

## Délibération n°2025/36

Le vingt-trois juin de l'an deux mil vingt-cinq à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Priest se sont réunis salle du Conseil suite à la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales.

Étaient présents : Vanessa AGNES, Géraldine BOISSIER, Gil BREYSSE, Sandrine CHAREYRE, Thierry COUTIER, Pierre EVESQUE, Nathalie GAILLARD, Patricia GALLET, François GINEYS, Catherine JAGER, Michel LEVEQUE, Laëtitia MILLOIS-CAZIER, Didier REYNAUD et René TEYSSIER formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 15 membres.

Excusés : Agnès LEVEQUE (procuration à René TEYSSIER)

Michel LEVEQUE a été élu secrétaire de séance.

### Délibération n°2025/36

#### Objet : Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

##### ➡ Le Maire propose à l'assemblée :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21, R.153-20 et suivants ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées du projet de modification du PLU en date du 7 mars 2025 ;

Vu l'avis conforme n°2024-ARA-AC-3697 délibéré le 12 février 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), qui ne requiert pas d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération n°2025/24 du 7 avril 2025 dans laquelle le conseil municipal décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU, à savoir :

- SYndicat Mixte Centre-Ardèche (SYMCA) : avis favorable au projet de modification de PLU, assorti d'une réserve (augmenter la densité du projet) et de deux recommandations (clarification du dossier au sujet de la création d'une maison des assistantes maternelles et vérifier l'incidence du règlement de la zone UB sur le projet, notamment les règles de recul par rapport à la voirie) ;
- Préfecture et Direction Départementale des Territoires (DDT) : plusieurs remarques (suggère d'augmenter la densité, de prévoir un emplacement réservé au sud, vérifier l'incidence du règlement de la zone UB sur le projet, de faire réaliser un règlement de lotissement, etc.) ;
- Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) : fait part de précisions sur ses compétences et le zonage d'assainissement ;
- Service public de l'eau Cœur d'Ardèche (SYDEO) : indique que le réseau d'eau potable est suffisamment dimensionné pour ce projet ;
- Gestionnaire du réseau de distribution d'électricité (ENEDIS) : pas de remarques.

Vu l'arrêté n°2025-033 du 20 mars 2025 soumettant à enquête publique le projet de modification n°3 du PLU du jeudi 10 avril au lundi 12 mai 2025 – 12h ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 29 mai 2025 donnant un avis favorable au projet de modification du PLU n°3 avec deux réserves et d'une recommandation :

- respecter les objectifs assignés par le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) en matière de densité et de mixité sociale ;

- corriger les documents pour préciser l'abandon du projet de MA
- traiter les aspects environnementaux soit par la modification du règlement de la zone UB, soit dans le cadre du futur permis d'aménager (recommandation).

Considérant que des modifications ont été apportées au projet de PLU suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été modifiée pour augmenter le nombre de logements attendus sur le secteur 2, pour maintenir un accès au fossé existant et imposer des haies en limites sud et ouest de l'opération ;
- le règlement de la zone UB : l'article UB 6 sera complété par une précision indiquant que la règle d'implantation par rapport aux voies communales ne s'appliquent pas aux voies de dessertes créées dans une opération d'ensemble.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Il est proposé d'approuver la modification n°3 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

➡ **Le conseil municipal délibère et, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

**PRÉCISE** que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 une publicité de cette délibération sera insérée dans un journal diffusé dans le département de l'Ardèche, outre les dispositions de publicité d'usage prévues par la législation pour les délibérations municipales. La présente sera exécutoire à compter de l'accomplissement de toutes les mesures de publicité citées précédemment.

**DIT** que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera publié sur le portail national de l'urbanisme.

Fait à Saint-Priest, le 23 juin 2025

**Le Secrétaire de séance,**  
Michel LEVEQUE



**Le Maire,**  
Sandrine CHAREYRE


Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE

Commune de Saint-Priest (07)  
Modification n° 5 du PLU

Quartier de Gouvernas

# NOTICE EXPLICATIVE

## PIÈCE n°1

*u r b* **A r c h i**  
AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE



décembre 2024-mars 2025  
Mise à jour suite enquête publique: 21 juin 2025

## **0. PRÉAMBULE: RAPPEL DE LA PROCÉDURE - OBJECTIF COMMUNAL**

### **1. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE:**

- Situation
- Organisation communale
- Démographie
- Logements et diagnostic foncier
- Agriculture
- Inventaires environnementaux et documents de gestions
- Risques
- Description succincte des réseaux

### **2. PRÉSENTATION DU SITE**

### **3. PRÉSENTATION DU PROJET COMMUNAL ET L'OAP PROPOSÉE SUR LE SITE POUR LE RÉALISER**

### **4. PRÉSENTATION DU PROJET COMMUNAL: LE ZONAGE ACTUEL ET LA MODIFICATION PROPOSÉE**

### **5. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU, LE SCOT, LE PLH ET LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE**

## RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du Maire pour modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientation et d'actions et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du même code.

La procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre s'il n'y a :

- Pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Pas de réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Pas de créations d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions du PLU, apportées par la présente procédure de modification, répondent aux conditions prévues par l'article L153-31 du code de l'urbanisme dans la mesure où elles ne concernent aucun des cas précédemment décrits. Il s'agira d'une modification dite «de droit commun» incluant une enquête publique à l'issue de la procédure.

Le projet sera présenté à l'autorité environnementale dans le cas de l'examen au cas par cas pour valider l'absence de nécessité de faire une évaluation environnementale.

**Historique des procédures précédentes:** Le PLU de St Priest a été approuvé le 4 septembre 2014, modifié une première fois le 12 mai 2016, puis le 4 novembre 2019. Parallèlement à cette modification, la commune est en train de réviser son PLU.

## L'OBJECTIF COMMUNAL

La présente procédure de modification doit permettre de diversifier l'offre de logement sur la commune avec une opération intergénérationnelle qui créera une résidence de personnes senior (14 maisons groupées T2-T3) et une quinzaine de lots à bâtir pour les jeunes ménages.

Les parcelles D70, 71 et 72 sont propriété de la collectivité.

L'aménagement de la zone, la construction et la gestion de la résidence senior sera portée par le bailleur social du département, Ardèche Habitat, qui se portera acquéreur des parcelles communales.

L'objectif d'attirer de jeunes ménages et de prendre en compte le besoin d'hébergement sont des objectifs portés par la commune dans le PADD.

Aujourd'hui, le zonage actuel du PLU ne permet pas la réalisation de zone projet, d'où la présente procédure de modification. Cette opération est inscrite à la programmation des services de l'Etat (DDT).

Conjointement, le projet prévoit la suppression des emplacements réservés ER 6 (améliorer accès la zone AU et désengorger le quartier de l'école) et 14 (équipement d'utilité publique et amélioration accès à l'école), réalisés ou propriété de la commune.

Suite à l'enquête publique l'OAP a été précisée (6 lots au lieu de 5 dans le secteur 2; précision sur les limites) et une mention a été ajoutée à la règle UB 6 afin de mieux comprendre sa portée. La densité sera donc portée à 24 logement/ha, sans déduire la superficie des voies qui seront rétrocédées à la collectivité (par rapport à la surface nette, la densité sera bien supérieure).

# 1. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE:

## 1.1. Situation: une commune où naît l'Ouvèze, entre col de l'Escrinet et Privas

La commune de Saint-Priest, est située en Ardèche centrale, dans la partie amont de la vallée de l'Ouvèze. Son territoire de 1915 hectares s'étend des versants du plateau du Coiron au sud, du mont Charay au nord-ouest, jusqu'à la ville préfecture de Privas, à l'est.

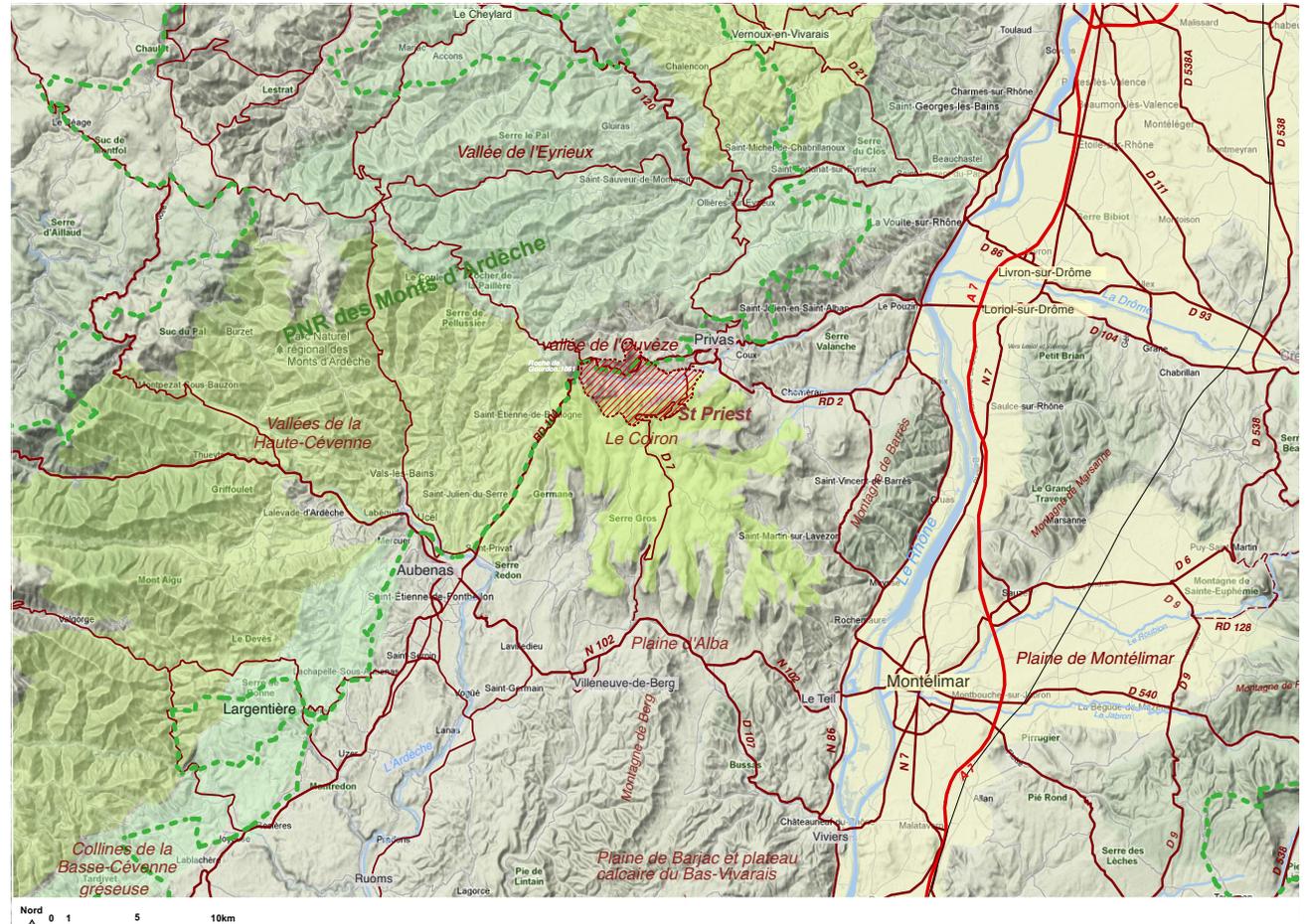
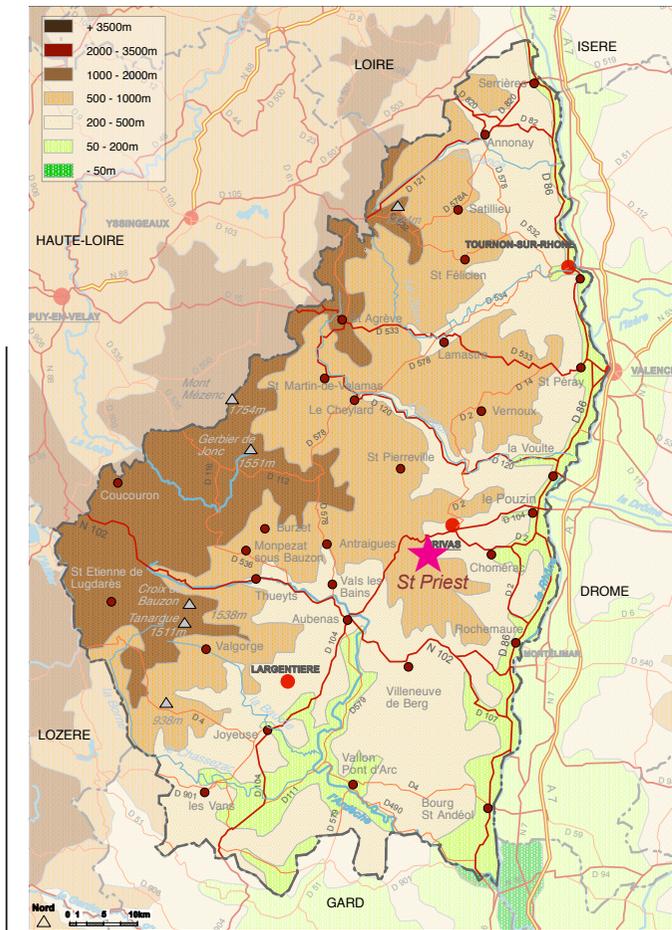
Elle est traversée par des axes majeurs de l'Ardèche: la route départementale 104, qui relie Aubenas (et Alès) à Privas, puis à l'autoroute de la vallée du Rhône, ainsi que la route départementale 7 qui relie St Jean-le-Centennier et la RN 102 à Privas. L'urbanisation s'est d'abord faite sur le plateau d'Entrevaux, où se situe le chef-lieu et au XIXe dans le quartier de la Mine. Aujourd'hui la partie 'est' de la commune s'inscrit dans le développement de la périphérie de Privas.

La commune profite tout à la fois d'un vaste et remarquable cadre agro-naturel et d'un accès aisé à Privas (12 min.), à Aubenas (30min.) et à la vallée du Rhône (38min. de Loriol-sur-Drôme, 48 de Montélimar, 58 de Valence).

