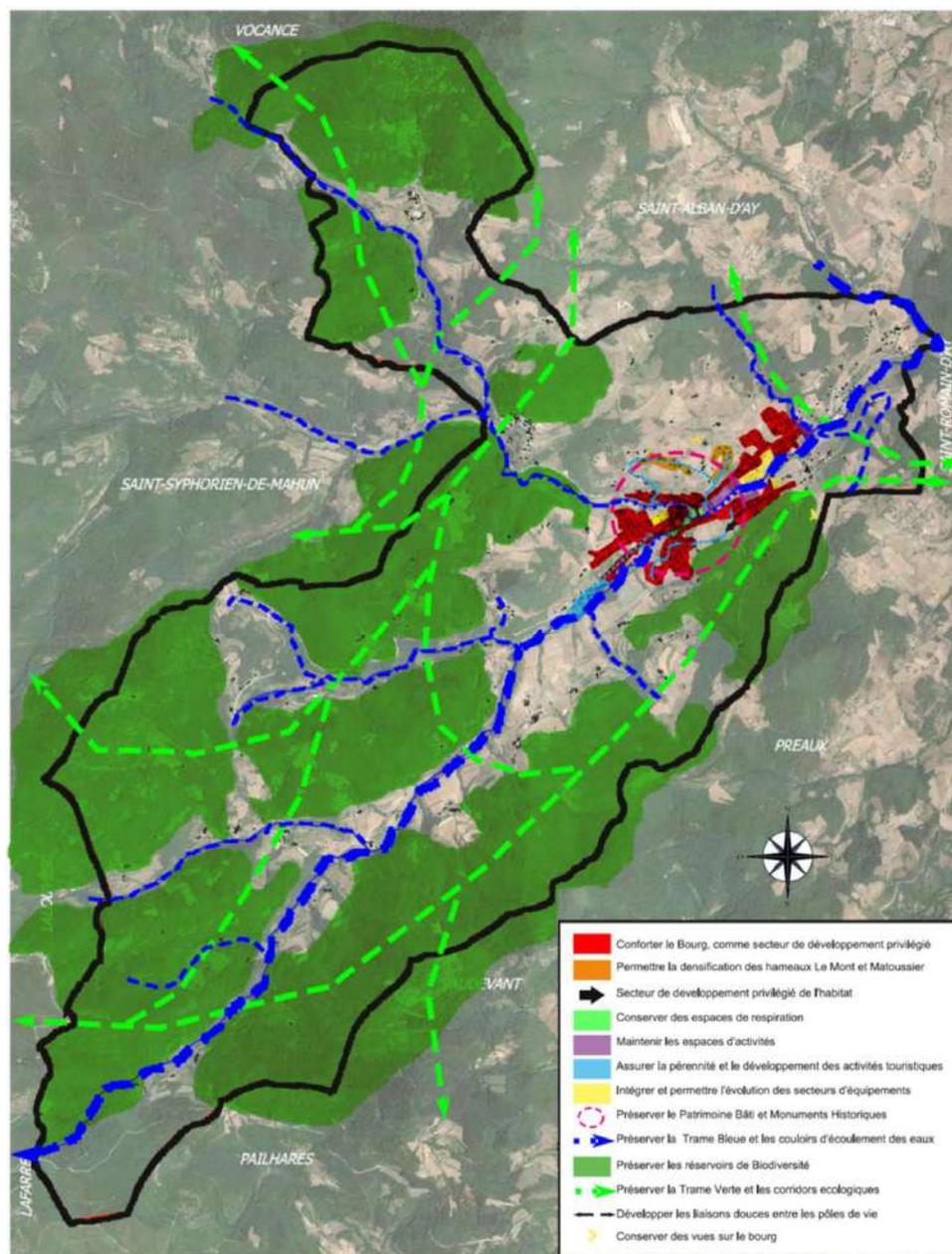
AXE 7 : Les déplacements

- Adapter le nombre de stationnement au logement crée, développer des poches de stationnement dans les secteurs ou l'espace public est saturé.
- Favoriser le covoiturage, garantir la pérennité des itinéraires de randonnées
- Intégrer un maillage territoriale des cheminement piétons et autres modes doux.

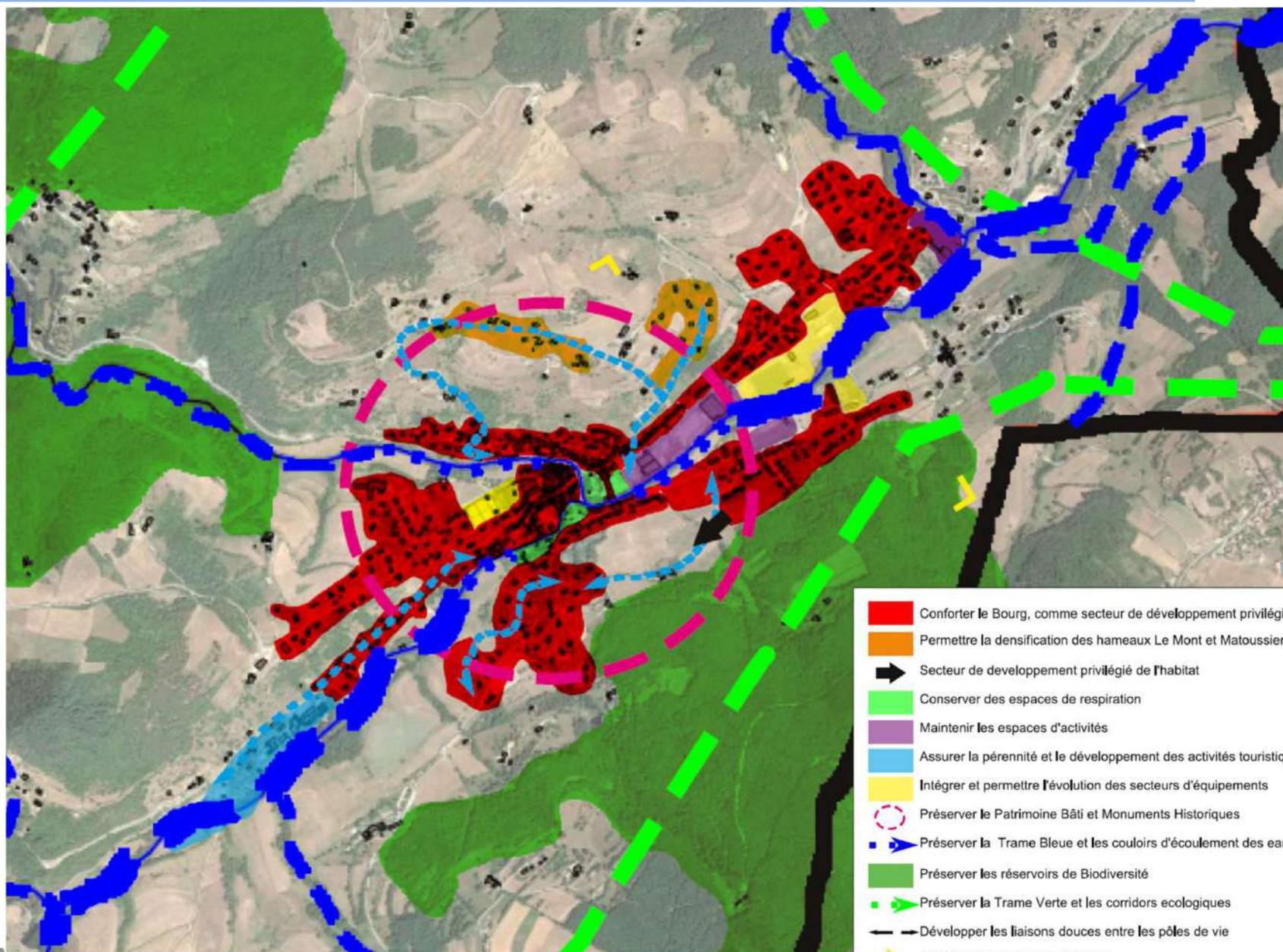
AXE 8 : Les Paysages

- de préserver les éléments remarquables de paysage, les perspectives lointaines ;
- de conserver la diversité de la mosaïque des milieux (étangs, zones humides, bocage, ripisylves, cours d'eau, haie paysagère, arbres remarquables),
- Gérer durablement les boisements et proposer un classement RBC pertinent ;
- de maintenir des pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de l'environnement ;
- de mettre en place une trame verte et bleue multifonctionnelle.

