

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

C O M M U N E D E S A I N T P R I E S T



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme du 20 juin 2014 et à la délibération complémentaire du 04 septembre 2014

Le Maire

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Saint Priest.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Les orientations générales

La commune de Saint Priest, qui comptait 1275 habitants en 2010 (population légale au 01/01/2013), connaît une période de forte croissance démographique depuis les années 1970. La population a été multipliée par 2,6 entre 1968 et 2010, ce qui représente une hausse de + 789 habitants

La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 300 habitants environ dans les quinze prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 1600 habitants. Cet objectif se base ainsi sur un rythme de croissance moyen constaté sur les 20 dernières années.

1 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

Rappel des enjeux du diagnostic communal :

Entre 1979 et 2007, on note un développement urbain très orienté sur la maison individuelle avec une consommation moyenne de terrain de 1313 m² par logement construit. Une grande partie de ces logements ont été construits par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés) qui ont permis de rationaliser l'espace à l'échelle des opérations. Aujourd'hui les enjeux du PLU sont de réfléchir au fonctionnement de ces zones urbaines en terme de vie sociale, de rapport aux espaces publics et de tisser des liens entre ces différents lotissements et quartiers.

Les objectifs du PADD :

La commune de Saint Priest souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur deux leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La diminution de la superficie moyenne des terrains accueillant des maisons individuelles.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 15 ans à partir de 2014 sur un taux annuel de croissance de 1.3%.

Cette projection aboutit à une population de 1630 habitants en 2029, ce qui représente une hausse de 300 habitants environ (à partir de la population estimée en 2014).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 2,45 habitants par résidence principale et une résorption de 50 % des logements vacants comptabilisés en 2010 (soit 16 logements). On obtient ainsi **un besoin de 126 nouveaux logements**. En terme de superficie constructible, la commune souhaite diminuer la consommation de terrain par nouveau logement et fixe comme objectif que 75 % des terrains devront être inférieurs ou égaux à 1000 m².

Les besoins en terrains à bâtir ont ainsi été fixés à **13 hectares** environ. Cette superficie doit tenir compte du «remplissage» des zones résidentielles résiduelles déjà équipées.

Ce parti d'aménagement nécessite également la définition d'orientations d'aménagement et de programmation précises afin de mieux organiser le développement résidentiel des zones à urbaniser.

Rappel : Le plan d'occupation des sols actuellement opposable offre un potentiel constructible libre de 25 hectares.
La mise en place du PLU va donc fortement réduire les zones actuellement constructibles.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

2 - LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Rappel des enjeux du diagnostic :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages sur la commune.
- Créer une urbanisation qui ne soit pas qu'une juxtaposition d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Recoudre les quartiers entre eux sur la partie basse de la commune et faciliter les liaisons voiries et douces vers les lieux de centralité.
- Maintenir l'image actuelle et traditionnelle des hameaux sur la partie amont de la vallée de l'Ouvèze et ceux localisés dans la structure bocagère.

Les objectifs du PADD : Accueillir 300 habitants supplémentaires à un horizon de 15 ans

Comment ?

- En favorisant le **maintien d'un parc de logement locatif répondant à la demande de jeunes ménages** (21.8 % des résidences principales en 2010).
- En développant des **projets locatifs qualitatifs** y compris sur un concept d'habitations individuelles.
- En **réorganisant et en orientant le développement de la structure d'habitat résidentiel existante** :
 - En «remplissant» la zone résidentielle du village.
 - En conservant une large coupure «verte» au niveau du château d'Entrevaux.
 - En tissant des «liens urbains» entre les quartiers et lotissements existants du secteur des Mines / Le Gouvernas / Belon / Lignol.
- En mettant en valeur et **en préservant les hameaux isolés** et l'habitat présent dans la **zone bocagère**.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

La politique de l'habitat de Saint Priest :

Une zone à urbaniser spécifique sera prévue au quartier du Lignol. Elle devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui elle même devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone s'inscrit dans l'orientation du PADD exposée ci-avant : «Tisser des «liens urbains» entre les quartiers et lotissements existants du secteur des Mines / Le Gouvernas / Belon / Lignol.