Les communes limitrophes sont:

- Privas
- Pourchères
- Veyras
- Gourdon
- St-Etienne-de-Boulogne
- St-Laurent-sous-Coiron
- Darbres
- Freyssenet

- **Région:** Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département:** de l'Ardèche
- **Arrondissement:** de Privas
- **Intercommunalité:** CA Privas Centre Ardèche
- **Altitude:** 278 m (mini) – 1019 m (maxi)
- **Superficie:** 19,15 km<sup>2</sup>
- **Population en 2021:** 1329 habitants (INSEE)
- **Densité:** 69,4 hab/km<sup>2</sup>
- **Rythme de la construction:** 6-7/an



La commune de Saint Priest adhère aux structures intercommunales suivantes:

- Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, créée en 2017 (CAPCA)
- Le Syndicat Mixte des Eaux SYDEO (créé en 2022 par la fusion du SEBP et SIOP; regroupe 34 communes)
- Syndicat Mixte CENTRE-ARDECHE (SYMCA), structure porteuse du SCOT regroupe 3 intercommunalités (Val'Eyrieux, Pays de Lamastre et la CAPCA)

La CAPCA a pris les compétences suivantes:

**Obligatoires:**

- Développement économique (ZA, dev. économique, commerce, tourisme)
- Aménagement de l'espace (SCOT, ZAC, mobilité)
- Équilibre social de l'habitat (PLH, OPAH, réserve foncière, personnes défavorisées, parc immobilier d'intérêt communautaire)
- GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations)
- Politique de la ville
- Accueil des gens du voyage
- Déchets

**Optionnelles:**

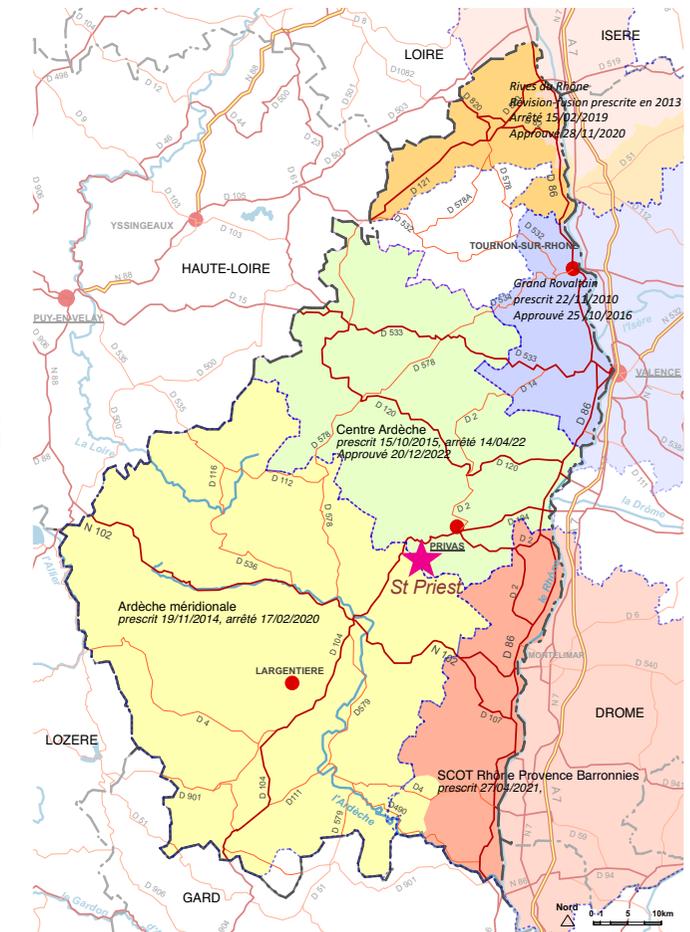
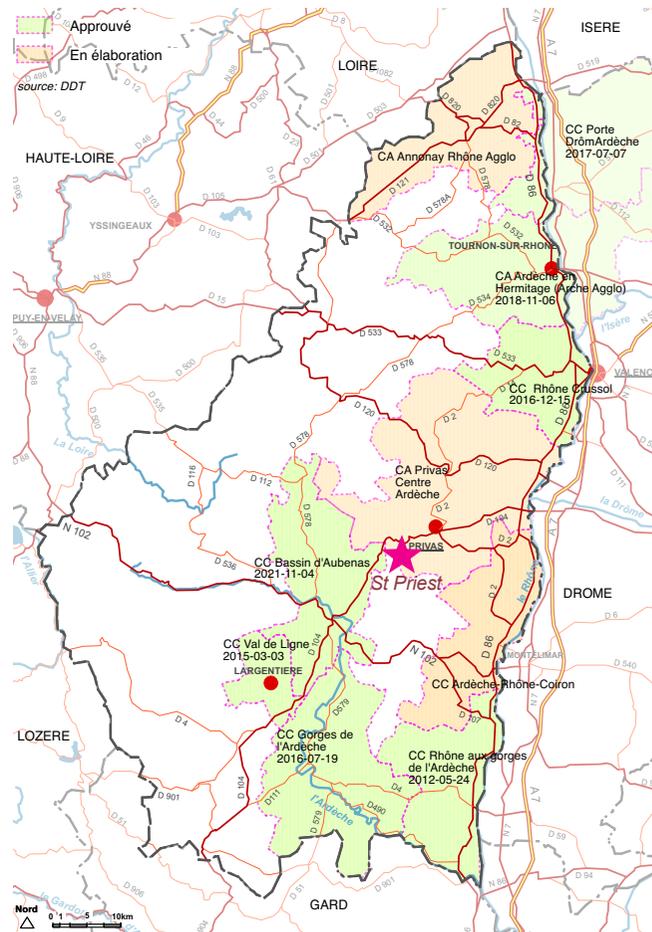
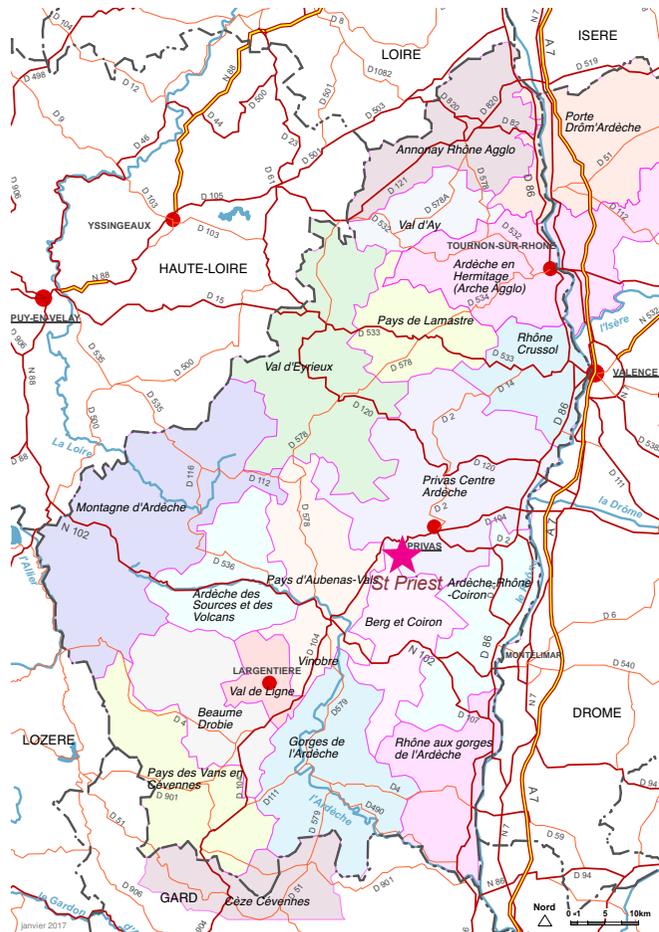
- Assainissement des eaux usées
- Protection et mise en valeur de l'environnement qualité de l'air, nuisances sonores, énergies,...)
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements d'intérêt communautaire

- Action sociale d'intérêt communautaire
- création/gestion de maisons

**Supplémentaires:**

- réseaux de communications électroniques,
- Actions culturelles et sportives (spectacles, manifestations culturelles, bibliothèque, routine aux clubs sportifs...)
- Services d'Incendie et de Secours (SDIS)
- animaux errants,
- sentiers de randonnée, voies vertes
- surveillance de la ressource en eau et des milieux aquatiques,
- animation/concertation de la prévention du risque d'inondation ainsi que de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La commune est inscrite dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Centre Ardèche, qui a été approuvé le 20 décembre 2022. La CAPCA a élaboré son PLH et son PCAET.

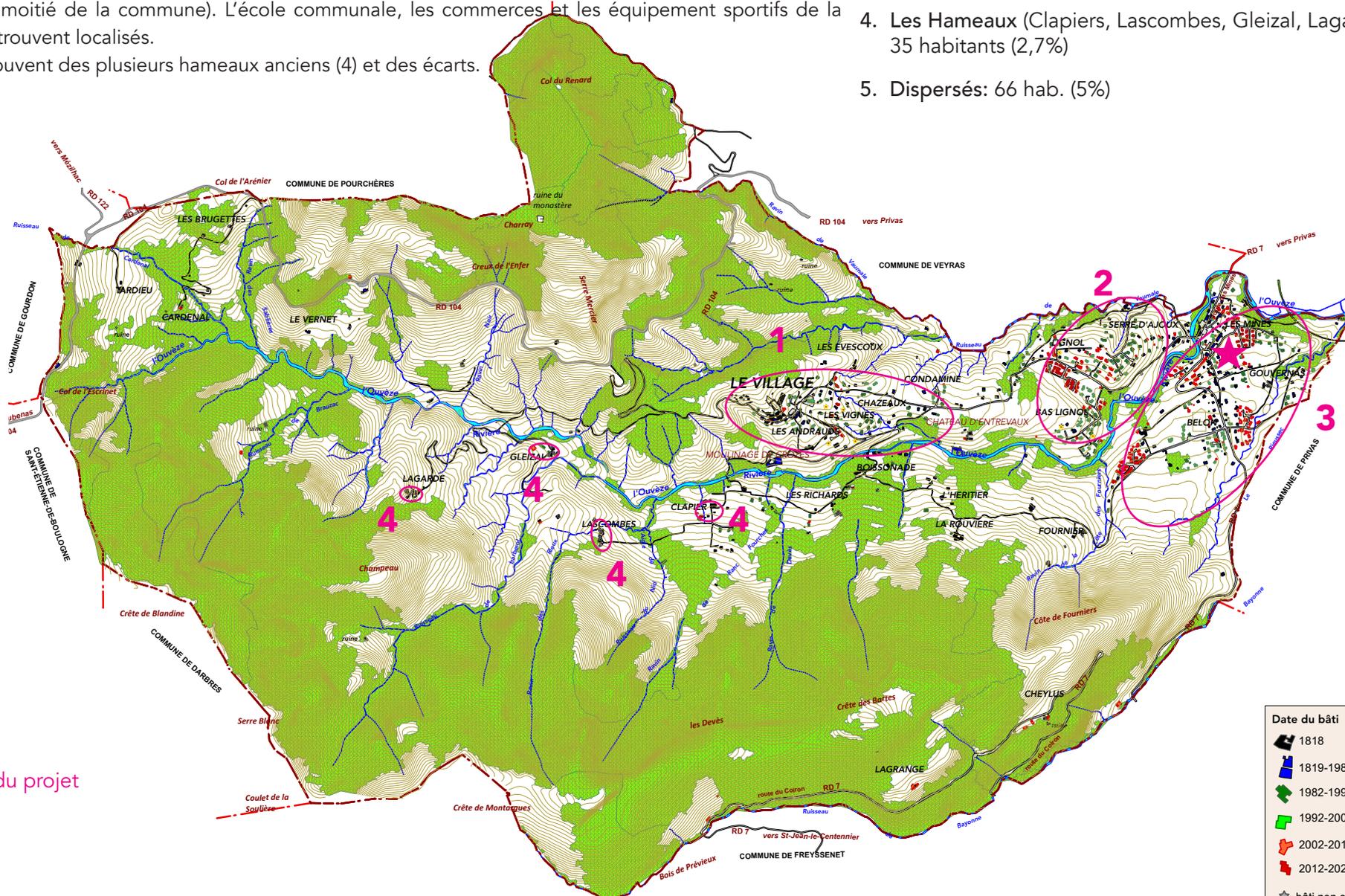


## 1.2. Organisation communale:

3 pôles d'habitat principaux: le village historique, en surplomb du plateau d'Entrevaux, avec ses extensions récentes (1), les quartiers Serre d'Ajoux-Lignol avec des opérations coordonnées et du pavillonnaire diffus (2) et l'ensemble Mines-Gouvernas-Belon, où est situé le site de l'opération, objet de la modification du PLU (★). Ce dernier quartier est en lien avec l'agglomération de Privas et est le pôle d'habitat le plus peuplé (comptant pour quasi la moitié de la commune). L'école communale, les commerces et les équipements sportifs de la commune s'y trouvent localisés.

A l'Ubac se trouvent des plusieurs hameaux anciens (4) et des écarts.

1. Le village ancien et ses extensions : 230 habitants (17,1%)
2. Serre d'Ajoux-Lignol: 405 habitants (30,6%)
3. Les Mines-Gouvernas- Belon: 588 habitants (44,4%)
4. Les Hameaux (Clapiers, Lascombes, Gleizal, Lagarde): 35 habitants (2,7%)
5. Dispersés: 66 hab. (5%)



★ site du projet

Date du bâti	
	1818
	1819-1981
	1982-1991
	1992-2001
	2002-2011
	2012-2022
	bâti non cadastré



### 1.3. Contexte démographique et immobilier: un développement qui ralentit, couplé à un vieillissement

#### 1.3.1. Les tendances démographiques:

Une croissance interrompue entre 1954 et 2010, qui ralentit depuis 15 ans:

La commune a renoué avec la croissance démographique en 1954, après 50 ans d'exode rural. Celle-ci s'accélère après 1968, mais entre 2010 et 2015, la commune connaît un recul important (-1%), compensée depuis (1,5% en 2021).

Une croissance principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants jusqu'en 2010:

Le solde naturel a participé à la croissance depuis 1982, mais c'est surtout le solde migratoire positif qui la porte, sauf en entre 2010 et 2015 où il a été négatif.

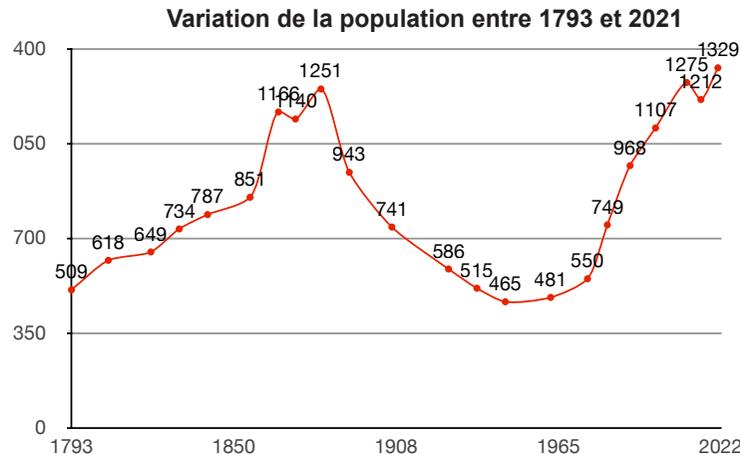
Une pyramide des âges de plus en plus déséquilibrée, reflétant un vieillissement continu:

L'indice de jeunesse, rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans avec celui des plus de 60 ans s'est inversé, même s'il reste supérieur à celui de la CAPCA (0,69) ou du département (0,66).

Si la part des moins de 14 ans a bien baissé depuis 1999 (16% contre 25% en 1999), c'est la part des plus de 60 ans qui est passé sur cette période de 16% à 31,6% aujourd'hui!

Plus finement, il y a aussi la part des générations 30-44 ans qui baisse fortement, passant de 32% en 1999 contre 14% aujourd'hui!

Les tendances reflètent la nécessité d'attirer de jeunes ménages et de prendre en compte le vieillissement de la population (leur permettre de rester sur la commune).