La Carte de synthèse du PADD



La Carte de synthèse du PADD





Analyse des capacités de densification

Vision prospective des besoins en logements

- **Hypothèse démographique :**

La population de Satillieu est en diminution depuis de nombreuses années, alors que la croissance démographique moyenne à l'échelle nationale est de 0.3% en 2018. L'objectif pour la commune est d'inverser la tendance en favorisant l'émigration sur son territoire.

Ainsi, on fait l'hypothèse d'une diminution du solde naturel de -0.8% à -0.4% par an et d'une augmentation du solde migratoire de +0.4% à +0.8% par an, ce qui tend à se confirmer sur la période 2019-2021. Ainsi, l'hypothèse de progression démographique annuelle moyenne est de l'ordre de 0.40%

Évolution démographique à l'horizon 2034 : $1501 * 0.40\%/an$ pendant 10 ans = 67 habitants supplémentaires / 2.08 (taille des ménages 2018) = 32 logements

Pour faire face à cette hypothèse démographique, c'est environ **32 nouveaux logements qui seront à produire d'ici 2034**

- **Hypothèse sur le desserrement des ménages :**

La baisse de la taille moyenne des ménages est un phénomène généralisé dans nos civilisations, bien que celui-ci tende à se ralentir. Il est impacté par les nouveaux modes de vie et par le vieillissement de la population, et tend à ralentir pour des raisons d'ordre économique (pouvoir d'achat des actifs, prix croissant de l'immobilier (achat et loyer), etc.

Ainsi, on fait l'hypothèse du maintien de la tendance actuelle de desserrement des ménages au taux de - 0.55% par an (moyenne du taux de diminution sur la période 2008-2008). Ainsi, la taille des ménages en 2034 serait de 1.97.

Desserrement des ménages 2031 : $((1501+67)/1.97) - ((1501+67)/2.08) = 42$ logements

Pour faire face à cette hypothèse de desserrement des ménages, il faudrait produire **environ 42 logements supplémentaires d'ici 2034**

Vision prospective des besoins en logements

- **Hypothèse sur le renouvellement du parc :**

Le renouvellement du parc correspond à la disparition lente mais réelle du parc de logement ancien. Le parc bâti de Satillieu est vieillissant (45% antérieurs à 1949). Nombreux bâtiments situés dans les quartiers anciens de la ville sont devenus obsolètes ce qui explique également le taux de vacance sur le territoire.

Par ailleurs, ces mêmes quartiers doivent être reconfigurés à travers des opérations de dédensification et de reconfiguration de l'espace public (curetage, ouverture d'îlots, etc.).

Ainsi, on fait l'hypothèse d'un léger regul du taux enregistré sur les dernières décennies, et estimons le renouvellement du parc de -0.5 % an. Il y a 977 logements sur la commune.

Renouvellement à l'horizon 2034 : $977 * (-0.5\%/an \text{ pendant } 10 \text{ ans}) = 48 \text{ logements}$

De ce fait, pour faire face à cette hypothèse de renouvellement du parc, c'est environ **48 logements qui seront à remplacer d'ici 2034** sur la commune de Satillieu, soit 4.8 % du parc existant.

- **Hypothèse sur les logements vacants :**

Entre 2008 et 2018, le nombre de logements vacants est passé de 87 à 158 logements (donnée issue de l'observatoire du Logement Vacants de la commune de Satillieu). Le Scot fixe un objectif de réduction de la vacance excédentaire (au-delà de 6%) de 75% sur 10 à 15 ans. La commune étant située en zone détendue, cet objectif peut être un peu moins ambitieux.

La vacance structurelle devrait être de 70 logements sur la commune. Il y a donc un excédent de 88 logements vacants. Considérant le contexte territorial, la commune se fixe un objectif de reconquête de 60% des logements vacants sur 15 ans, **soit 35 logements d'ici 2034.**

Vision prospective des besoins en logements

- **Hypothèse sur les changements de destination :**

Plusieurs propriétaires souhaitent pouvoir transformer des bâtiments en logements. Il s'agit principalement d'ancien corps de ferme accolé à des habitations existantes.

Ainsi, la commune souhaite intégrer dans son PLU une liste de bâtiments pouvant changer de destination.

Pour répondre à cette hypothèse, c'est **14 logements d'ici 2034 qui pourraient changer de destination.**

- **Hypothèse sur les résidences secondaires :**

Entre 2009 et 2020, au même titre que la période 1999-2008, le parc de résidences secondaires s'est stabilisé à hauteur de 9% du parc de logement.

Ainsi, on fait l'hypothèse du maintien de cette part à son niveau actuel, et on évalue à **0 le nombre de logements transformé d'ici 2034**

Vision prospective des besoins en logements

Récapitulatif des résultats de l'étude	
Facteur influant	Construction 2024-2034
Évolution démographique	+ 32 logements
Desserrement des ménages	+ 42 logements
Renouvellement du parc	+ 48 logements
Variation Logements vacants :	- 35 logements
Changement de destination	- 14 logements
Variation résidence secondaire	+ 0 logements
TOTAL	73 logements

Ainsi, le nombre de logement à construire sur la commune de Satillieu pour répondre aux besoins du territoire est estimé à 73 logements sur 10 ans selon les hypothèses que nous avons formulées.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

La densification douce

Des réunions ont été organisées sur le thème de la densification douce. Une dizaine de propriétaires se sont présentés.

Malgré l'intérêt de la démarche, **peu de particuliers sont enclin à se séparer d'une partie de leur propriété.**

Le caractère rural de la commune ainsi que la forte densité des constructions du bourg, combinés à la petite taille des parcelles peuvent expliquer cette tendance.

De plus, la population qui habite les secteurs périphériques souhaite profiter des joies de la campagne et ne souhaite pas forcément urbaniser son jardin. Enfin, dans de nombreux cas, les maisons sont implantées au cœur de la parcelle ce qui rend compliqué la division parcellaire. S'ajoute à l'ensemble de ces remarques, le fait qu'une partie importante de l'urbanisation de la commune soit localisée sur des secteurs de pentes ce qui rend compliqué l'ajout d'une nouvelle construction par densification douce.

Sur la commune de Satillieu, le phénomène semble donc négligeable, voir nul.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

La densification par comblement des dents creuses

L'analyse est destinée à déterminer les capacités de densification et de mutation des l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.

Il ne s'agit pas d'une analyse prospective pour répondre à certains objectifs de sobriété foncière mais d'une analyse objective de la réalité de la morphologie urbaine existante.