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est effectivement de générer un maillage optimal de voirie et de cheminements piétons, en évitant tout effet «d'impasse». Des connexions piétonnes et des calades seront ainsi programmées.

Le but est également d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées existantes et de favoriser le développement du marché locatif. La densité moyenne de la totalité de cette zone à urbaniser sera de 15 logements par hectare mais avec un secteur central d'habitat groupé d'une densité minimale de 40 logements par hectare.

Ce secteur se situe au centre de la zone afin d'assurer une mixité urbaine et sociale et de ne pas «grouper» les zones d'habitat dense au même endroit.

En application de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, **au moins 12 logements locatifs** conventionnés devront être réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble (20% du nombre total de logements).

Cette zone présente un potentiel total de l'ordre de 55 à 60 logements.

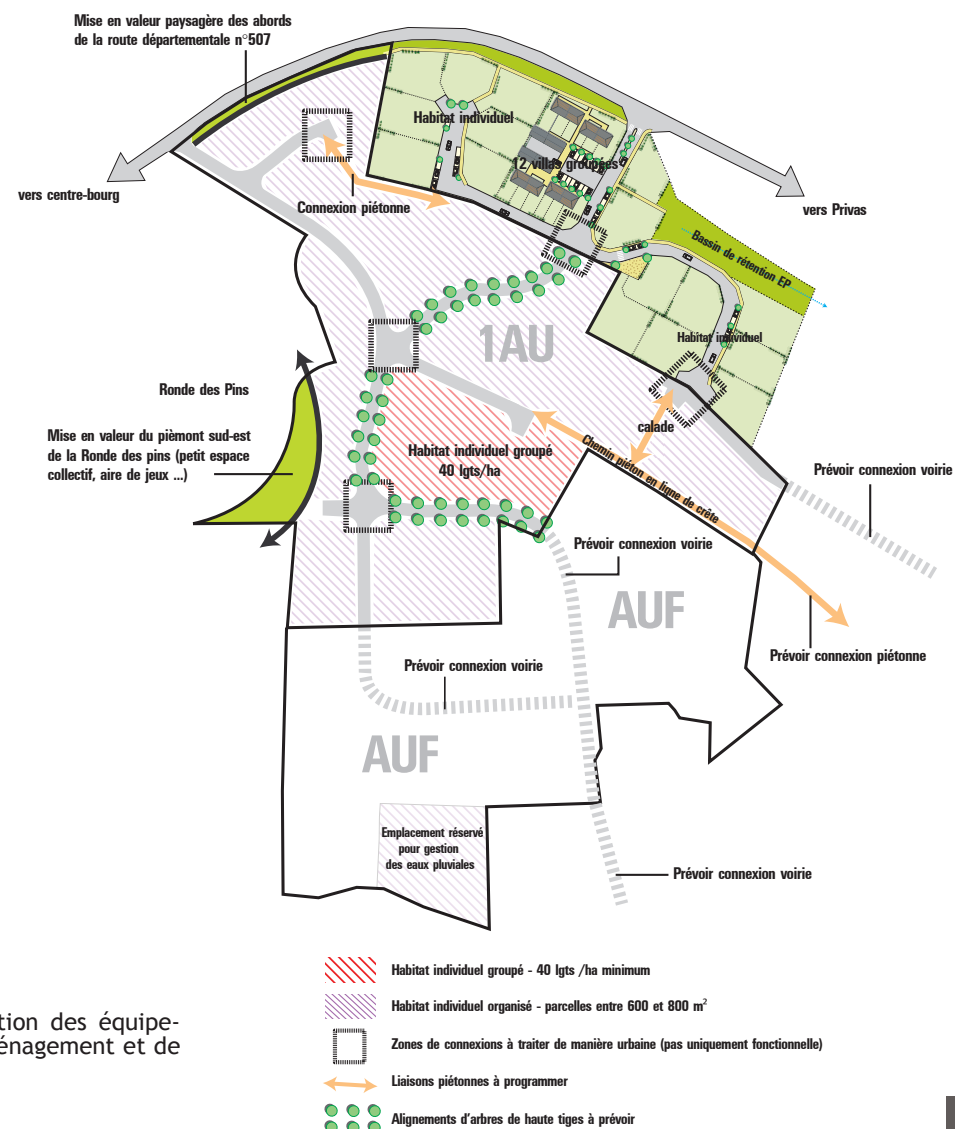
L'aménagement de cette zone à urbaniser est **très important** pour la politique de l'habitat que souhaite mettre en oeuvre la commune.