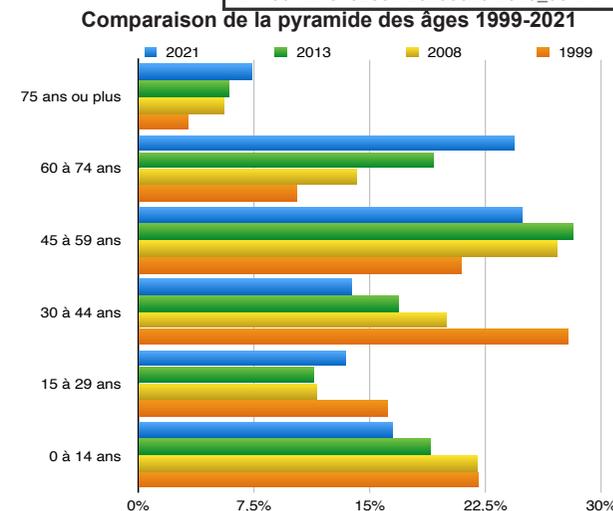
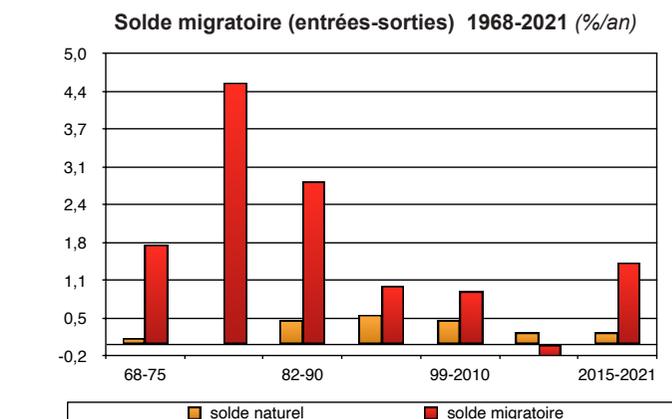


Comparaison des dynamismes démographiques avec l'EPCI et le département

%	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-10	2010-15	2015-21
St Priest	+1,8	+4,5	+3,3	+1,5	+1,3	-1,0	+1,5
CAPCA	-0,1	+0,1	+0,2	-0,0	+0,5	+0,4	+0,4
Ardèche	+0,0	+0,6	+0,4	+0,3	+0,9	+0,6	+0,4

Composante des évolutions démographiques de la commune

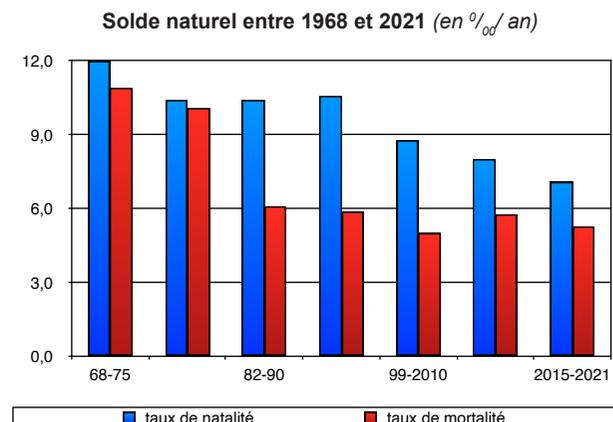
%	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-10	2010-15	2015-21
solde naturel	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,2
entrées/sorties	1,7	4,5	2,8	1,0	0,9	-1,2	1,4



Indice de jeunesse

	2021	%	2006	%	1999	
0-19 ans	316	23,8	328	27,5	324	29,4
plus de 60 ans	420	31,6	242	18,9	155	14,1
Indice de jeunesse	0,75	-	1,36	-	2,06	

\*Indice de jeunesse: rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune. CAPCA= 0,69



I. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE



### 1.3.2. Evolution du parc de logements

**Une vocation surtout résidentielle: 92% des résidents actifs travaille hors de la commune.** Le taux des actifs (de plus de 15 ans ayant un emploi) travaillant sur la commune est très bas, mais stable. Le reste des actifs travaille sur le bassin d'emploi de Privas, Aubenas, la vallée du Rhône.

#### Une part faible de résidences secondaires et de vacants:

Le nombre des résidences principales (RP) est en augmentation depuis 1968, suivant en cela la forte augmentation démographique, mais son rapport diminue légèrement au profit des logements vacants et résidences secondaires, qui restent toutefois bas (respectivement moins de 4 et 7%).

#### Un parc constitué en grande majorité de maisons individuelles et de grands logements:

Le parc de logement est constitué à 93% de maisons, et le taux d'appartement stagne autour de 7-8%.

96% des résidences principales ont 4 pièces ou plus.

#### Une part de locataires qui stagne:

La part des locataires est situé entre 22-23%

#### Un taux de construction neuve: entre 6/an (commencés) et 7/an (autorisés)

#### Un desserrement des ménages continu depuis 1990.

La taille des ménages, donc le nombre d'occupants par résidence principale est passée de 3 en 1990 à 2,3 en 2021, supérieur au taux de la CAPCA (2,08 en 2021) et de l'Ardèche (2,12).

### 1.3.3. PLH et un SCOT approuvé.

Un SCOT approuvé: Il prévoit une croissance de annuelle moyenne de 0,57% pour la CAPCA d'ici 2040 (7000 nouveaux habitants et 201 logements/an sur la CAPCA).

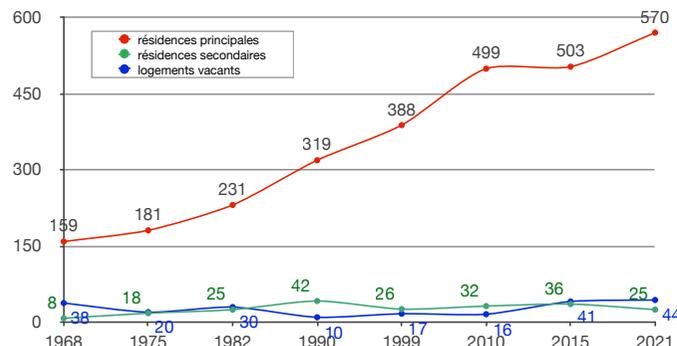
#### Pour St Priest: 5 logements maxi/an/ 1000 habitants.

#### SOIT 6 à 7 logt/an

Le Programme Local d'Habitat de la CAPCA a été approuvé début 2024 par la CAPCA: 37 sur 6 ans, dont 12 logements sociaux/familiaux.

L'analyse du parc indique un besoin de diversification de l'offre de logement (en taille et typologie).

## Une offre de logement majoritairement cantonnée à un projet inscrit au PLH



Le parc (INSEE LOG T2)

	2021	%	2013	%	2008	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>640</b>	<b>100</b>	<b>584</b>	<b>100</b>	<b>531</b>	<b>100</b>	<b>431</b>	<b>100</b>
Résidences princ.	570	89,1	525	89,9	482	90,7	388	90
Résidences second. et occasionnelles	25	3,9	27	4,7	33	6,2	26	6,0
Logements vacants	44	6,9	31	5,4	17	3,1	17	4,0
<b>Maisons</b>	<b>592</b>	<b>92,6</b>	<b>535</b>	<b>91,6</b>	<b>488</b>	<b>91,8</b>	-	-
Appartements	46	7,1	48	8,2	42	7,8	-	-

#### Logements autorisés (source DIDO): 6,8/an de moyenne depuis 2011

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
individuel pur	3	6	2	2	2	2	18	7	8	7	3	0	2	62
individuel groupé	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	2	5
logements collectifs	0	12	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	21
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>88</b>

#### Logements commencés (source DIDO): 5,9/an de moyenne

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
individuel pur	1	3	2	2	0	2	8	10	3	8	5	1	45
individuel groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
logements collectifs	0	12	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	21
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>68</b>

#### Part des propriétaires (INSEE LOG T7)

	2021	2013	2008
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>570</b>	<b>525</b>	<b>482</b>
Propriétaires	432	396	370
locataires	129	212	105
dont HLM	40	37	20
logés gratuitement	9	8	7
Part des propriétaires (%)	75,7	75,3	76,8
Part des locataires (%)	22,7	23,1	21,8

#### Taille des ménages par résidence principale (INSEE G1)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2021
St Priest	3,06	3,04	3,24	3,03	2,85	2,56	2,41	2,33
CAPCA	3,05	2,87	2,70	2,51	2,36	2,23	2,18	2,08
Ardèche	3,08	2,90	2,74	2,57	2,39	2,26	2,21	2,12

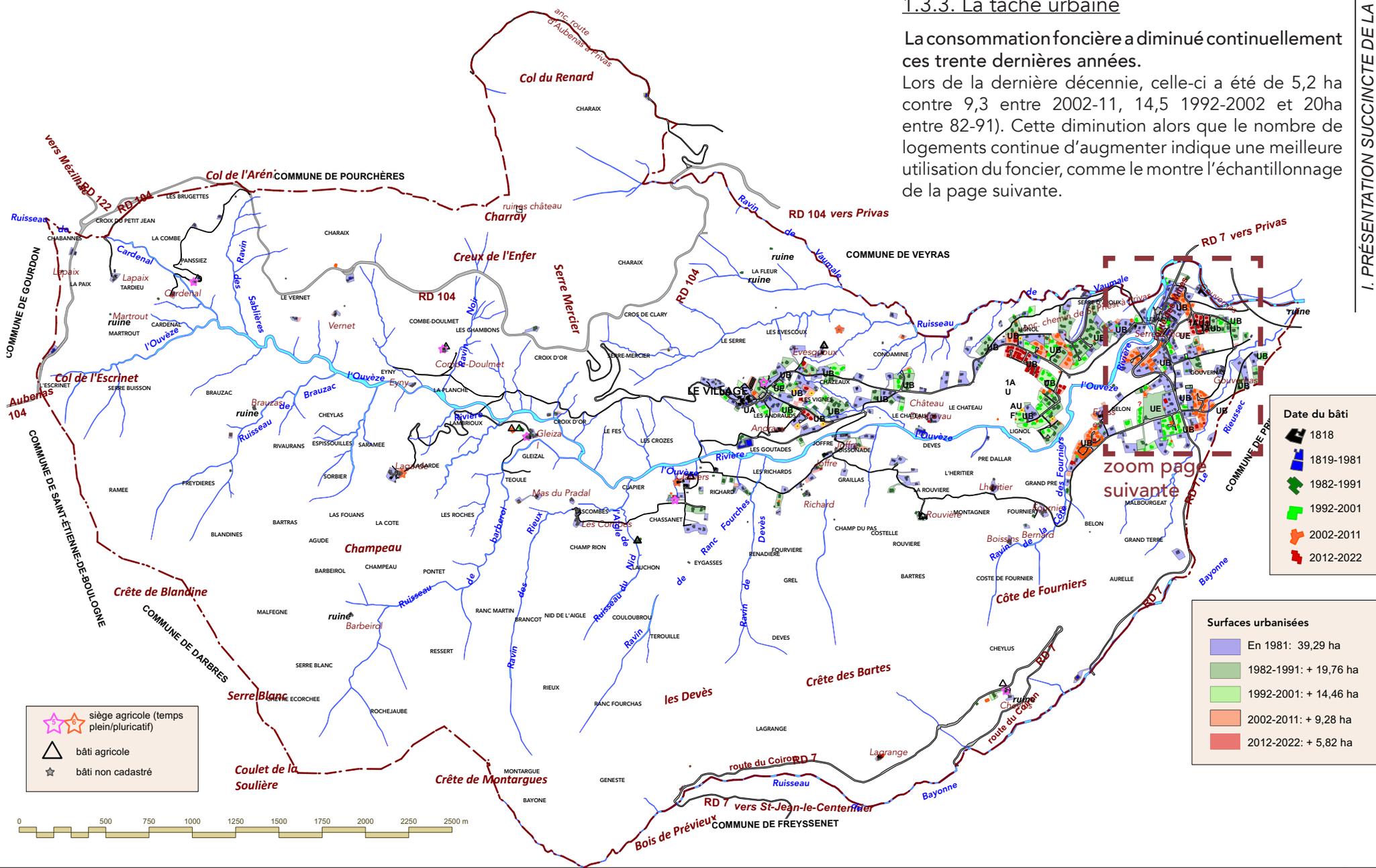


# Une consommation foncière qui diminue de manière continue: 5,2 ha contre 2012 et 2022

## 1.3.3. La tâche urbaine

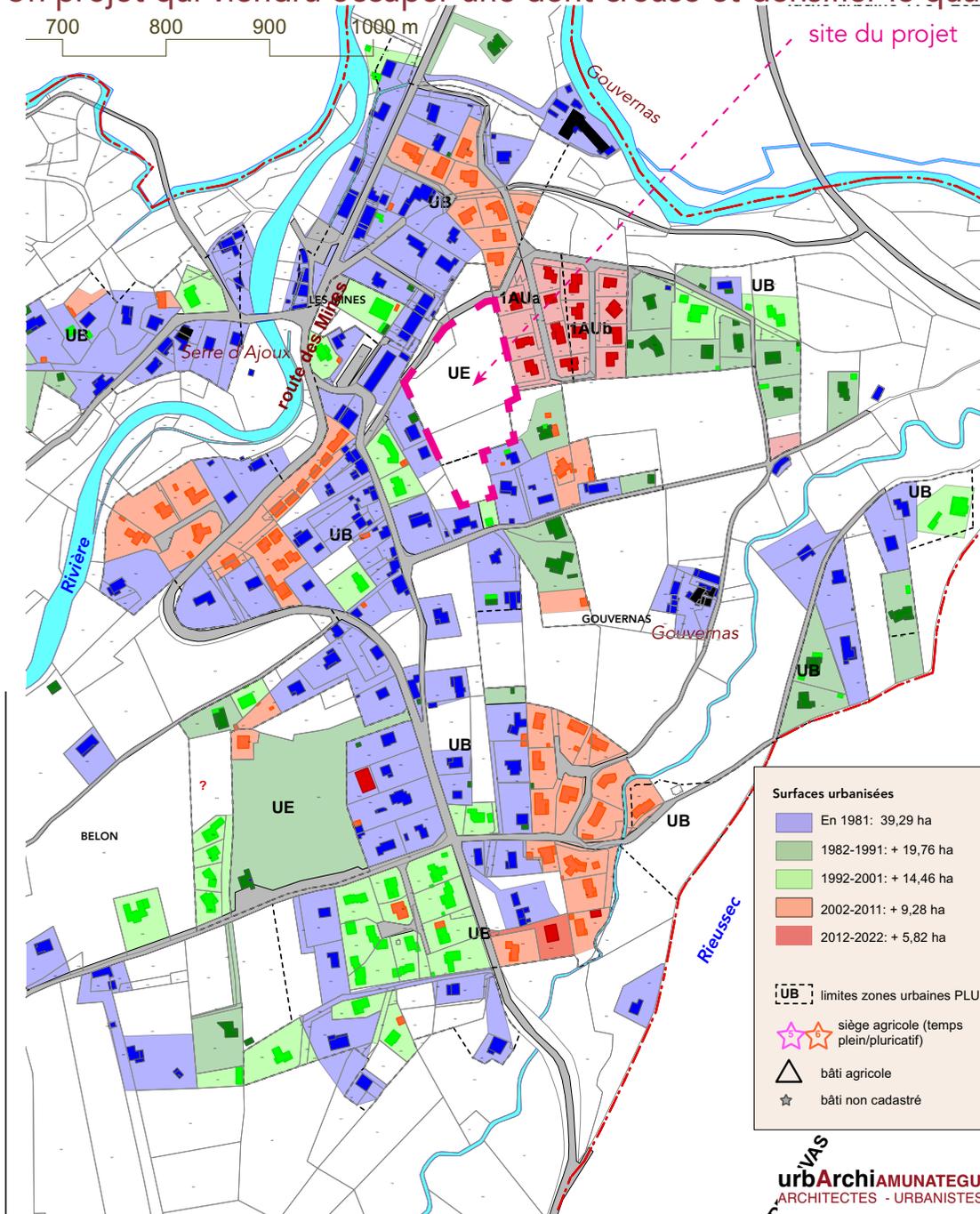
La consommation foncière a diminué continuellement ces trente dernières années.

Lors de la dernière décennie, celle-ci a été de 5,2 ha contre 9,3 entre 2002-11, 14,5 1992-2002 et 20ha entre 82-91). Cette diminution alors que le nombre de logements continue d'augmenter indique une meilleure utilisation du foncier, comme le montre l'échantillonnage de la page suivante.



I. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

# Un projet qui viendra occuper une dent creuse et densifier le quartier de Gouvernas



## Formes d'habitat et densités: échantillonnage 1ha

- densités faibles hors du village
- amélioration avec les lotissements récents, mais qui restent en-deça des objectifs du SCOT (25 logements/ha)



Village: 26 logt/ha



Les Eglantiers: 16 logt/ha



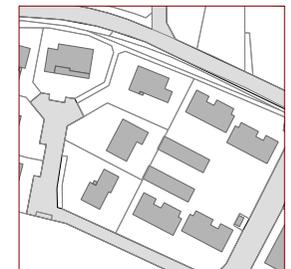
Serre d'Ajoux: 6 logt/ha



Mines pavillonnaire 1980 : 6 logt/ha



Mines pavillonnaire 2020: 13 logt/ha



Lignol: 16-17 logt/ha



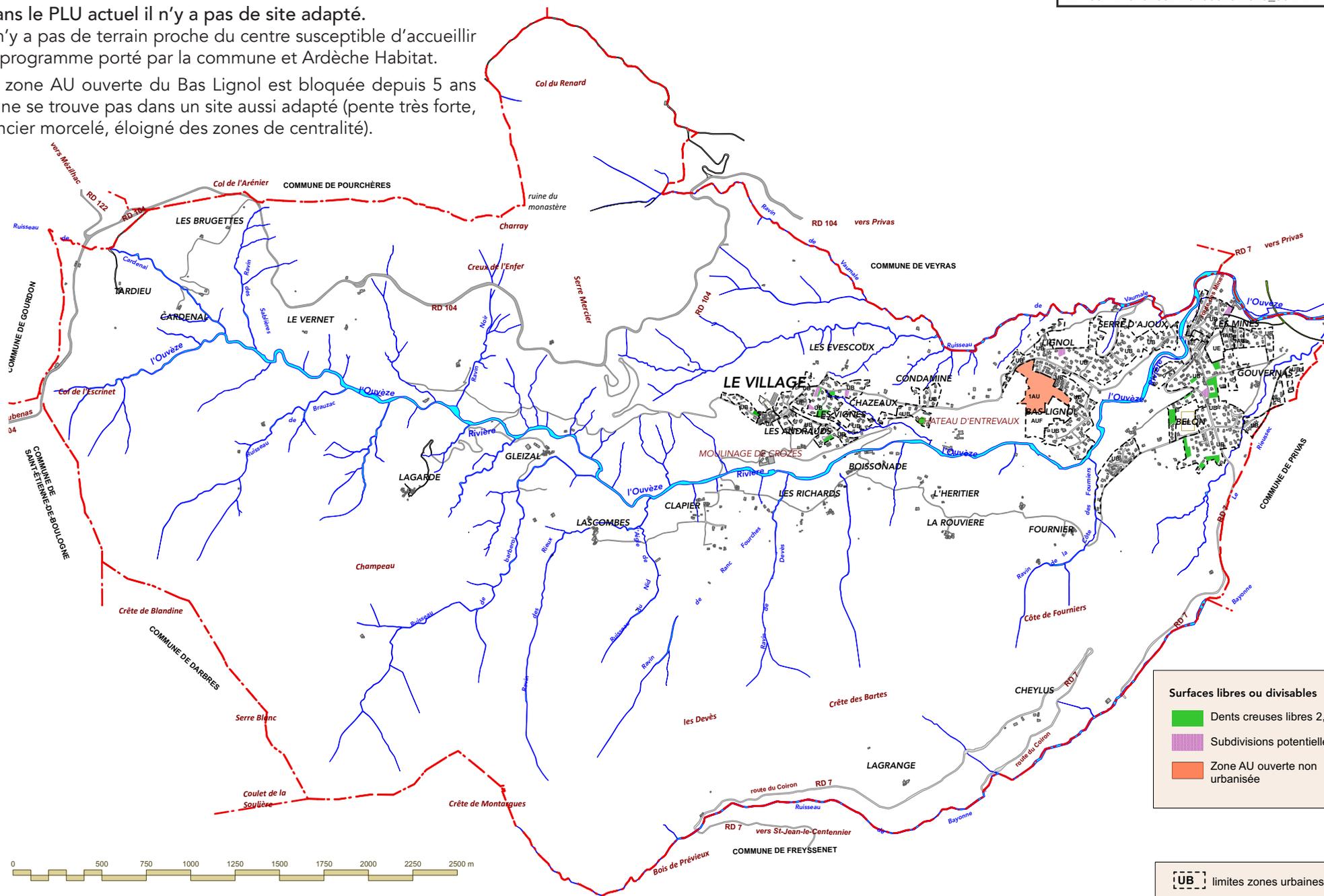
### 1.3.4. Diagnostic foncier

Dans le PLU actuel il n'y a pas de site adapté.

Il n'y a pas de terrain proche du centre susceptible d'accueillir le programme porté par la commune et Ardèche Habitat.

La zone AU ouverte du Bas Lignol est bloquée depuis 5 ans et ne se trouve pas dans un site aussi adapté (pente très forte, foncier morcelé, éloigné des zones de centralité).

## Un gisement foncier limité ou contraint



**Surfaces libres ou divisibles**

- Dents creuses libres 2,4 ha
- Subdivisions potentielles: 0,7 ha
- Zone AU ouverte non urbanisée : 4,2 ha

- UB limites zones urbaines PLU
- ★ bâti non cadastré

PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

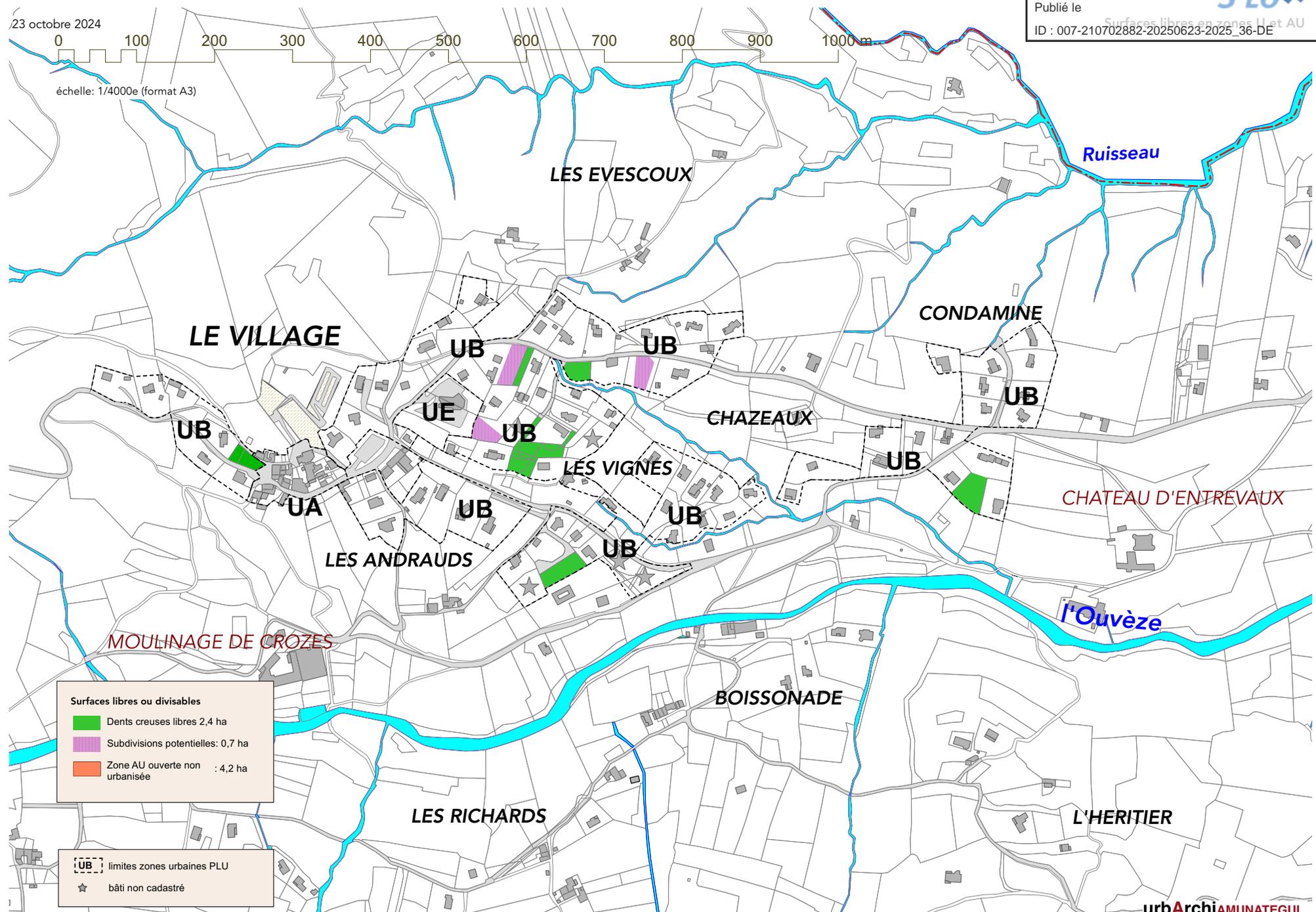


Surfaces libres en zones U et AU

23 octobre 2024



échelle: 1/4000e (format A3)



**Surfaces libres ou divisibles**

- Dents creuses libres 2,4 ha
- Subdivisions potentielles: 0,7 ha
- Zone AU ouverte non urbanisée : 4,2 ha

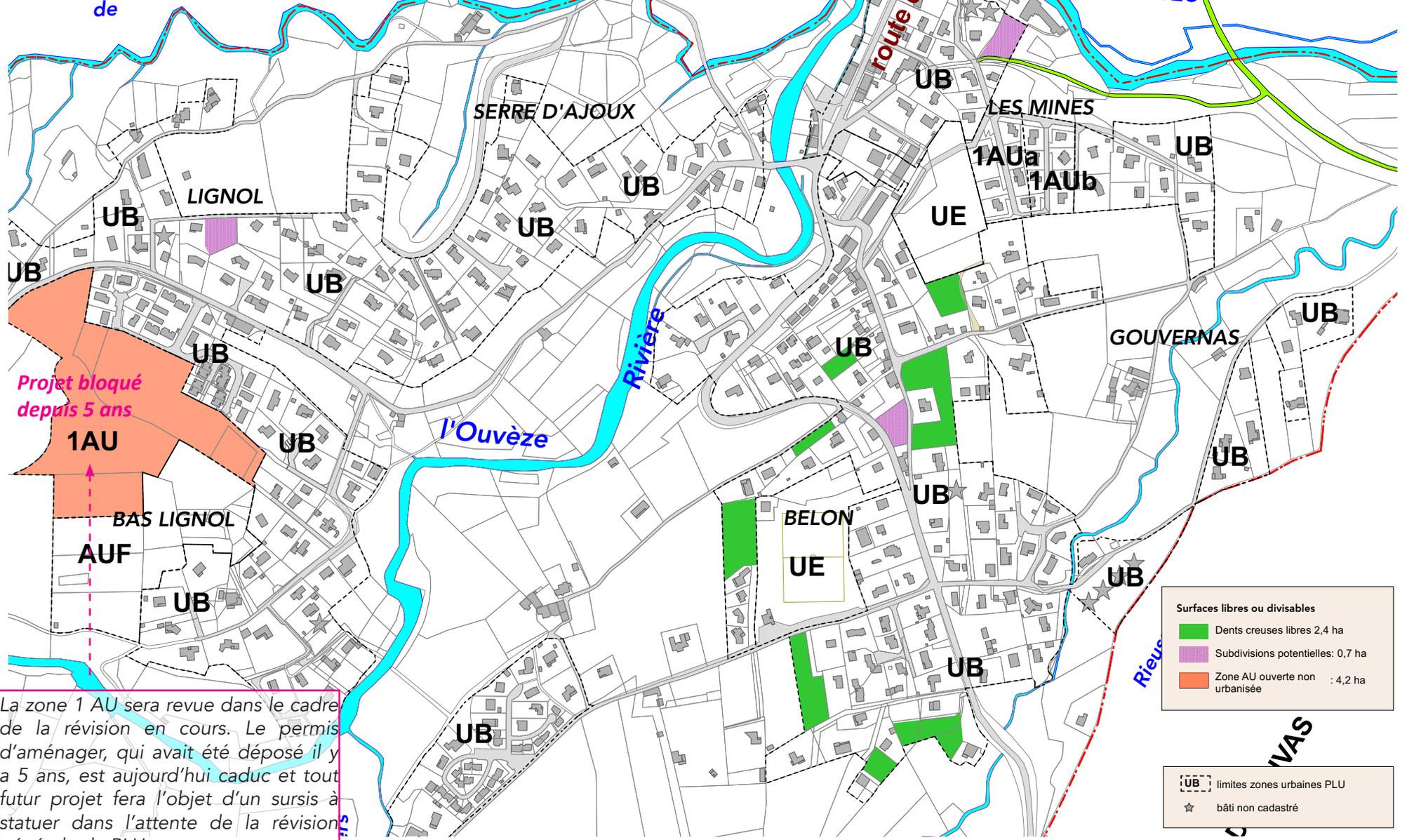
- UB limites zones urbaines PLU
- ☆ bâti non cadastré



23 octobre 2024



échelle: 1/4000e (format A3)



La zone 1 AU sera revue dans le cadre de la révision en cours. Le permis d'aménager, qui avait été déposé il y a 5 ans, est aujourd'hui caduc et tout futur projet fera l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente de la révision générale du PLU

**Surfaces libres ou divisibles**

- Dents creuses libres 2,4 ha
- Subdivisions potentielles: 0,7 ha
- Zone AU ouverte non urbanisée : 4,2 ha

- limites zones urbaines PLU
- ☆ bâti non cadastré

I. PRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE



## Un projet situé en dehors des secteurs d'activités agricoles ou forestières

### 1.4. L'activité agricole

Une activité agricole est essentiellement tournée vers l'élevage extensif

Tendances: un nombre d'exploitations (8) et une surface agricole utilisée en baisse

- 9 exploitations en 2020 (contre 34, 24, 25, 13 exploitations respectivement en 1979, 88, 2000 et 2010 (recensement agricole)
- SAU : 845ha en 2020 (841, 548, 504, 488ha)
- 810 ha déclarées au RGP2021

Pratiques actuelles: élevage. Sur les 8 exploitants rencontrés fin 2022

- 1 élevage caprin (30 chèvres) pour fromage type « picodon » (pas d'appellation)
- 2 élevages ovins (230 mères env.)
- 3 élevages bovins allaitant (190 mères env.) - d'engraissement (11 génisses)
- 1 élevage de volaille (+2 projets d'élevages de volaille)
- 1 apiculteur
- 1 fruitiers
- 2 fauchent, (pour auto-consommation et élevage)

Des exploitations de petites à moyenne taille: 6 ont moins de 99ha

Pas de production bio chez les agriculteurs rencontrés.

Pas de réseau d'irrigation.