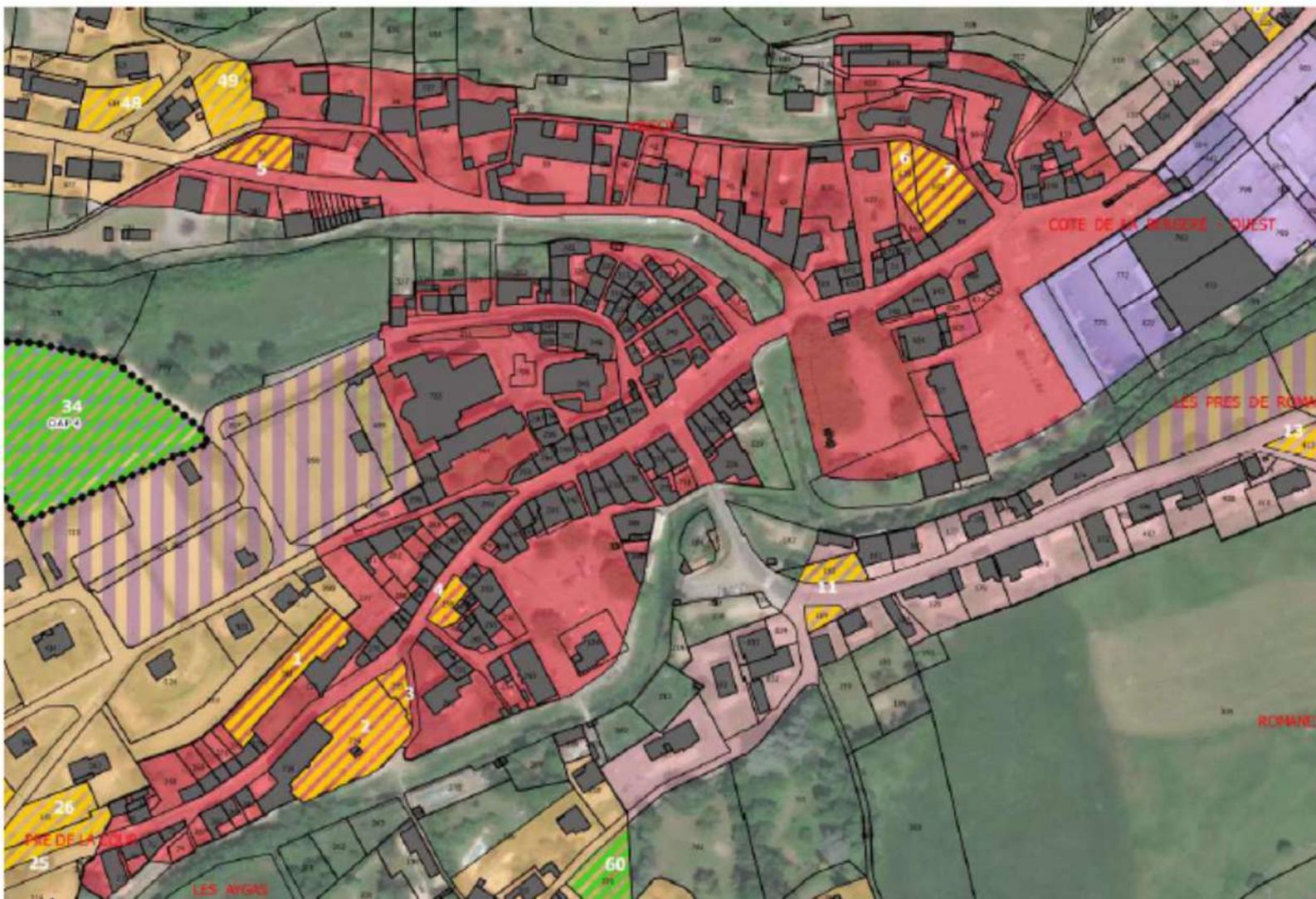
Pour ce faire, il faut analyser quartier par quartier, la réalité du foncier bâti en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales afin de déterminer les capacités réelles de densification et de mutation des espaces.

Notre analyse porte uniquement sur les parcelles qui ne sont pas bâties et qui sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des futures zones UA, UB, UC et UH .

Les parcelles qui présentent une incapacité technique (enclavement, orientation, forme, pente...) à être urbanisées ou qui ont un usage spécifique (parking, jardin attenant à une construction, chemin privé,...), ou dont la surface n'excède pas 350 m² n'ont pas été comptabilisées.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Centre historique



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Centre historique

Ce secteur se caractérise par un bâti traditionnel dense, présentant souvent une implantation à l'alignement, une hauteur du bâti à R+1 ou R+2 avec Combles.

Les rares parcelles identifiées sont des jardins qui n'ont fait l'objet d'aucune mutation, ni aucune division foncière durant la dernière décennie.

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
1	954	jardin	
2	1536	parking public	
3	194	parking public	
4	234	parking maison de santé	
5	429	jardin	
6	300	jardin	
7	678	jardin	

Les disponibilités présentées par le tissu urbain, sont considérées comme nulle.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Centre intermédiaire



	UA
	UB
	UC
	UH

UB NORD

UB SUD



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Centre intermédiaire

Ce secteur correspond à une urbanisation intermédiaire à vocation multifonctionnelle. Les constructions y sont implantées en limite de propriété, formant front de rue, avec des hauteurs en R+1 et R+2.

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
8	315	jardin	
9	335		1
10	233		1
11	153	jardin + jeux d'enfants	
12	296	Monument aux morts	
13	347	Parking	

Les rares parcelles identifiées sont des jardins et des parkings.

Deux terrains de petite taille sont disponibles dans ce tissu urbain sur lesquelles il pourrait éventuellement être construit deux logements.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

L'ouest du Bourg



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

L'ouest du Bourg

La vocation principale de ce secteur est résidentielle, et présente une urbanisation pavillonnaire.

Cette zone s'est aménagée au coup par coup mais également en plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble.

Le tissu urbain composé présente des densités relativement homogènes. Les bâtiments sont généralement implantés en retrait.

La taille moyenne des parcelles bâties est d'environ 1500m², sauf sur l'enclos (au nord) où la taille moyenne est d'environ 650 m².

La majorité des parcelles sont bâties au centre des parcelles, ce qui ne permet pas d'éventuelle division foncière.

Plusieurs parcelles sont des jardins que les propriétaires souhaitent conserver et préserver.

Ainsi, il ressort 11 parcelles libres de toutes constructions, dont les surfaces oscillent entre 350 et 950m². Compte tenu de leur taille, de leur forme, et du contexte topographique, nous estimons que seulement une construction pourrait être implantée sur chacune de ces parcelles, sans porter atteinte aux caractéristiques

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
14	355		1
15	1068	construit	
16	545	construit	
17	366		1
18	486		1
19	361	jardin et chemin privé	
20	500		1
21	500		1
22	400		1
23	400		1
24	408	chemin privé	
25	681	jardin	
26	667	jardin et chemin privé	
27	785	jardin	
28	725		1
29	804		1
30	1039	Construite	
31	968		1
32	930	PA accordé 1 lot	1
33	5845	OAP 1	13
34	6077	OAP 4 : Maison Sénior	13

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

L'ouest du Bourg

Une zone de 5 845m², regroupant deux parcelles, a été localisée sur l'Enclos.

De forme longitudinale, son aménagement permettrait d'y implanter 13 logements.

Une OAP a été définie sur cette zone afin d'encadrer cet aménagement par des objectifs de densification, de typologie de logement, ... sans porter atteinte à cet îlot dont la densité y est plus importante que dans le reste du quartier.

Par ailleurs, du foncier sous maîtrise foncière communale a été zoné constructible à vocation d'équipements social, afin d'y implanter des maisons « sénior ».

Une OAP a également été mis en place afin de garantir le développement d'un parc résidentiel sénior adapté.



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

L'ouest du Bourg

Ainsi, les disponibilités présentées dans ce quartier permettraient la construction de 37 logements en tenant compte des formes urbaines et architecturales du quartier. Ces constructions sont réparties comme suit :

- 11 constructions libres sur 6 434 m² de foncier, soit une densité moyenne de 17 lgt.ha.
- 26 constructions encadrées par des OAP sur 11 922m², soit une densité moyenne de 22 lgt.ha.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Nord Est du Bourg



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Nord Est du Bourg

La taille moyenne des parcelles bâties est d'environ 1200m². La majorité des parcelles sont bâties au centre des parcelles, ce qui ne permet pas d'éventuelle division foncière.

Cette analyse fait ressortir 5 parcelles potentiellement constructibles, dont les surfaces oscillent entre 600 et 1400 m², surface moyenne des parcelles bâties du secteur.

Les propriétaires de trois de ces parcelles en question ont des projets de construction de maison individuelle à moyen terme.

Sur Peyrard, les immeubles de logements sociaux situés sur les parcelles 71 et 72 arrivent en fin de vie. Le bailleur a pour projet d'en assurer le renouvellement.

Afin de lutter contre la vacance locative et adaptée le parc locatif social au besoin des demandeurs, cette opération est encadrée par un OAP afin de remplacer ces logements par de l'habitat groupé et du petit collectif de petite taille (F1, F2, F3), et permettre ainsi la remise sur le marché de 13 logements sociaux neuf.