Une zone d'urbanisation future devra également être aménagée à plus long terme au sud de la première opération.

Des connexions de voiries devront être prévues afin d'assurer à terme le maillage routier et piéton entre ces deux zones.

Condition d'équipement et d'aménagement : Réalisation des équipements et aménagements définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation :



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

3 - LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES A LA POPULATION

Rappel des enjeux du diagnostic :

Les enjeux du PLU vont être d'anticiper le futur vieillissement de la population et de répondre à ces nouveaux besoins (déplacements réduits, services à domicile ...). Le niveau d'équipement de la commune devra alors s'adapter à ces nouvelles exigences tout en conservant les structures qui permettent d'accueillir de jeunes ménages (services scolaires par exemple).

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune pourront être prévus afin de répondre à ces objectifs, qui devront être étudiés à l'échelle intercommunale. Enfin, la salle polyvalente aménagée sur le site du village contribue à faire vivre cet espace et à ne pas «couper» la commune en deux.

Les objectifs du PADD : Adapter les services et les équipements à la population actuelle et anticiper un futur vieillissement de la population

Comment ?

- En réservant des secteurs adaptés aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population (résidences services par exemple).
- En renforçant le rôle de centralité du chef-lieu et en mettant en valeur les lieux de vie des Mines et de Belon (Lieux de rencontre, de travail, de loisirs ...).
- En réservant des petits espaces publics, y compris dans les hameaux, afin de créer des «petits lieux de vie sociale».
- En permettant aux chasseurs de disposer d'un local adapté à leurs activités.

4 - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES

Rappel des enjeux du diagnostic :

Les enjeux du PLU sont tournés sur les besoins liés au futur vieillissement de la population. Il est effectivement aujourd'hui utopique de vouloir «concurrencer» la structure commerciale et économique de Privas par la création de zones d'activités commerciales et artisanales. En revanche, il est nécessaire de réfléchir sur la notion de «services à la population», notamment dans un contexte de vieillissement à terme de la population.

Les objectifs du PADD : Placer la commune sur une logique économique liée «aux services à la personne»

Comment ?

- En se plaçant sur une logique intercommunale pour le développement des zones d'activités artisanales et commerciales.
- En renforçant les équipements existants et attractifs pour la population (équipements scolaires, plateau sportif...).
- En réservant une zone à vocation d'accueil d'équipements publics ou de services adaptés aux futurs besoins de la population.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

Rappel des enjeux du diagnostic :

La commune dispose d'une structure d'accueil touristique très faible, essentiellement composée de quelques gîtes et chambres d'hôtes. Or, le patrimoine bâti, paysager et naturel de Saint Priest pourrait être mis en valeur dans le cadre d'un développement du tourisme dit «tourisme vert». Celui-ci devra toutefois être réfléchi pour être mis en cohérence avec le patrimoine bâti (Château d'Entrevaux, hameaux dans la structure bocagère ...), les circuits pédestres présents sur le territoire communal et le projet de voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Les objectifs du PADD : **Permettre le développement d'un tourisme «vert» orienté sur le patrimoine local**

Comment ?

- En mettant en valeur les atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux de Saint Priest.
- En préservant le patrimoine architectural et paysager des hameaux traditionnels de Saint Priest et la zone bocagère.
- En communiquant sur les atouts patrimoniaux de la commune (Château d'Entrevaux, chemins pédestres et de randonnée, site du Mont Charay, anciennes mines ...).
- En favorisant les projets qualitatifs de type Parc résidentiel de Loisirs (PRL) permettant une ouverture sur une longue période de l'année sur des sites adaptés à ce type d'accueil touristique.
- En assurant une connexion piétonne et cyclable vers le projet de «voie verte» qui reliera la plaine du Lac à Privas à la «Via Rhône».