Appellations d'origine et labels couvrant la commune; mais ne concerne aucun exploitant :

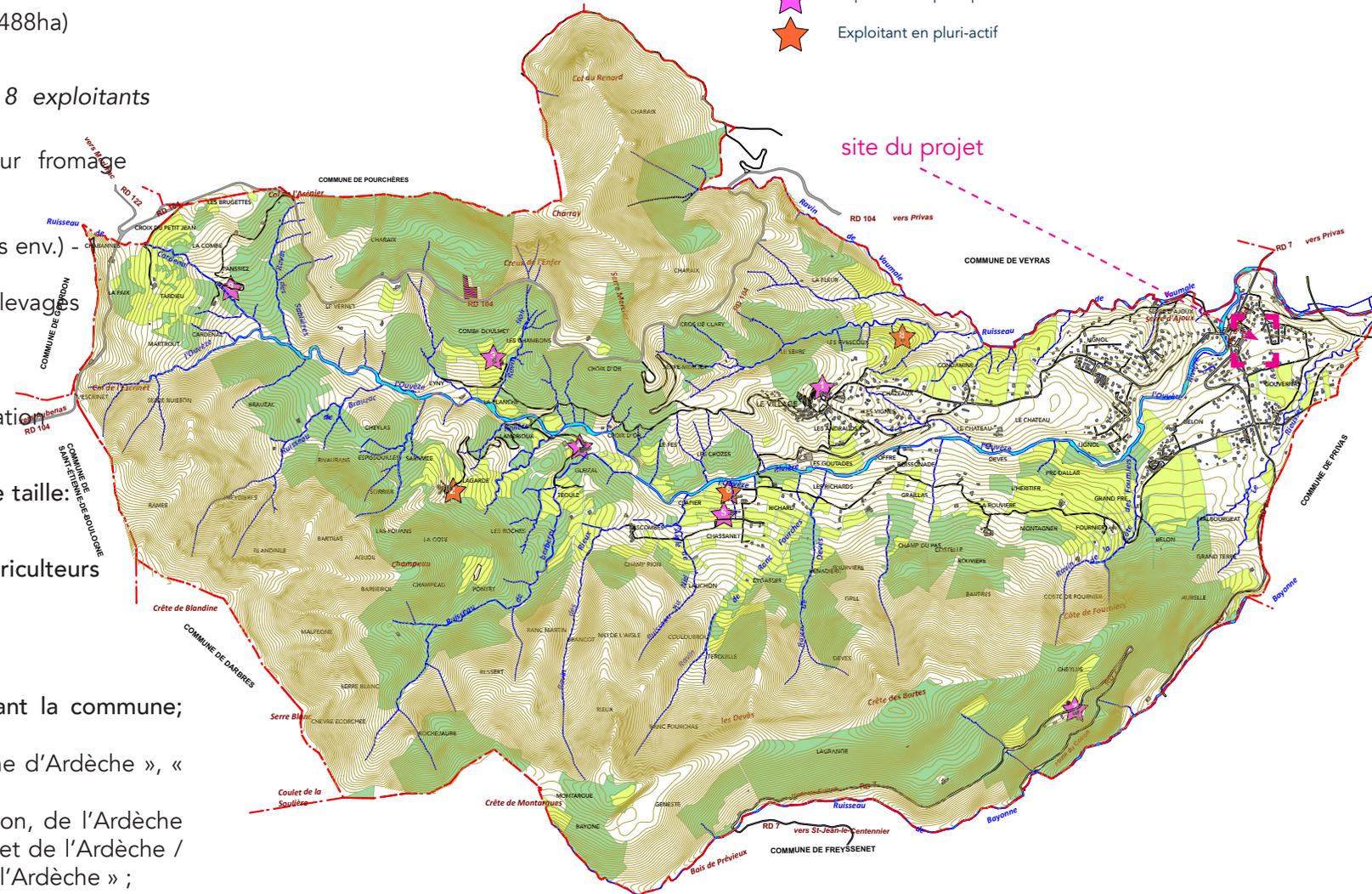
- L'AOC/AOP « Picodon », « châtaigne d'Ardèche », « Fin Gras du Mezenc »
- Les aires de production IGP « Jambon, de l'Ardèche », « Saucisson de l'Ardèche », « Poulet de l'Ardèche / Chapon de l'Ardèche », « Pintade de l'Ardèche » ;
- Les IGP viticoles « Ardèche » et « Méditerranée ».

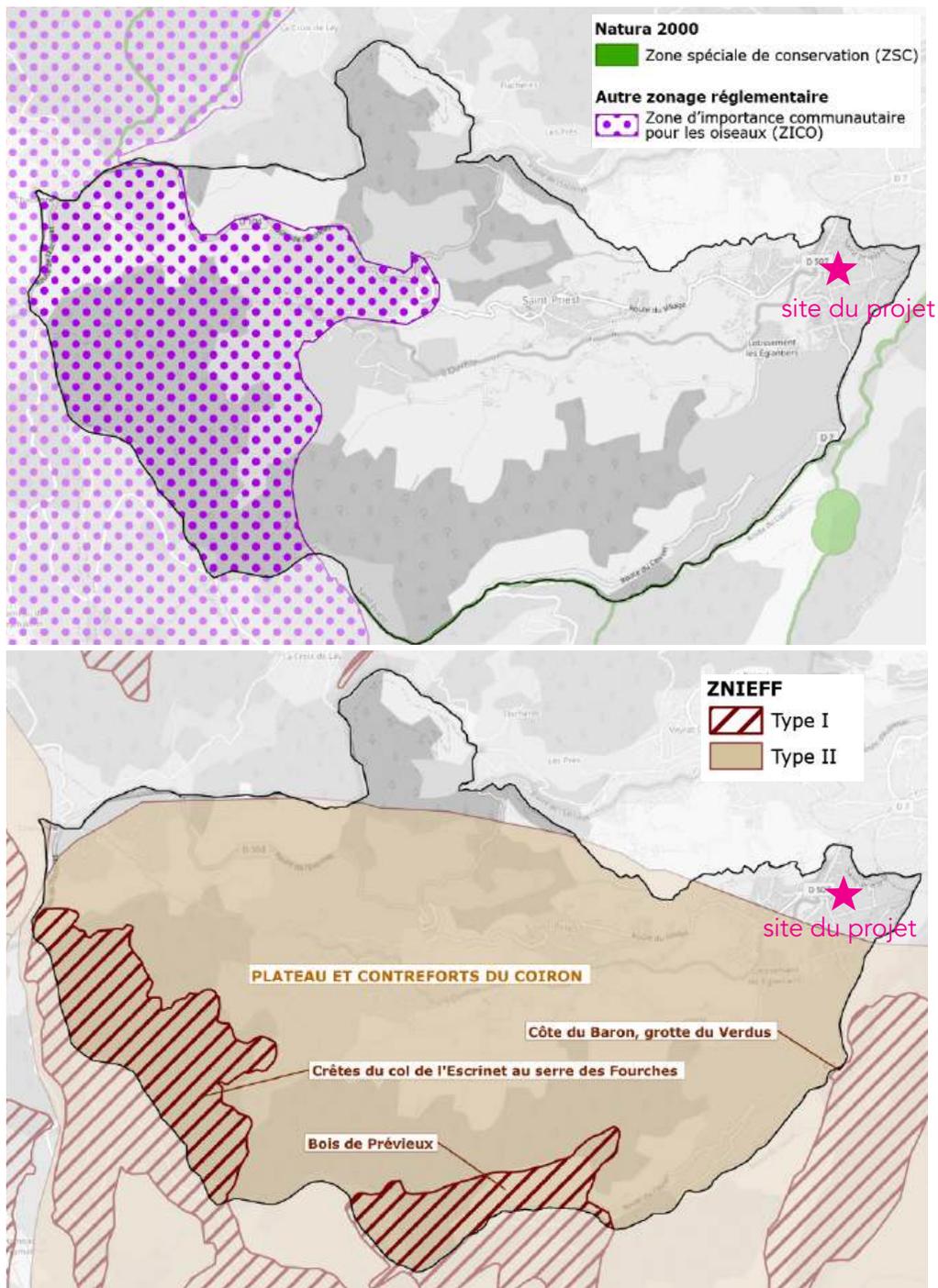
Activités agricoles: déclaration PAC 2021 (RPG 2021)

- Prairie permanente - herbe prédominante
- Surface pastorale - herbe prédominante et ressources fourragères
- Surface agricole temporairement non exploitée

Sièges d'exploitation

- Exploitant en principal
- Exploitant en pluri-actif





## 1.5. Sites et inventaires environnementaux

1 site relevant du réseau écologique Natura 2000 : ZSC « Rompon-Ouvèze-Payre », comprenant ruisseau de Bayonne sur la limite sud de la commune (13 habitats naturels d'intérêt communautaire)  
 ZICO « Col de l'Escrinet » (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux de Auvergne-Rhône-Alpes), située dans sa partie ouest.

Plusieurs Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont situées sur le territoire communal, ces inventaires mettent en évidence les espaces écologiquement riches, présentant un intérêt régional voire national:

- 3 ZNIEFF de type I « Bois de Prévieux » (boisements de Hêtre, boisements de résineux, essentiellement de Pin sylvestre, mêlés de Chênes pubescent et sessile + fauvelles), « Bord septentrional du plateau du Coiron », « Côte du Baron, grotte du Verdus (07090002)
- 2 ZNIEFF de type II: « plateau et contrefort du Coiron », « Ligne de crête du Mézilhac au col de l'Escrinet »

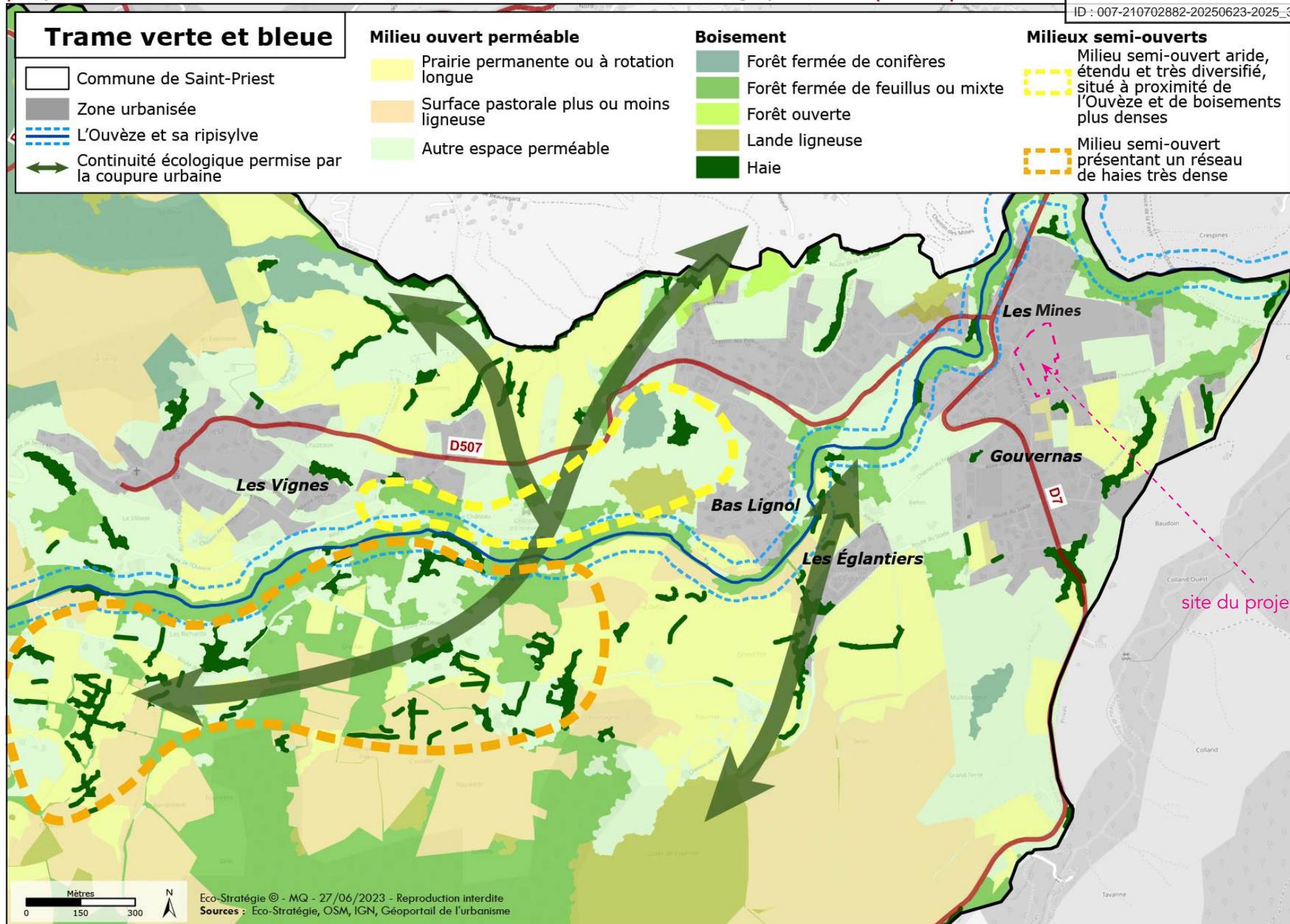
Elle est concernée par des zones humides couvrant l'Ouvèze (Conservatoire des Espaces Naturels de Rhône-Alpes).

Pas de réserves nationales, régionales ou biologiques

1 ENS « Roc de Gourdon et contreforts du Coiron ». Cet ENS de 58.5 km<sup>2</sup> est « inactivé ». Il ne fait pas l'objet d'actions portées par le Conservatoire des Espaces Naturels

Commune située en bordure du périmètre du PNR des Monts d'Ardèche.

# Un projet situé en dehors des sites inventoriés, des corridors écologiques et espaces perméables

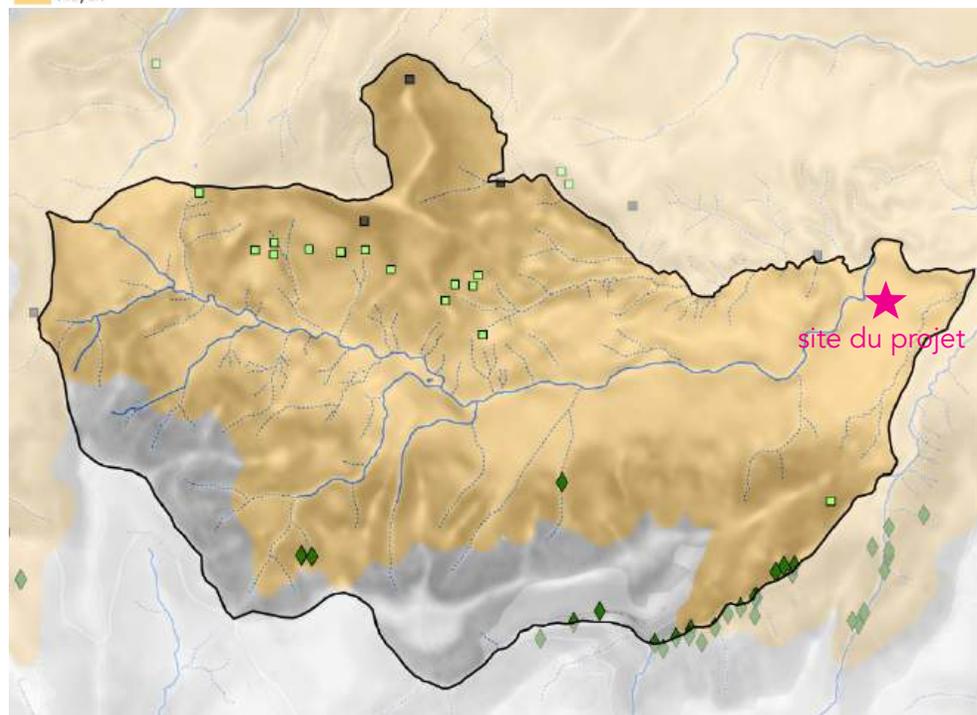


## 1.5. Risques - nuisances

- Séisme: Zone de sismicité: 3
- Mouvement de terrain: glissements et hutes de blocs/ éboulement relevés par le BRGM et géorisque.gouv.fr.
- Retrait gonflement d'argile: risque moyen
- Incendie lié au taux de boisement
- Risque nucléaire: Centre Nucléaire de Production d'Électricité de CRUAS-MEYSSE

Pas de restriction liée au risque d'inondations n'est prévue.