Perspective ADIS SAHLM



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Nord Est du Bourg

Ainsi, les disponibilités présentées dans ce quartier permettraient la construction de 18 logements en tenant compte des formes urbaines et architecturales du quartier. Ces constructions sont réparties comme suit :

- 5 constructions libres sur 4 745 m² de foncier, soit une densité moyenne de 10 lgt.ha.
- 13 encadrées par une OAP sur 2 541 m², soit une densité moyenne de 51 lgt.ha.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Sud Est du Bourg



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Sud Est du Bourg

La vocation principale de ce secteur est résidentielle, et présente une urbanisation pavillonnaire.

Cette zone s'est aménagée par plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble.

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
43	2109	parking cimetière	
44	1093	parking et espace vert lotissement	
45	1110	chemin et parking lotissement	
46	570	jardin	
47	412	jardin	

Le tissu urbain composé présente des densités relativement homogènes. Les bâtiments sont généralement implantés en retrait. Les rares parcelles identifiées sont des jardins qui n'ont fait l'objet d'aucune mutation, ni aucune division foncière durant la dernière décennie.

Les disponibilités présentées par le tissu urbain, sont considérées comme nulle.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Nord ouest du Bourg



La vocation principale de ce secteur est résidentielle, et présente une urbanisation pavillonnaire ancienne, sur coteaux.

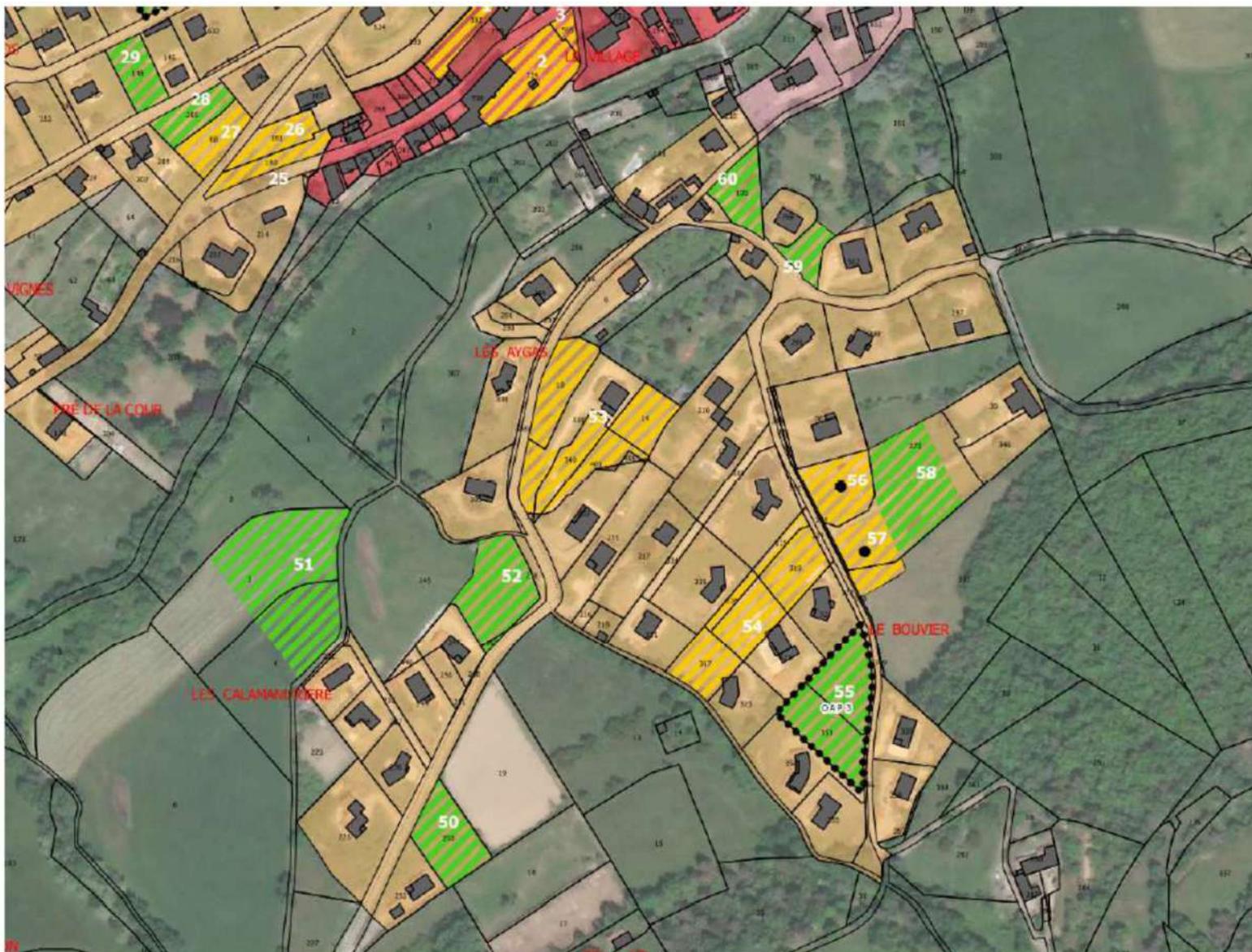
Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
48	547	jardin	
49	765	jardin	

La majorité des parcelles sont bâties au centre des parcelles, ce qui ne permet pas d'éventuelle division foncière. Plusieurs parcelles sont des jardins que les propriétaires souhaitent conserver et préserver.

Les disponibilités présentées par le tissu urbain, sont considérées comme nulle.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Sud du Bourg



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Sud du Bourg

La vocation principale de ce secteur est résidentielle, et présente une urbanisation pavillonnaire.

Cette zone s'est aménagée au coup par coup mais également en plusieurs aménagements d'ensemble dont certains sont en cours de validité.

Le tissu urbain composé présente des densités relativement homogènes. Les bâtiments sont généralement implantés en retrait.

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
50	1261	PC accordé	1
51	4570	PA accordé pour 2 lots	2
52	1635	PA accordé pour 2 lots	2
53	3670	jardin et chemin	
54	3174	Chemin et jardin	
55	2430	OAP 3	5
56	1185	Construite	
57	1059	Construite	
58	2460	PA accordé pour 2 lots	2
59	509		1
60	858		1

La taille moyenne des parcelles bâties oscille entre 800 et 2000 m².

La majorité des parcelles sont bâties au centre des parcelles, ce qui ne permet pas d'éventuelle division foncière. Plusieurs parcelles sont des jardins que les propriétaires souhaitent conserver et préserver.

La majorité des parcelles disponible bénéficie d'un droit à construire encadré par un permis d'aménager en cours de validité qui ne peut être remis en cause, et qui n'empêche en rien le classement en zone agricole du groupe de parcelle numéroté 51.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Le Sud du Bourg

Une zone de 2 430 m², regroupant deux parcelles, a été localisée sur Le Bouvier. De forme triangulaire, son aménagement permettrait d'y implanter 5 logements de petite taille en faisant preuve d'optimisation foncière.

Une OAP a été définie sur cette zone afin d'encadrer cet aménagement par des objectifs de densification et de typologie de logement.

Compte tenu du cadre paysager et urbain, considérant l'absence de mutation et de projet sur ces parcelles, et considérant les contraintes d'aménagement qui vont être imposées avec une OAP, il apparaît une faible probabilité pour que les objectifs de construction de cinq logements soient atteints dans la décennie à venir.



Ainsi, les disponibilités présentées dans ce quartier permettraient la construction de 14 logements en tenant compte des formes urbaines et architecturales du quartier. Ces constructions sont réparties comme suit :

- 9 constructions libres sur 11 293 m² de foncier, soit une densité moyenne de 8 lgt.ha, densité moyenne constaté sur le quartier.
- 5 constructions encadrées par une OAP sur 2 430 m², soit une densité moyenne de 21 lgt.ha.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Hameau Le Mont et Maloussier



Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Hameau Le Mont et Maloussier

La vocation principale de ce secteur est résidentielle, et présente une urbanisation ancienne structurée autour d'ancienne ferme.

Ces zones se sont essentiellement aménagées au coup par coup par l'implantation de pavillon contemporain au fil des années.

Parcelles	Surface m ²	observations particulières	Nb logement potentiel
61	2272	OAP 2	6
62	1907	PA 2 lots construits	
63	1636	en partie,	2
64	4807	PA 3 lots construits	
65	4505	PA accordé pour 4 lots	4
66	1100	en partie	1

Le tissu urbain composé présente une densité assez homogène. Les bâtiments sont généralement implantés en retrait. La taille moyenne des parcelles bâties est d'environ 1600 m².