Rappel des enjeux du diagnostic :

L'activité agricole reste un secteur dynamique dont les unités de production sont assez morcelées. Cette situation résulte d'une part assez importante de fermage (> 50 %). Il convient de rester vigilant sur tout projet d'urbanisme qui viendrait à empiéter sur les quelques terres labourables indispensables à l'activité des exploitations restantes. L'activité agricole joue aussi un rôle important pour la préservation d'espaces ouverts et entretenus. La commune devra veiller à ce que tout projet ne porte pas atteinte à l'homogénéité des espaces agricoles et à préserver les parcelles à proximité des sièges d'exploitation.

Les objectifs du PADD : **Conserver une vocation agricole sur le territoire communal**

Comment ?

- En conservant de vastes zones agricoles sur :
 - La vallée amont de l'Ouvèze
 - La zone bocagère
 - Le contrefort nord du Coiron
- En préservant les zones agricoles homogènes autour des hameaux de tout risque de morcellement ou de mitage urbain et en facilitant la pérennité des exploitations existantes.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

5 - LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Rappel des enjeux du diagnostic :

Il est primordial dans le PLU de veiller à «recoudre» les quartiers entre eux et de faciliter les liaisons voiries et douces vers les lieux de centralité existants ou à créer.

Les objectifs du PADD : Diminuer les obligations de déplacements

Comment ?

- En assurant une connexion piétonne et cyclable vers le projet de «voie verte» qui reliera la plaine du Lac à Privas à la «Via Rhona».
- En facilitant l'amélioration des communications électroniques (Internet Haut-débit) qui permettront de pouvoir faire du télé-travail ce qui évidemment réduira les déplacements domicile-travail.
- En développant les connexions piétonnes inter-quartiers.

6 - L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE, LE PAYSAGE ET LES RISQUES NATURELS

Rappel des enjeux du diagnostic :

La configuration topographique et hydrographique de la commune, où s'expriment différentes transitions paysagères (le plateau du Coiron au sud et surtout son contrefort nord, la transition au nord vers la région des Boutières), se présente comme un atout en terme de paysage, d'environnement et de cadre de vie. Elle impose également certaines contraintes à prendre en considération dans le plan local d'urbanisme.

Les objectifs du PADD : Préserver le patrimoine environnemental et paysager de Saint Priest

Comment ?

- En proscrivant le développement d'une urbanisation diffuse autour des hameaux traditionnels et dans la zone bocagère de la commune.
- En assurant une réglementation stricte des aspects extérieurs dans le cadre des projets de réhabilitations dans les hameaux et la zone bocagère.
- En classant le petit patrimoine rural emblématique comme protégé (Les haies bocagères, Les petits ouvrages ruraux...) : Application de l'article L123-1-5 7° du CU.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

- En respectant les prescriptions et orientations édictées par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, SDAGE...) avec une attention particulière sur la qualité de l'eau des rivières et ruisseaux de la commune. Le schéma général d'assainissement devra également être appliqué pour une bonne gestion de l'assainissement non-collectif.
- En respectant les objectifs de modération de consommation de l'espace naturel et agricole.
- En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies notamment sur les secteurs peu desservis et en luttant contre la fermeture des paysages autour des hameaux de la commune.
- En intégrant l'étude GEODERIS réalisée en 2007 sur les risques miniers.
- En appliquant le principe de précaution concernant les risques d'inondation le long de l'Ouvèze.