- Mouvement de terrain**
- Chute de blocs / Eboulement
  - Glissement
- Réseau hydrographique**
- Surface en eau
  - Cours d'eau intermittent
  - Cours d'eau permanent
- Exposition à l'aléa retrait et gonflement des argiles**
- Faible
  - Moyen
- Cavité**
- ◆ Naturelle

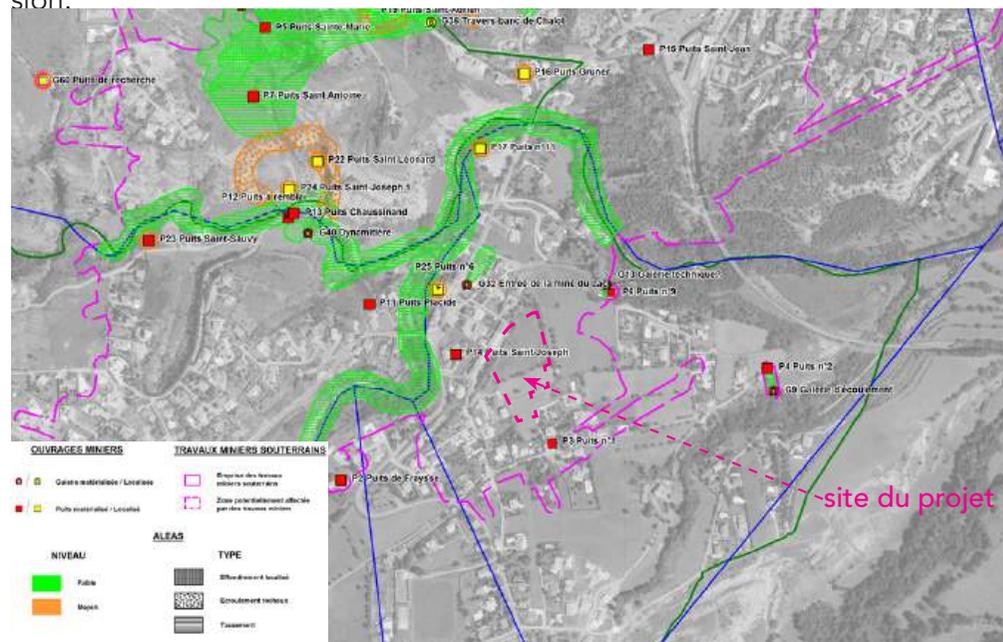


## Un projet situé en dehors des périmètres à risque

Il existe sur la commune 4 anciennes concessions minières :

- La Fraysse - Société Horme et Buire
- Le Lac - Etablissements Lefranc
- St Priest - Etablissements Lefranc
- Veyras - Etablissements Lefranc

La commune est également concernée par des travaux miniers hors concession.



numéro du site	nom du site ou nom du titre	nature	date d'octroi	date de péremption	juridique	précision	titulaire	substance principale
07SM0011	FRAYSSE (LE)	Concession	16/08/1859	23/07/1921	Renoncé	Localisé avec certitude	SOCIÉTÉ HORME ET BUIRE	Fer
07SM0013	LAC (LE)	Concession	09/05/1853	08/03/1940	Renoncé	Localisé avec certitude	SOCIÉTÉ ANONYME DES ETS LEFRANC.	Fer
07SM0027	SAINT-PRIEST	Concession	10/02/1849	08/03/1940	Renoncé	Localisé avec certitude	SOCIÉTÉ ANONYME DES ETABLISSEMENTS LEFRANC	Fer
07SM0034	VEYRAS (NOUVELLE)	Concession	08/03/1940	08/03/1955	Renoncé	Localisé avec certitude	SOCIÉTÉ ANONYME DES ETABLISSEMENTS LEFRANC	Fer

Le terrain est éloigné des zones boisées, des secteurs de cavités ou de glissement de terrain, ainsi que d'aléa minier. La commune est exposée à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux moyen ainsi qu'à un aléa sismique moyen, impliquant des précautions constructives.

- Installations classées pour l'environnement: néant
- Pas de sites pollués.

## 1.6. Synthèse des réseaux

### 1.6.1. Réseau d'Adduction/distribution en Eau Potable

- Depuis 2022, c'est Sydeo qui a la compétence de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ainsi que le traitement, transport, stockage, production et la protection du point de prélèvement sur la commune. Sydeo a été créé par la fusion du Syndicat des Eaux du Bassin de Privas (SEBP) et du Syndicat Intercommunal d'Ouvèze Payre (SIOP).
- L'alimentation en eau potable du territoire de Sydeo est assurée par 80 sources (dont 4 qui ne sont à ce jour pas exploitées), 143 réservoirs, 4 stations de traitement. Réseau: 836 km. Ces ressources de débits très différents, notamment liés à la saisonnalité (le réseau Payre compense en été celui de Privas et inversement en hiver).
- 67 unités de distribution indépendantes. Rendement du réseau: 75%
- Volumes consommés autorisés en 2022: 2 371 844 m<sup>3</sup> pour 22 682 abonnés.
- St Priest dépend de l'UDI St Priest/ Belon (voir schéma ci-dessous).
- Une étude stratégique sur la sécurisation de l'alimentation en eau potable sur le territoire de SYDEO a été réalisée 2022-24 et un schéma de distribution est en cours d'élaboration, celui de St Priest sera finalisé au premier trimestre 2025.
- Suite à ces études, le Sydeo a engagé le projet d'interconnexion avec les ressources Pranles-Lias-Coux (sous 5 ans) et avec le Teil (10-12 ans). Des études d'interconnexion avec l'UDI du Lavézon, avec le captage de Grimolle, entre les ressources de la Payre et de Fournier sont engagées pour améliorer la ressource.
- **Dans le cadre d'un certificat d'urbanisme le Sydeo a donné son aval à la création de 25-29 compteurs pour permettre le présent projet communal.**

## Des réseaux et resso

### 1.6.2. Réseau d'assainissement

- La Communauté d'agglomération Privas Centre-Ardèche gère le SPANC et au titre de l'assainissement collectif: le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées.
- Le réseau d'assainissement collectif dessert une grande majorité des zones urbanisées de la commune : quartiers du Gouvernas, des Mines, de Belon, du Serre d'Ajoux, du Bas Lignol. Il dessert ensuite, en longeant le cours d'eau de l'Ouvèze, le village et ses zones résidentielles périphériques situées à l'est du village.
- **Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2019.**
- Les effluents de la commune sont traités par la STEP du quartier Gratenas, Privas:
  - 18 000 équivalents-habitants (11000 EH entrants en moyenne; 14500 maxi)
  - Conformité entre 2016 et aujourd'hui.
  - Mise en service : 1998.
  - Abonnés: 467 abonnés (taux de collecte de 76 %)
- **Pluviales: le terrain est raccordé à un bassin pluvial**

Schéma du réseau de distribution / adduction en eau potable (SYDEO 2024)

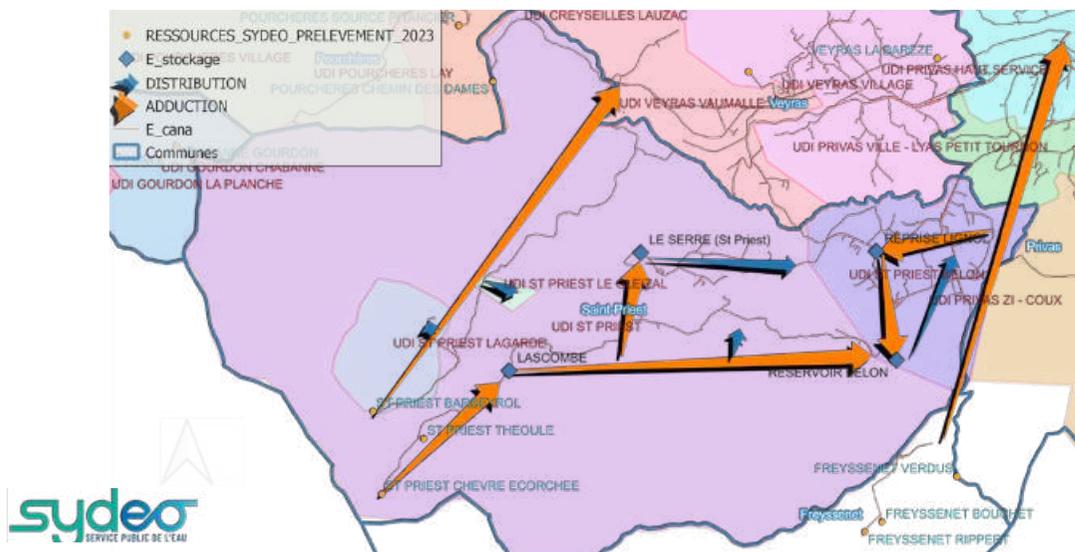
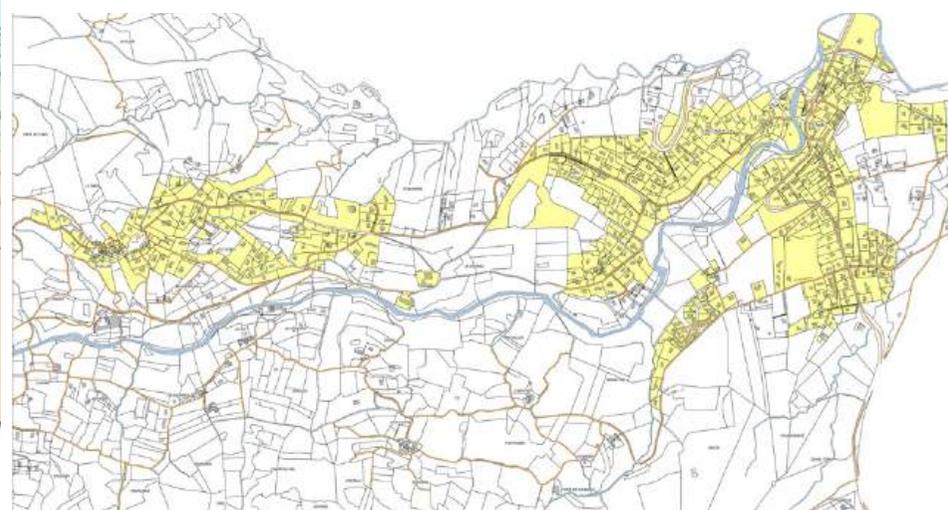


Schéma général d'assainissement (CAPCA 2019)



## 2. présentation du site qui fait l'objet de la modification

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE

S<sup>2</sup>LO

II. PRESENTATION DU SITE



Aujourd'hui: une prairie permanente, enclavée dans le tissu urbain sans enjeux agricoles et non inscrite dans la TVB communale.

Le terrain est encadré par des opérations d'ensembles récentes et des pavillons à l'est, l'ouest et le sud. Au nord, il est bordé par l'école communale et un parcelle qui doit accueillir la future MAM.

Un cheminement piéton existant permet de rejoindre l'école et les commerces communaux de la route des Mines.

Le terrain est raccordé à un bassin pluvial, situé plus au nord près de l'ancien chevalement (monument historique).







Le fossé existant sera préservé dans le projet communal.





### 3. LE PROJET COMMUNAL ET L'OAP PROPOSÉE SUR LE SITE POUR LE RÉALISER

Sur les parcelles D70, 71 et 72, propriété de la collectivité, ainsi que la parcelle privée D74, la commune souhaite réaliser une opération d'aménagement avec un programme intergénérationnel. Celui-ci prévoit la réalisation d'une résidence de personnes senior (15 maisons groupées T2-T3) et quinze de lots à bâtir pour les jeunes ménages.

L'aménagement de la zone, la construction et la gestion de la résidence senior sera portée par le bailleur social du département, Ardèche Habitat, qui se portera acquéreur des parcelles communales.



Esquisse réalisée par l'agence d'architecture Caravane pour Ardèche Habitat (dessin et plan provisoires sans valeur réglementaire).



Un OAP définissant les objectifs du projet

Projet OAP secteur Gouvernas

Afin de permettre ce projet, mais aussi de garantir sa programmation, la présente modification propose une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui définit de manière schématique les objectifs suivants:

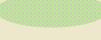
- réalisation d'une résidence pour personnes âgées (15 villas groupées; secteur 2),
- 9 lots à bâtir sur le tènement communal et 6 sur la parcelle privée au sud (secteur 3),
- mettre en valeur la bande enherbée au nord
- traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysager,
- avoir une desserte cohérente à l'échelle du quartier (en ne permettant pas notamment une sortie vers la montée de Casba,
- créer un maillage piétonnier traversant tout le tènement et permettant de rejoindre un chemin existant vers l'école et les commerces du quartier,
- préserver le fossé existant à l'est du tènement avec sa végétation et en maintenant un accès pour l'entretien du fossé,

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier Gouvernas**

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:

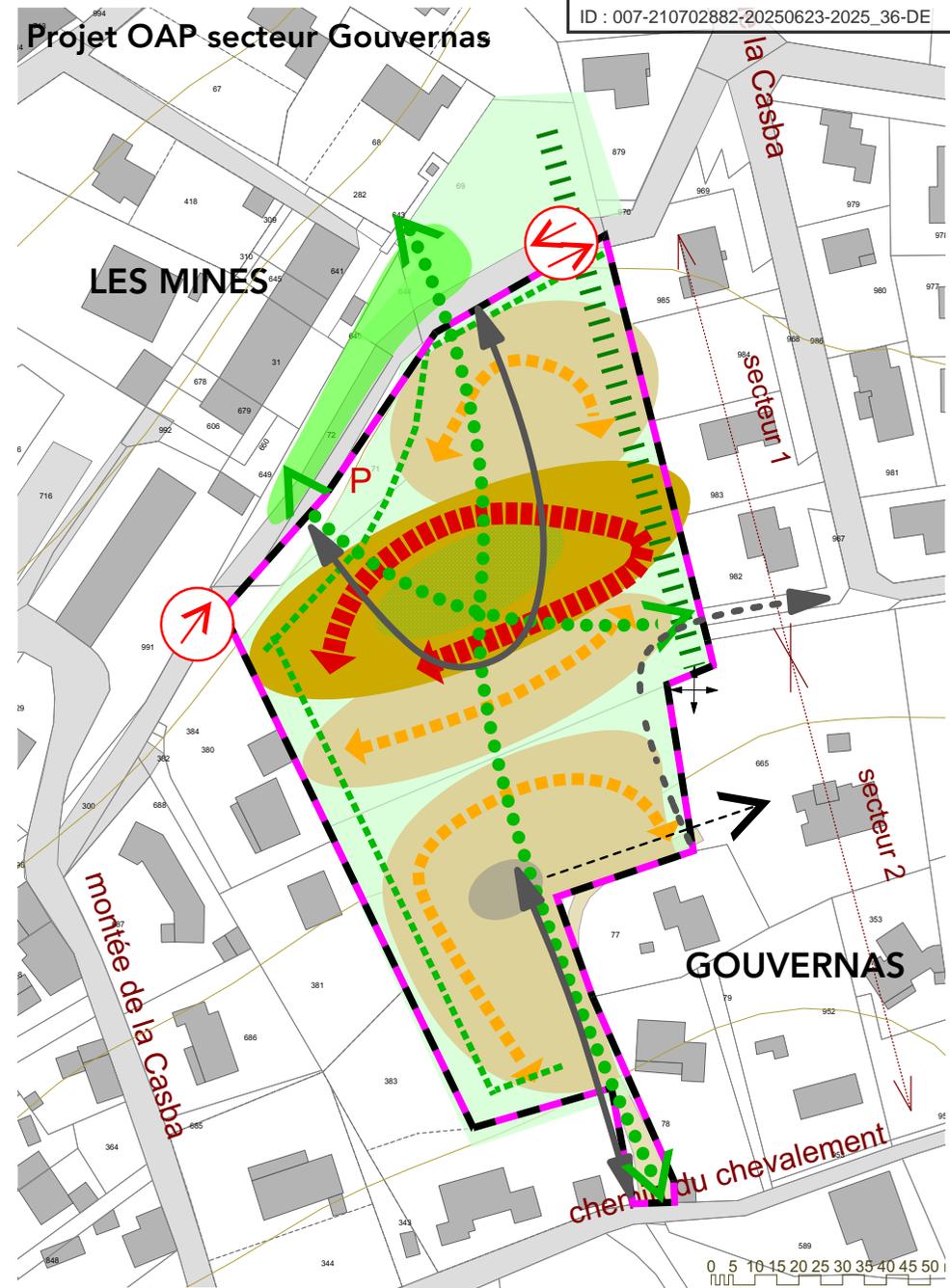
 périmètre de l'OAP

**AMÉNAGEMENT- HABITAT (principes d'aménagement)**

-  **Secteur 1: opération intergénérationnelle:**
  - Résidence sénior: env. 15 villas groupées
  - Lots pour logements : env. 9
-  **Secteur 2:** lots pour logements : env. 6
-  espace vert public d'accompagnement
-  espace commun au secteur 2
-  Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers
-  fossé avec haies à maintenir/valoriser avec un accès permettant l'entretien