La majorité des parcelles construites sont bâties au centre des parcelles, ce qui ne permet pas d'éventuelle division foncière. La majorité des parcelles disponible bénéficie d'un droit à construire encadré par un permis d'aménager en cours de validité qui ne peut être remis en cause.

L'ilot 63, d'une surface de 1600 m², permettrait la construction de 2 logements. Cependant, cette hypothèse reste tributaire de la volonté du propriétaire.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Hameau Le Mont et Maloussier

Une surface de 2 300 m² a été zonée dans la continuité de l'urbanisation du hameau Le Mont sur la parcelle 304 (ilot 61).

De forme rectangulaire, en parallèle au chemin communal, son aménagement permettrait d'y implanter 6 logements.

Une OAP a été définie sur cette zone afin d'encadrer cet aménagement par des objectifs de densification et de typologie de logement.



À noter que le propriétaire de cette parcelle habite la maison située sur la parcelle mitoyenne à l'ouest. La réalisation de cette opération peut donc apparaître incertaine compte tenu du fait qu'elle reste tributaire du bon vouloir du propriétaire voisin.

Ainsi, les disponibilités présentées sur ces hameaux permettraient la construction de 13 logements en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ces constructions sont réparties comme suit :

- 7 constructions libres sur 7 241 m² de foncier, soit une densité moyenne de 10 lgt.ha, densité moyenne constaté sur le quartier, et encadré en grande partie par des permis d'aménager.
- 6 constructions encadrées par une OAP sur 2 300 m², soit une densité moyenne de 25 lgt.ha.

Le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine

Synthèse

La disponibilité foncière dans le projet de PLU de Satillieu, représente une surface totale de 4.95 hectares. Cette surface s'entend avec les parcelles aujourd'hui non construites dans le tissu urbain, mais également les divisions parcellaires potentielles dans le cas de grandes parcelles ou de parcelles facilement divisibles.

Ce calcul représente une capacité potentielle maximum. La difficulté sur des secteurs en dents creuses ou en division parcellaire reste la capacité réelle de mobiliser les plus petits secteurs concernés. Dans le PLU, les plus importantes parcelles ou tènement font l'objet d'une OAP ce qui permet d'atteindre les objectifs fixés.

Ainsi, sur les dents creuses du bourg non couverte par une OAP, ainsi que les parcelles bénéficiant d'un Permis d'Aménager en cours de validité, la densité de 25 logements à l'hectare sera complexe à atteindre. De la même manière, les divisions parcellaires sont difficilement maitrisables.

Enfin, cette disponibilité foncière ne prend pas en compte l'éventuelle rétention foncière des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur terrain ou le mettre sur le marché.

Le phénomène de rétention foncière

Bien que cette notion ne soit pas régie, elle ne peut être ignorée au risque d'un déni de réalité qui pénaliserait le développement de la commune de Satillieu. La difficulté sur des secteurs en dents creuses ou en division parcellaire reste la capacité réelle de mobiliser les plus petits secteurs concernés.

Par définition, la rétention foncière est : *« la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ».*

Ainsi, à enveloppe foncière identique, le phénomène de rétention foncière empêche d'atteindre les objectifs de construction.

La rétention foncière permet de prendre en compte des surfaces et des logements qui seront gelés sur la période du PLU. Ce « gel » peut s'expliquer par des successions, des non-ventes, l'impossibilité financière de construire ou autre facteur sur lesquels la commune n'a pas de pouvoir mais qui sont des réalités territoriales.

Dans le PLU, les plus importantes parcelles ou tènements font l'objet d'une OAP ce qui permet d'atteindre les objectifs fixés en matière de densité. **Ainsi, en tant que polarité locale assimilable à un « centre urbain », la commune de Satillieu inclut dans ses hypothèses un taux de rétention foncière de 20% sur les parcelles en dents creuse et sur les potentielles divisions foncières, couverte ou non par une OAP.**



Foncier Mobilisé

Foncier mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine

	Surface en hectare	Capacité d'accueil potentiel en nombre de logements	Densité en logements à l'hectare	Rétention foncière estimée	Capacité d'accueil réelle en nombre de logements
Disponibilités foncières en dents creuses sans OAP	3.03	34	11.25	20%	27
Disponibilités foncières en dents creuses avec OAP	1.06	24	22.65	10%	22
Renouvellement urbain – OAP ADIS SA HLM	0.25	13	52	0%	13
Zone Ues – OAP Maison Sénior	0.61	13	21.3	0%	13
TOTAL	4.95	84	17		75

Ainsi, il ressort une capacité d'accueil de 75 logements, capacité correspondante au besoin de logements établi à 73 logements.

Bilan de la consommation foncière à vocation d'habitat

D'après nos analyse et étude de densification, la commune de La Satillieu possède environ 4.34 ha de parcelles qui ne sont pas construites au sein même de ses enveloppes urbaines notamment dans les zones UA, UB, UC et UH du futur PLU. L'un des objectifs prioritaires de ce PLU est de densifier ces secteurs par l'urbanisation de ces parcelles via 4 OAP.

Afin de répondre à des besoins d'hébergements pour les personnes âgées et favoriser le maintien à domicile, une parcelle sous maîtrise foncière communale, zoné Ues et encadré par un OAP, est ouverte à l'urbanisation en extension et en continuité du tissu urbain. Ainsi, 0.61 hectares de surface viennent s'ajouter à la consommation foncière à vocation d'habitat.

En appréhendant le phénomène de la rétention foncière, on peut estimer que **seuls 4.23 hectares seront urbanisés pour construire 75 logements** supplémentaires, soit une densité moyenne de 18 logements par hectare dans le projet de Plan Local d'Urbanisme.

En comparaison, la commune de Satillieu a urbanisé 11 hectares lors des dix dernières années (2007-2017), pour assurer une production de 88 logements, soit une densité moyenne de 8 logements par hectare.

Ainsi, il est à constater que la commune, soucieuse de limiter son étalement urbain, a un **objectif de consommation foncière largement divisé par deux par rapport aux consommations passées, avec un objectif de densité multiplié par 2.2 pour la décennie à venir.**

Ces éléments sont globalement en adéquation avec les données de cadrage données par les documents supra-communaux.