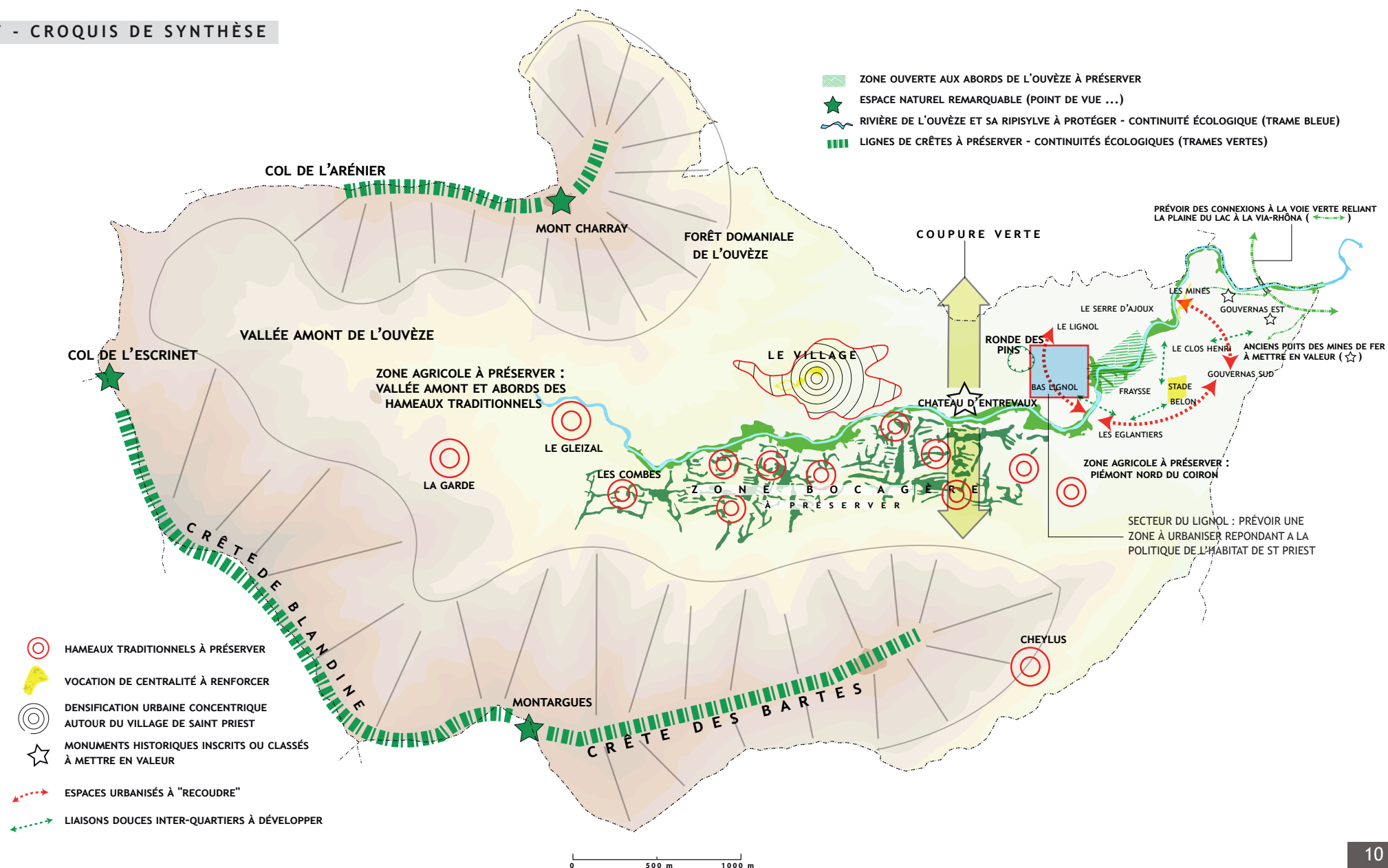
Les objectifs du PADD : Assurer la préservation des continuités écologiques et la trame bleue identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Comment ?

- En prévoyant des zones naturelles strictes sur la ligne de crête sud de la commune (trame verte).
- En identifiant et en protégeant les abords de l'Ouvèze, ses principaux affluents ainsi que les zones humides s'y rattachant en application de l'article L111-1-5 7° du code de l'urbanisme. La trame bleue identifiée par le SRCE sera ainsi préservée.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

7 - CROQUIS DE SYNTHÈSE



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SEPT 2014 - APPROBATION -

7 - CROQUIS DE SYNTHÈSE AVEC PRISE EN COMPTE DE LA TRAME BLEUE