**TRANSPORT-DEPLACEMENTS (principes d'aménagement)**

-  stationnement public en limite d'opération
-  aire de retournement pompier (si nécessaire)
-  Voie de desserte interne à créer
-  accès existant à maintenir
-  Bouclage viaire potentiel
-  Voie à double sens
-  Simple sens (vers Mt. de la Casba)
-  Cheminements piétons à aménager et permettant de traverser tout l'ilot

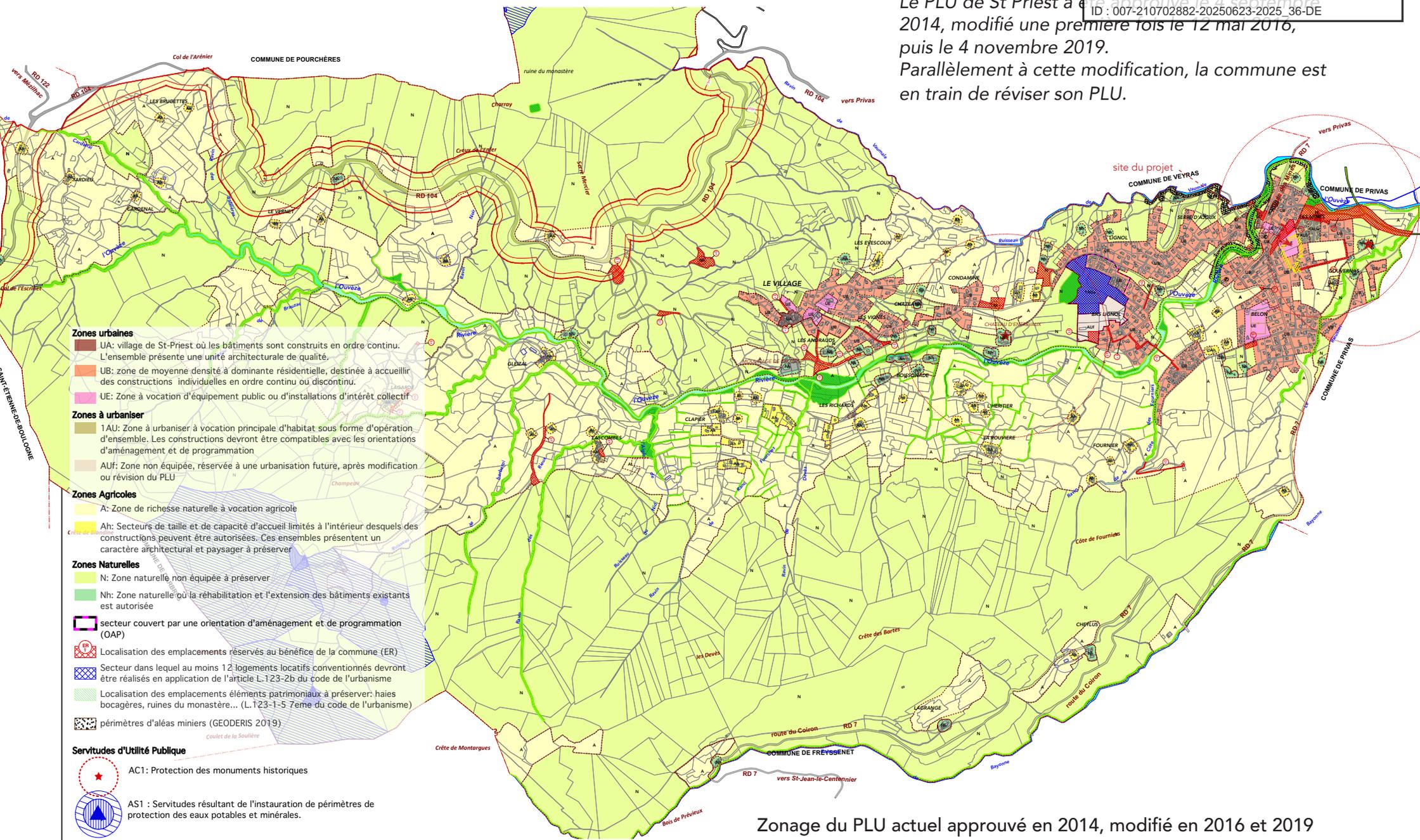


III. PRESENTATION DU PROJET

# 4. LE ZONAGE ACTUEL ET LA MODIFICATION PROPOSÉE

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
 Reçu en préfecture le 24/06/2025  
 Publié le 4 septembre 2025  
 ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE

Le PLU de St Priest a été approuvé le 4 septembre 2014, modifié une première fois le 12 mai 2016, puis le 4 novembre 2019. Parallèlement à cette modification, la commune est en train de réviser son PLU.

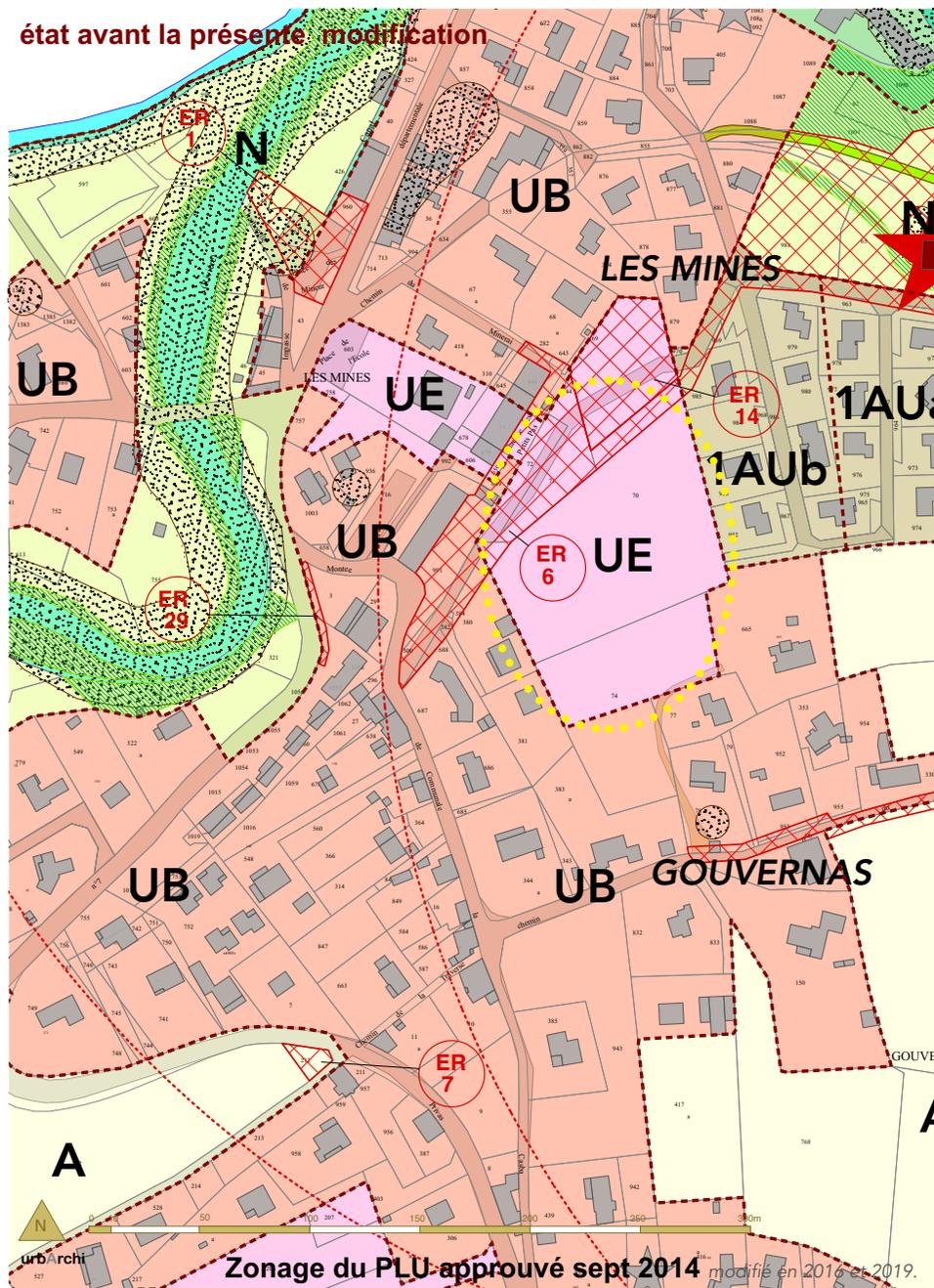


- Zones urbaines**
- UA: village de St-Priest où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de qualité.
  - UB: zone de moyenne densité à dominante résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu.
  - UE: Zone à vocation d'équipement public ou d'installations d'intérêt collectif
- Zones à urbaniser**
- 1AU: Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble. Les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
  - AUf: Zone non équipée, réservée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU
- Zones Agricoles**
- A: Zone de richesse naturelle à vocation agricole
  - Ah: Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées. Ces ensembles présentent un caractère architectural et paysager à préserver
- Zones Naturelles**
- N: Zone naturelle non équipée à préserver
  - Nh: Zone naturelle où la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants est autorisée
- Servitudes d'Utilité Publique**
- AC1: Protection des monuments historiques
  - AS1: Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.
- Autres symboles:**
- OAP: secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation
  - ER: Localisation des emplacements réservés au bénéfice de la commune
  - 12 logements: Secteur dans lequel au moins 12 logements locatifs conventionnés devront être réalisés en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme
  - Patrimoine: Localisation des emplacements éléments patrimoniaux à préserver: haies bocagères, ruines du monastère... (L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme)
  - Miniers: périmètres d'aléas miniers (GEODERIS 2019)

Zonage du PLU actuel approuvé en 2014, modifié en 2016 et 2019

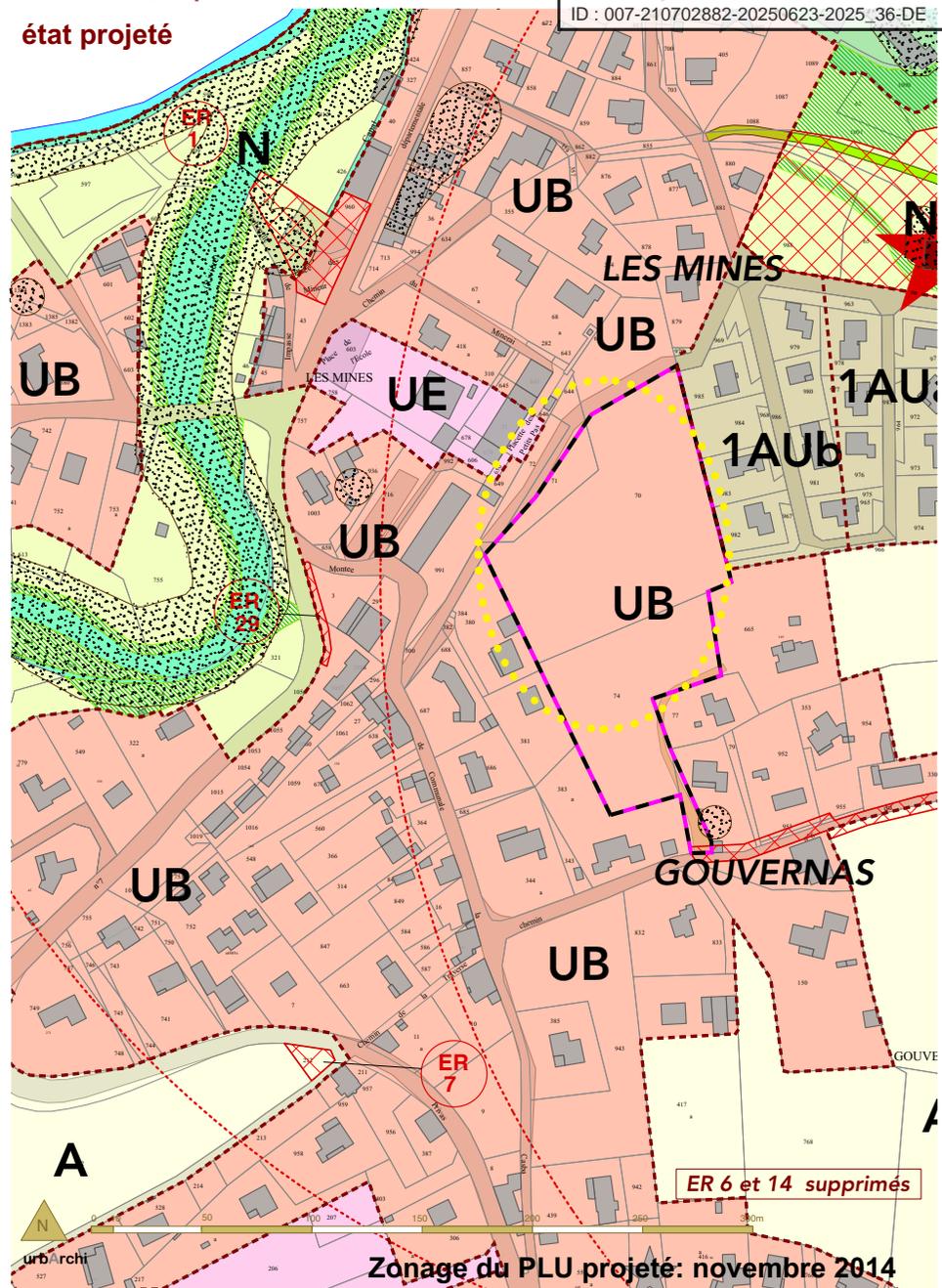
### Un zonage permettant la réalisation

### état avant la présente modification



Zonage du PLU approuvé sept 2014 modifié en 2016 et 2019.

### état projeté



Zonage du PLU projeté: novembre 2014

Sur le zonage actuel, le tènement communal (parcelles D70, 71 et 72) et une partie de la parcelle privée (D74) sont classés en zone UE (zone à vocation d'équipement public, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées).

Ce règlement ne permet donc pas le projet de la commune. La modification prévoit par conséquence de classer ces terrains en zone UB.