Justifications des choix retenus

Philosophie globale du projet

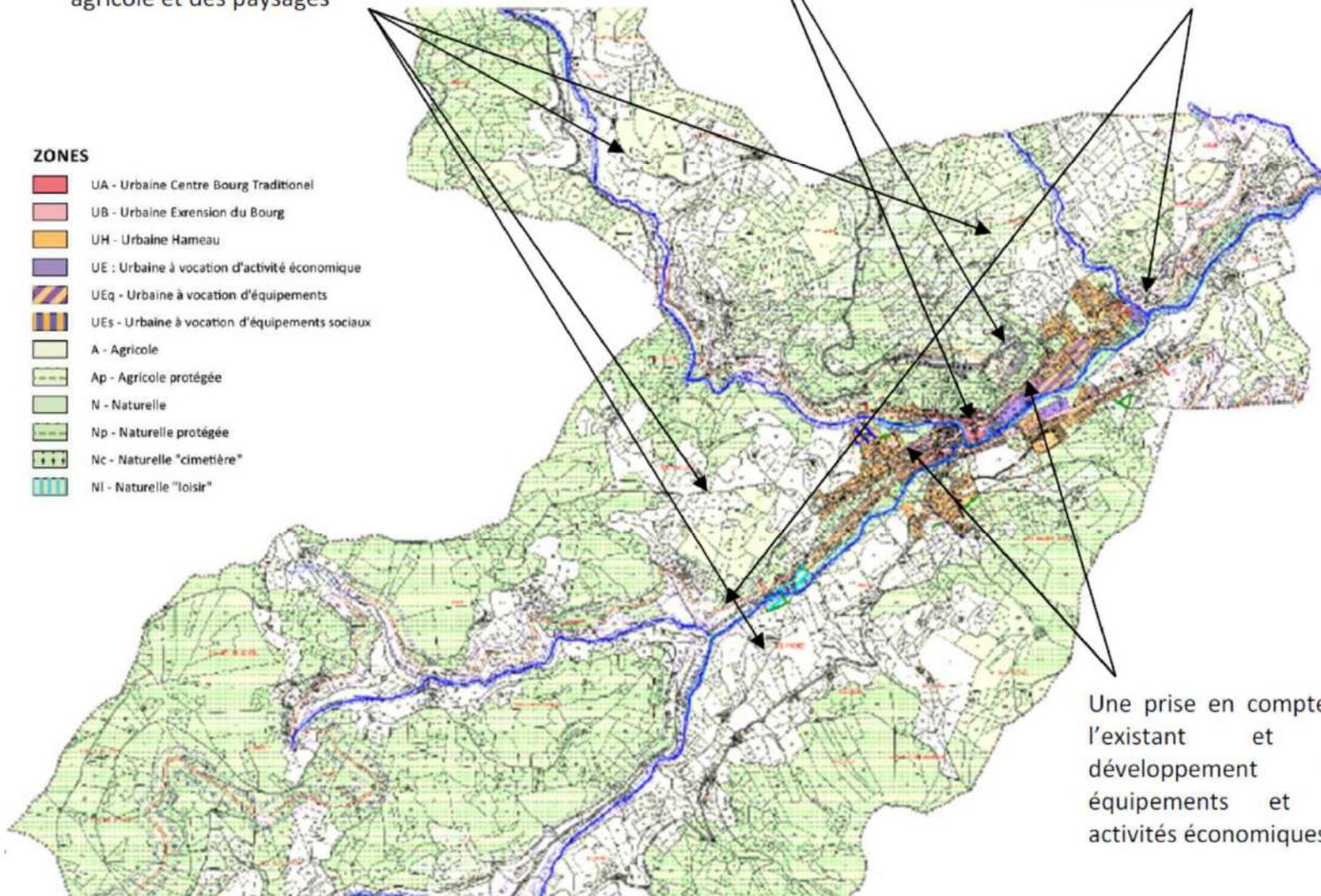
Un renforcement de l'organisation de l'espace agricole favorable à une préservation du foncier agricole et des paysages

Un développement de l'urbanisation résidentiel contrée sur le bourg et deux hameaux

Une redéfinition de l'espace agronaturel en fonction des enjeux environnementaux, favorable à la trame verte et bleue

ZONES

	UA - Urbaine Centre Bourg Traditionnel
	UB - Urbaine Extension du Bourg
	UH - Urbaine Hameau
	UE : Urbaine à vocation d'activité économique
	UEq - Urbaine à vocation d'équipements
	UEs - Urbaine à vocation d'équipements sociaux
	A - Agricole
	Ap - Agricole protégée
	N - Naturelle
	Np - Naturelle protégée
	Nc - Naturelle "cimetière"
	Nl - Naturelle "loisir"



Une prise en compte de l'existant et du développement des équipements et des activités économiques

Le zonage et le règlement

Le Plan Local d'Urbanisme de Satillieu distingue huit types de zone U :

- La zone UA correspond au secteur bâti le plus ancien et le plus dense du bourg
- La zone UB correspond au bourg contemporain
- La zone UC correspond au secteur résidentiel périphérique au bourg
- La zone UH, correspond aux hameaux de Le Mont et de Maloussier
- La zone UE, correspond aux pôles d'activités économiques de la commune.
- La zone Ueq, correspond à une zone à vocation d'équipements collectifs
- La zone Ues, correspond à une zone à vocation d'équipements sociaux.
- La zone UT correspond à une zone à vocation de tourisme et de loisir.

Le Plan Local d'Urbanisme de Satillieu ne distingue aucune zone AU

Le Plan Local d'Urbanisme de Satillieu distingue deux zones A :

- La zone A, correspond aux terres agricoles destinées au renforcement de l'activité agricole.
- La zone Ap, correspond aux terres agricoles protégées non constructibles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Satillieu distingue quatre zones N :

- La zone N, correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune.
- La zone Np, correspond aux espaces naturels et forestiers protégés non constructibles
- La zone NI, correspond à une zone réservée au développement des activités de loisirs ou de tourisme.
- La zone Nc, correspond à l'emprise foncière du cimetière et permet son entretien.

Le zonage et le règlement

Zone UA

La zone UA correspond à une zone urbaine de secteur ancien qui s'étend sur le cœur historique du bourg.

Zone UB

La zone UB correspond à une urbanisation intermédiaire à vocation multifonctionnelle.

La délimitation de cette zone s'appuie sur la volonté d'intégrer les commerces, équipements et services intégrés au tissu urbain plus contemporain que le centre historique.

En application des objectifs du PADD, les zones UA et UB ont pour but de créer ou mettre en valeur un véritable lieu de vie, accueillant les commerces, services, ainsi que de l'habitat dense.

Pour cela, toutes les destinations compatibles avec ces objectifs sont autorisées, certaines sous condition afin de préserver l'équilibre de fonctionnement actuel et d'encourager la mixité sociale : logement (application d'une servitude favorable à la production de logements aidés), artisanat et commerce de détail.

La condition de surface pour les activités permet d'autoriser des activités sans impact potentiel sur le reste de la zone.

Le zonage et le règlement

Zone UC

La zone UC correspond à l'extension du bourg et est une zone urbaine à vocation principale résidentielle, présentant une urbanisation pavillonnaire.

L'objectif est de trouver un équilibre permettant de répondre aux objectifs du PADD visant à développer l'habitat à proximité des équipements et commerces de proximité.

La zone UC comporte ainsi un règlement relativement mixte, dès lors que la compatibilité avec la vocation résidentielle est assurée.

Le zonage et le règlement

Zone UH

La zone UH comprend des secteurs où les constructions sont regroupées sous forme de hameaux : Le Mont et Maloussier. Cette zone s'est essentiellement aménagée au coup par coup. Le tissu urbain composé présente une densité assez homogène. Les bâtiments sont généralement implantés en retrait.

L'objectif est de répondre aux objectifs du PADD visant à densifier les secteurs urbanisés actuels dans l'enveloppe urbaine existante.

La zone UH a pour vocation principale l'habitat et comporte ainsi un règlement favorable au tissu résidentiel. L'artisanat, la restauration, les commerces, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, le commerce de gros, industries, entrepôts et autres équipements, les exploitations agricoles et forestières sont interdites, pouvant présenter une cohabitation problématique avec l'habitat.

Les bureaux sont limités en surface, de manière à ne pas générer trop d'impact sur les secteurs dans lesquels ils évoluent.

Le zonage et le règlement

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Elle correspond à plusieurs espaces d'activité intercommunales, structurant à l'échelle du Val d'Ay.

La zone UE accueille des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux.

Elle comprend deux secteurs, un où les activités commerciales sont autorisées (classé en zone UE) et un où elles sont interdites (classé en zone UE1)(secteur du Faure et de Pres du clos)

 UE - Urbaine à vocation d'activité économique



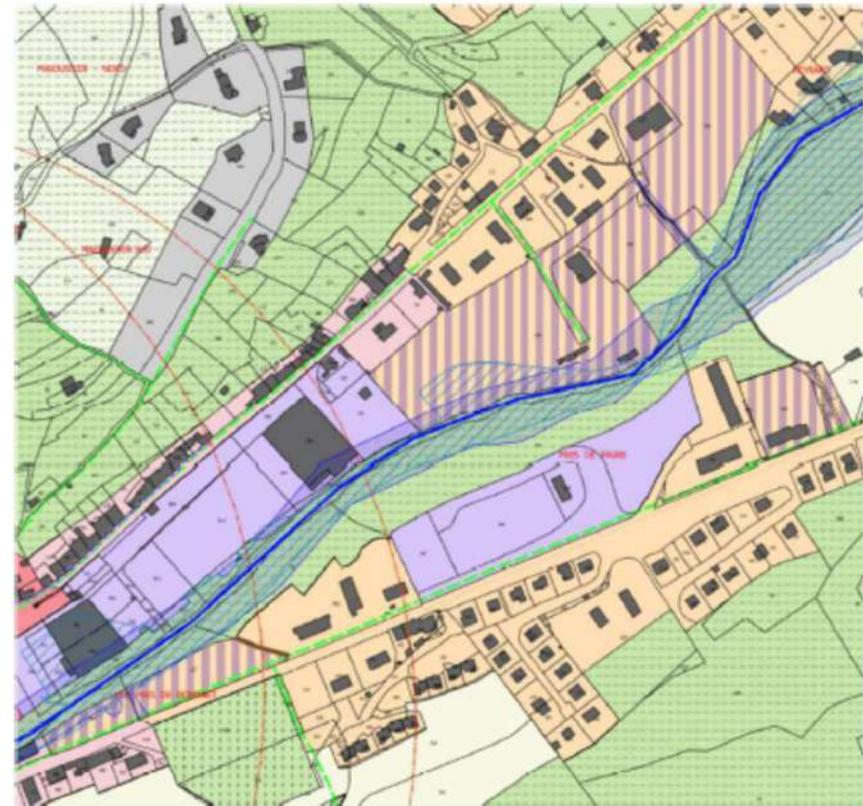
Le zonage et le règlement

Zone UEq

La zone Ueq est une zone urbaine d'équipements collectifs, appelée à conserver sa vocation et à ne pas voir s'y développer de l'habitat.

Elle correspond aux équipements situés dans le bourg (salle polyvalente, stade...), qui participent à la qualité de vie offerte aux habitants de la commune.

-  UEq - Urbaine à vocation d'équipements collectifs
-  UEs - Urbaine à vocation d'équipements sociaux



Le zonage et le règlement

Zone UEs

La zone Ues est une zone urbaine d'équipements sociaux, appelée à conserver sa vocation sociale par le maintien de la maison de retraite et l'implantation d'une maison d'accueil rural pour personnes âgées.



Le zonage et le règlement

Les espaces agro-naturels

La zone agricole est très présente sur le territoire. Elle correspond :

- la zone agricole A, constructible pour les agriculteurs.

Elle est définie autour des sites d'exploitations existants, afin de permettre un renforcement des activités est souhaitable et d'éviter le « mitage » des terres agricoles.

Elle accueille des espaces agricoles, accueillant des constructions agricoles, mais également d'autres constructions très minoritaires comme des habitations. Elle présente également des espaces non construits destinés à l'installation de nouveaux exploitants sur la commune.

- la zone agricole Ap, non constructible.

Elle accueille des espaces agricoles à protéger des constructions, y compris agricoles, du fait de la qualité des terres agricoles d'une part et de la volonté de préserver la trame verte et bleue ainsi que le paysage d'autre part.

La zone intègre également des constructions isolées (habitations majoritairement).

Le zonage et le règlement

Les espaces agro-naturels

La zone naturelle et forestière est très présente sur le territoire. Elle correspond :

- la zone naturelle N,

La zone naturelle comprend des espaces à protéger pour leur rôle d'espaces naturels et paysagers. Elle concerne sur la commune l'ensemble des secteurs naturels boisés et de vallons présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre, ainsi que les abords des cours d'eau et les zones humides, en lien principalement avec la vallée de la Calonne et un classement en ZNIEFF de type 1.

- La zone naturelle Np.

Elle accueille des espaces naturels à protéger de l'urbanisation et de l'activité humaine, afin de préserver la trame verte et bleue du territoire d'une part et de la volonté de préserver le paysage d'autre part.

La zone intègre également des constructions isolées (habitations majoritairement).

- La zone naturelle Nc.

Elle délimite les espaces réservés au cimetière.

- La zone naturelle Nl.

Elle délimite les secteurs réservés aux activités de loisirs et de camping.

Bilan des superficies

Zone	Superficie du PLU actuel (en ha)	% de la superficie communale	Superficie du projet de PLU (en ha)	% de la superficie communale
UA			7.52	
UB			2.86	
UC			40.89	
UH			5.29	
UE			5.41	
Ueq			6.03	
Ues			1.88	
UT			1.98	
Zone Urbaine	109.90	3.30 %	71.86	2.13 %
AU	22.50	0.70 %	0	0
Zone A urbaniser	22.50	0.70 %	0	0
Zone U+AU	132.40	4.10 %	71.86	2.13 %
A			1077.76	
Ap			77.78	
Zone Agricole	1165.40	34.90 %	1 155.54	34.25 %
N			303.44	
Np			1839.11	
Nc			1	
Nt			3.01	
Zone Naturelle	2039.50	61.00 %	2 146.56	63.62 %
Zone A+N	3204.90	95.90 %	3 302.20	97.87 %
Commune*	3 337.30	100 %	3 373.96	100 %

Bilan des superficies

Le PLU de Satillieu a été approuvé en 2007. Afin de respecter la stratégie d'aménagement de la commune défini par le PADD et d'établir un projet cohérent avec les orientations du SCOT Rives du Rhône approuvé fin 2019, ceci dans un véritable souci de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces agricoles :

- De nombreuses emprises inscrites en zone U et AU dans le PLU actuel ont été reclassées en zone A et N, afin de préserver les abords de l'axe d'un développement de l'urbanisation.
- L'enveloppe urbaine a été redélimitée au plus près des besoins.
- Des espaces de respirations ont été définis afin de préserver les couloirs préférentiels d'écoulement des eaux pluviales, mais également de limiter le développement de l'urbanisation en limites d'enveloppe urbaines sur du foncier fragmenté.

Au total, le projet de PLU contribue au déclassement de 57.54 ha.

Les OAP

- OAP n°1 : secteur L'enclos

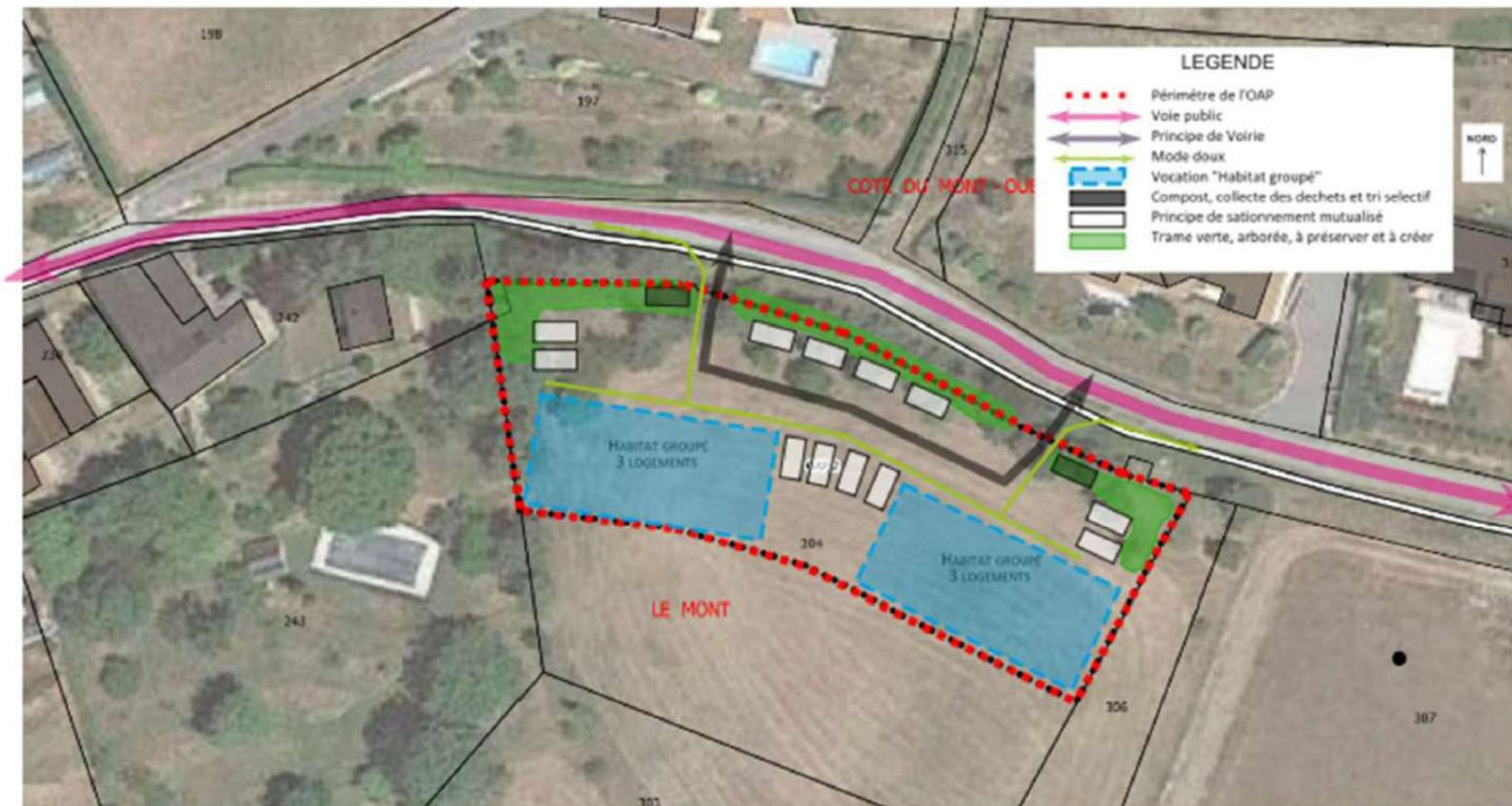
Destinée à accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux, en cœur de bourg. 14 logements prévus, dont 4 en logements aidés.



Les OAP

- OAP n°2 : secteur Le Mont

Destinée à accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace creux inscrit au sein du hameau Le Mont.
6 logements prévus de type habitat individuel groupé.



Les OAP

- OAP n°3 : secteur Le Bouvier

Destinée à accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace creux inscrit au sein d'un secteur pavillonnaire du Bouvier. 6 logements prévus de type habitat individuel groupé.



Les OAP

- OAP n°4 : Maison sénior

Développer un quartier résidentiel destiné aux personnes âgées actives et autonome (ou semi-autonomes) en adéquation avec les préoccupations actuelles de la commune, de préoccupations sociales (maintien à domicile), et de manière d'habiter.



Les OAP

- OAP n°5 : secteur Peyrard

Destinée à favoriser une opération de renouvellement urbain d'un parc social vieillissant et désuet.



Les OAP

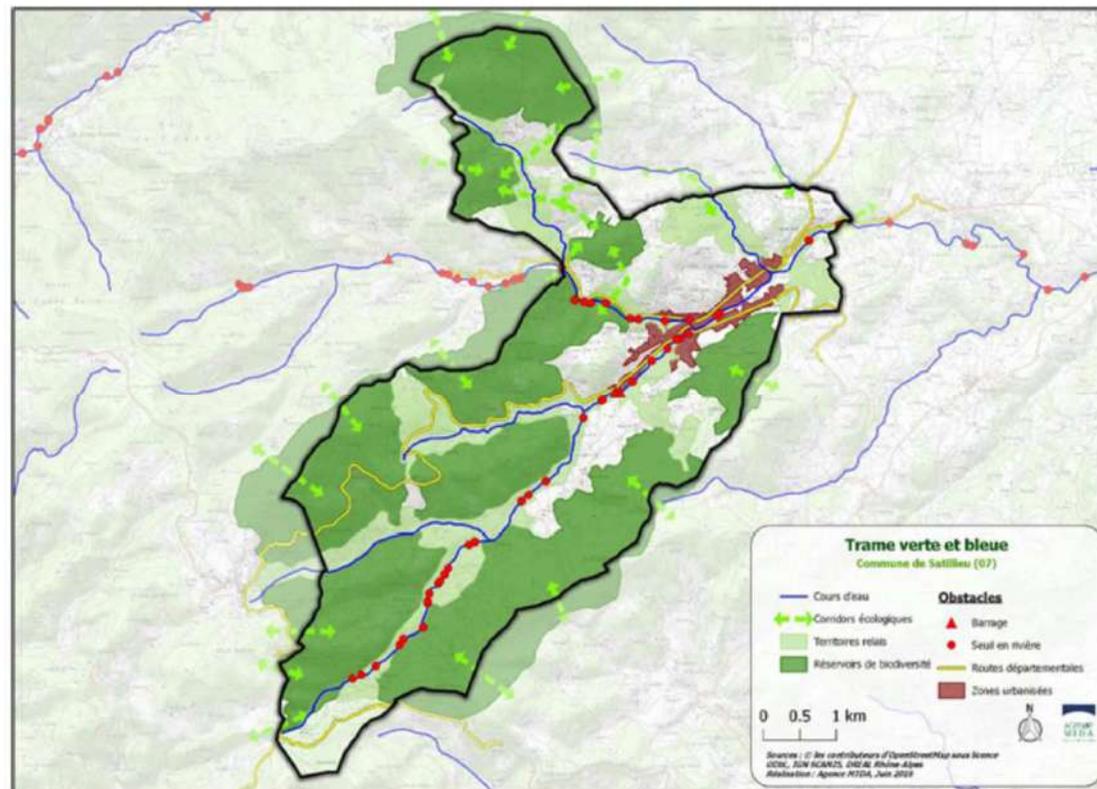
- OAP n°6 : Trame Verte et Bleue

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme). Cela se traduit par la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB).

La nature est à l'origine de nombreux services pour l'homme : qualité du cadre de vie et des paysages, régulation de l'eau et de sa qualité, filtration de l'air, pêche, chasse...

Identifier la trame verte et bleue est donc aussi l'occasion de valoriser les synergies qui peuvent exister entre l'homme et la nature pour un bénéfice mutuel. On parle alors d'une trame verte et bleue multifonctionnelle.

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.



Les Emplacements réservés

N°	Localisation	Ref cadastrales	Objet	Emprise en m ²	Bénéficiaire
1		AO 832	Élargissement de voirie pour améliorer le cheminement piéton	Bande de 2m, soit environ 40 m ²	Commune
2		AR 304	Élargissement de voirie pour améliorer le maillage territorial des modes doux.	Bande de 6m, soit environ 2 450m ²	Commune



Modalités de suivi

Les indicateurs retenus

Indicateur	Variable	À t=0	Évaluation à 6 ans	Objectifs à 10 ans du PLU	Source
Affirmer des limites d'urbanisation claires et lisibles	Surface artificialisée à vocation d'habitat sur la commune.			4.25 hectares	Service Urbanisme de la Mairie
Travailler en priorité sur le renouvellement urbain	Nombre de permis de construire et de requalification à l'intérieur de la tâche urbaine (zone U)			62	Service Urbanisme de la Mairie
	Évolution de la taille moyenne des parcelles			500 m²	Service Urbanisme de la Mairie ou de la CC
Diversifier l'offre de logements	Nombre d'habitants	1501 habitants en 2020		67 habitants supplémentaires	Recensement communal
	Nombre de nouveaux logements autorisés			75 logements	Service Urbanisme de la Mairie
	Taux de logements vacants	158 logements vacants en 2021		11 %	Observatoire communal



Suite de la procédure

Les prochaines étapes

- **Arrêt du projet (9 juillet);**

Le PLU sera arrêté par la collectivité par délibération du Conseil Municipal le 9 juillet.

- **Consultation des personnes publiques associées;**

Les PPA donnent un avis dans la limite de leur compétence et dans un délai de trois mois à partir de la date de réception du projet de PLU..

- **Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur;**

Pendant 1 mois, le dossier est présenté à la population en mairie. Un commissaire enquêteur indépendant est nommé par le tribunal administratif pour recueillir l'ensemble des remarques émises sur le projet. Il a 1 mois pour rendre son rapport avec observations et avis.

- **Approbation du PLU** par le Conseil Municipal

A l'issue de cette phase de consultation et d'enquête publique, la collectivité peut apporter des modifications pour prendre en compte tout ou partie des avis des partenaires et du commissaire enquêteur.

Le PLU sera applicable après avoir accompli les mesures de publicité, transmis au Préfet et effectuer le dépôt du dossier sur le Géoportail de l'Urbanisme



Merci pour votre attention

Xavier PICHON-MATHIEU, DEDALE Scop
x.pichonmathieu@dedale-scop.fr