La zone UB est une zone de moyenne densité à vocation résidentielle. Principales règles de cette zone sont:

- Implantation par rapport aux voies: 6m pour les voies communales; 8m pour les voies départementales; ne concerne pas les voies créées dans le cadre d'une orientation d'aménagement d'ensemble
- implantation par rapport aux limites séparatives: sur la limite ou H/2 > 3m
- pas d'emprise au sol
- hauteur limitée à 7m, sauf sur les limites : 3,5m (sur une bande de 3m)

Evolution de la superficie des zones: 1,38 ha supl. classés en UB (avant UE)

Superficie par zones	Actuellement		Après modification	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
Zone UA	0,67	0,03 %	0,67	0,03 %
Zone UB	68,76	3,47 %	70,15	3,54 %
Zone UE	5,39	0,27 %	4,01	0,20 %
Zone AUc	5,66	0,29 %	5,66	0,29 %
Zone AUs	3,04	0,15 %	3,04	0,15 %
Zone A	523,49	26,44 %	523,49	26,44 %
Zone Ah	17,07	0,86 %	17,07	0,86 %
Zone N	1345,56	67,96 %	1345,56	67,96 %
Zone Nh	10,25	0,52 %	10,25	0,52 %
<b>TOTAL</b>	<b>1979,9</b>	<b>100 %</b>	<b>1979,9</b>	<b>100 %</b>

La superficie brute du projet d'Arche Habitat couvrira donc 1,25ha. Ce qui fait 24 logements à l'hectare (1,25ha/50 = 40m2 par logement).

Le projet de modification prévoit la diminution des emplacements réservés ER 6 et 14, réalisés ou déjà propriété communale

N°	Objet	Bénéficiaire
1	Liaison à la future voie verte et aménagements espaces publics connexes	commune
2	Elargissement de la voirie et connexion piétonne Lignol/Le Fraisse/Belon	commune
3	Aménagement d'un espace public - Les Mines	commune
4	Elargissement de la voirie les Andraux	commune
5	Aménagement d'une calade piétonne (village)	commune
6	Aménagement d'un accès à la zone AUF et désengorgement secteur école	commune
7	Elargissement et sécurisation du carrefour	commune
8	Elargissement de la voirie Gouvernas Est	commune
9	Aménagement d'une aire de stationnement - Belon - Stade	commune
10	Aménagement d'une aire de stockage de matériaux	commune
11	Elargissement de la voirie - Bas Lignol	commune
12	Elargissement de la voirie et stationnement Lagarde (en aval)	commune
13	Elargissement de la voirie et assainissement Les Andrauds	commune
14	Zone réservée pour un équipement ou service d'intérêt collectif ou public et pour l'amélioration du fonctionnement de l'école (accès, circulation)	commune
15	Aménagement d'un accès à l'extension du cimetière	commune
16	Aménagement d'un local associatif pour les chasseurs	commune
17	Aménagement d'un espace public - Serre Mercier bas -	commune
18	Accès au réservoir de Lascombes	commune
20	Réservation pour gestion des eaux pluviales (Lignol)	commune
21	Aménagement d'un espace public - Serre Mercier Haut -	commune
22	Elargissement de la voirie et aire de stationnement - Lagarde -	commune
23	Elargissement de la voirie et accès au réservoir (Belon)	commune
24	Elargissement de la voirie Bas Lignol	commune
25	Aire de stationnement hameau de Lascombe	commune
26	Aménagement d'un accès à la zone AUF du Bas Lignol	commune
27	Elargissement de la voirie et stationnement Moulinage	commune
28	Aire de stationnement et espaces verts	commune
29	Aménagement d'une liaison piétonne (trottoir Les Mines)	commune
30	Réservoir incendie de 60 m3 Lagarde	commune
31	Aménagement local associatif pour les chasseurs (Condamine), aménagement voirie et parking	commune

## 5. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD, LE SCOT, LE PLH ET LA LOI CLIMATE ET RÉSILIENCE

Les objectifs du PADD de 2014: Accueillir 300 habitants supplémentaires à un horizon de 15 ans.

Soit un besoin de 126 nouveaux logements env. et un besoin de terrains à bâtir ont ainsi été fixés à 13 hectares environ.

Depuis 2014, 5ha ont été consommés et 50 logements créés (données SITADEL, 2014-2022).

Le projet reste largement dans l'épure du PADD.

### Les objectifs du PADD (extraits) en matière d'urbanisation et d'habitat :

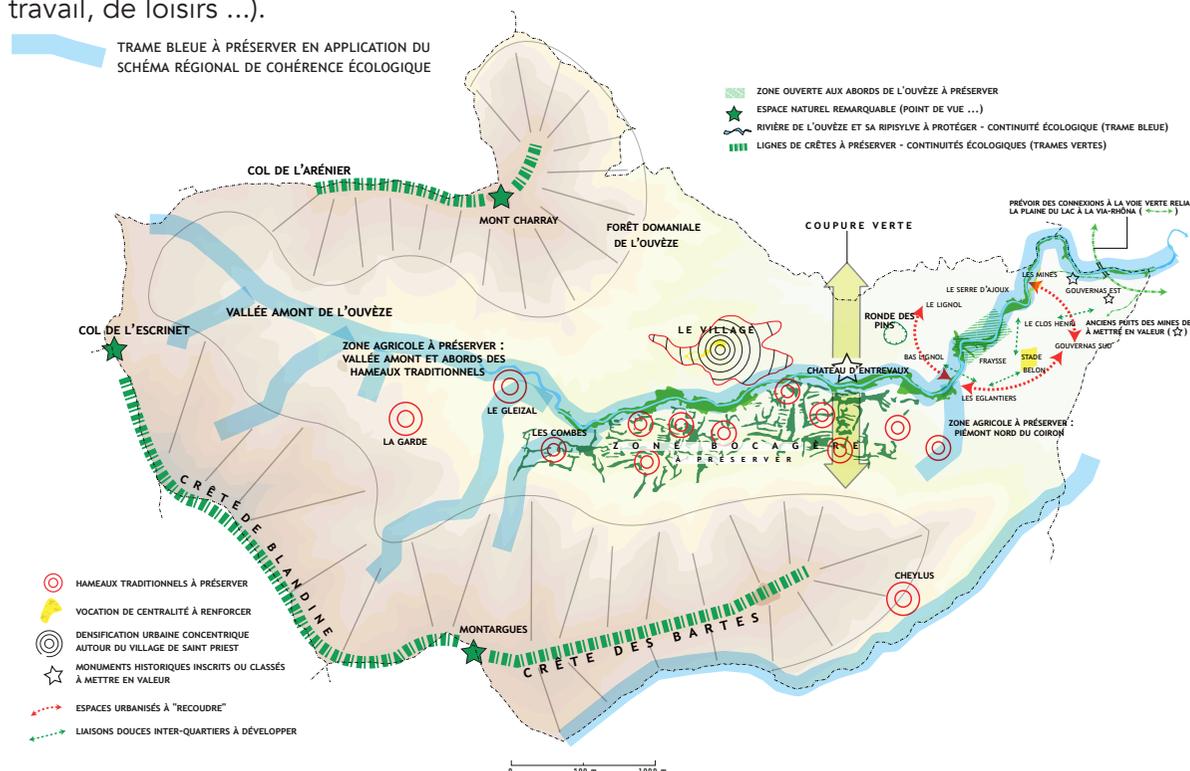
- «En favorisant le maintien d'un parc de logement locatif répondant à la demande de jeunes ménages (21.8 % des résidences principales en 2010).
- En développant des projets locatifs qualitatifs y compris sur un concept d'habitations individuelles.
- En réorganisant et en orientant le développement de la structure d'habitat résidentiel existante : - En «remplissant» la zone résidentielle du village. (...) En tissant des «liens urbains» entre les quartiers et lotissements existants du secteur des Mines / Le Gouvernas / Belon / Lignol
- (...)»

### En matière d'équipements et de services :

- «Adapter les services et les équipements à la population actuelle et anticiper un futur vieillissement de la population
- 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 ...).
- (...)»

### Un projet de modification qui:

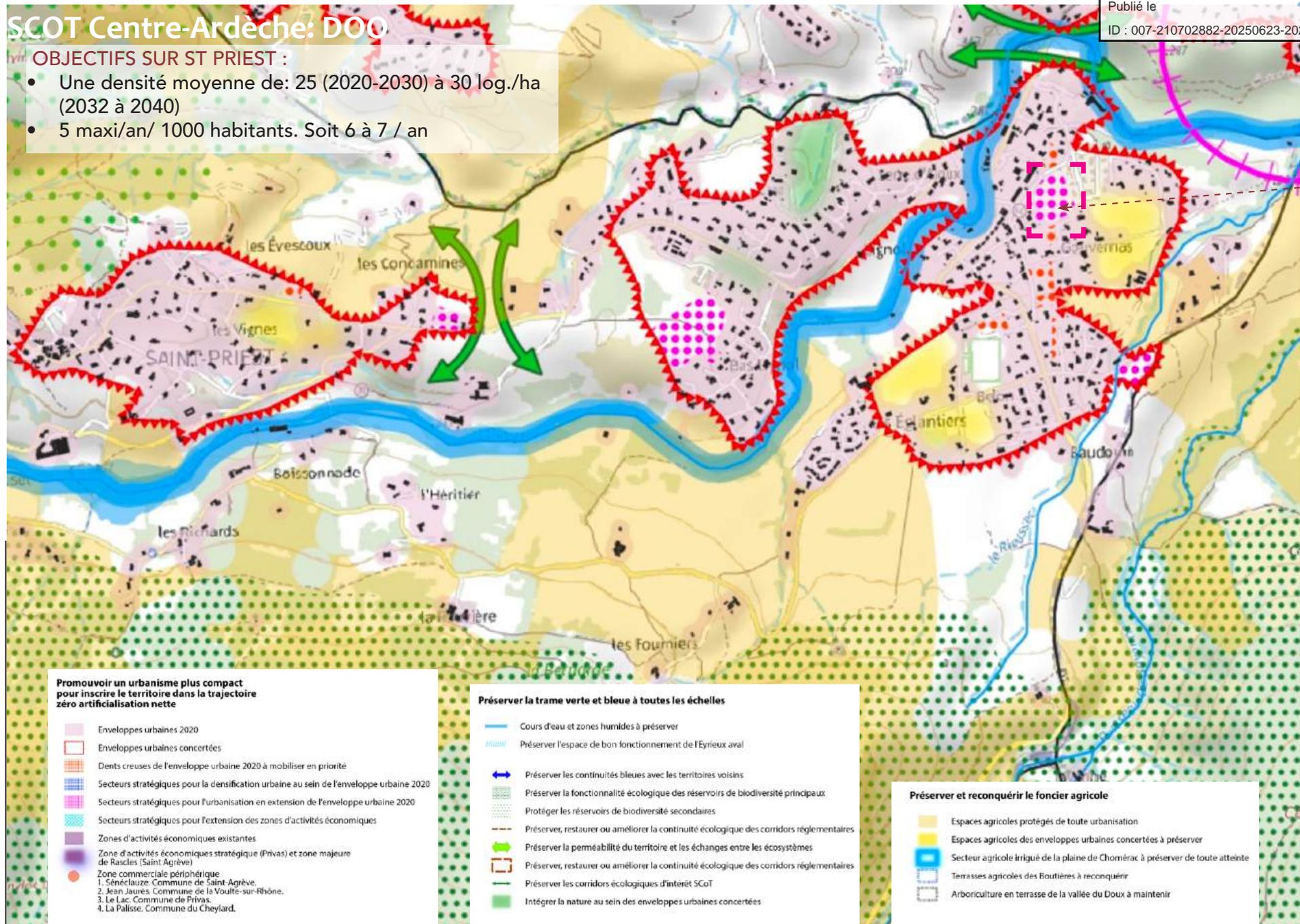
- participe à recoudre le tissu urbain de Gouvernas-les Mines
- renforce la centralité et les liens des quartiers Mines-Gouvernas
- répond aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées souhaitant rester sur la commune
- s'inscrit dans les objectifs démographiques du PADD
- qui remplace une zone urbaine à vocation d'équipement par une résidentielle permettant le projet intergénérationnelle



# SCOT Centre-Ardèche: DOO

## OBJECTIFS SUR ST PRIEST :

- Une densité moyenne de: 25 (2020-2030) à 30 log./ha (2032 à 2040)
- 5 maxi/an/ 1000 habitants. Soit 6 à 7 / an



site du projet

### Promouvoir un urbanisme plus compact pour inscrire le territoire dans la trajectoire zéro artificialisation nette

- Enveloppes urbaines 2020
- Enveloppes urbaines concertées
- Dents creusées de l'enveloppe urbaine 2020 à mobiliser en priorité
- Secteurs stratégiques pour la densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine 2020
- Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine 2020
- Secteurs stratégiques pour l'extension des zones d'activités économiques
- Zones d'activités économiques existantes
- Zone d'activités économiques stratégique (Privas) et zone majeure de Rascles (Saint-Agrève)
- Zone commerciale périphérique
  1. Sénéclauze. Commune de Saint-Agrève.
  2. Jean Jaurès. Commune de la Vouille-sur-Rhône.
  3. Le Lac. Commune de Privas.
  4. La Palisse. Commune du Cheylard.

### Préserver la trame verte et bleue à toutes les échelles

- Cours d'eau et zones humides à préserver
- Préserver l'espace de bon fonctionnement de l'Eyrieux aval
- Préserver les continuités bleues avec les territoires voisins
- Préserver la fonctionnalité écologique des réservoirs de biodiversité principaux
- Protéger les réservoirs de biodiversité secondaires
- Préserver, restaurer ou améliorer la continuité écologique des corridors réglementaires
- Préserver la perméabilité du territoire et les échanges entre les écosystèmes
- Préserver, restaurer ou améliorer la continuité écologique des corridors réglementaires
- Préserver les corridors écologiques d'intérêt SCOT
- Intégrer la nature au sein des enveloppes urbaines concertées

### Préserver et reconquérir le foncier agricole

- Espaces agricoles protégés de toute urbanisation
- Espaces agricoles des enveloppes urbaines concertées à préserver
- Secteur agricole irrigué de la plaine de Chomérac à préserver de toute atteinte
- Terrasses agricoles des Boutières à reconquérir
- Arboriculture en terrasse de la vallée du Doux à maintenir



Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la Modification n°3 du Plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Priest (07)**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3697**

**Avis conforme délibéré le 12 février 2025**

## Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 12 février 2025 sous la coordination de Jean-Pierre Lestoille, en application de sa décision du 24 septembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Jean-Pierre Lestoille attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024 et du 3 décembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n° 2024-ARA-AC-3697, présentée le 16 décembre 2024 par la commune de Saint-Priest (07), relative à la Modification n°3 de son Plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'Agence régionale de santé en date du 7 janvier 2025 ;

Vu la contribution de la Direction départementale des territoires de l'Ardèche en date du 21 janvier 2025 ;

**Considérant** que Saint-Priest est une commune rurale située en partie centrale du département de l'Ardèche, à proximité de Privas dont elle est une commune de la couronne ; qu'elle appartient à la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (42 communes, 43 933 habitants en 2021) et qu'elle se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (Scot) Centre Ardèche, approuvé en 2022, dont elle constitue une des communes du pôle urbain de Privas ; qu'elle compte une population de

1 337 habitants (Insee 2022), en hausse significative sur la période récente (+ 11,6 % par rapport à 2016), sur une superficie de 19,15 km<sup>2</sup> ; qu'elle est dotée d'un PLU approuvé en 2014 et dont la révision, en cours, a été engagée en 2021 ;

**Considérant** que le projet de Modification n°3 prévoit :

- le reclassement de la zone UE (à vocation d'équipement public) vers la zone UB (à vocation résidentielle) du PLU d'une surface de 1,38 ha située sur les parcelles cadastrales communales n° D70, 71, 72 et 74, et l'introduction d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur ;
- la suppression des emplacements réservés ER 6 et ER 14, dont les aménagements prévus sont réalisés ;

afin de permettre sur ce secteur la réalisation d'une opération de logement intergénérationnel portée par le bailleur social du département, qui créera une résidence seniors (14 maisons groupées T2-T3) et une quinzaine de lots à bâtir pour l'accueil de jeunes ménages ;

**Considérant** que le secteur concerné par la modification se situe dans le quartier de Gouvernas, situé en continuité de l'agglomération de Privas, pôle d'habitat le plus peuplé de la commune (comptant environ la moitié de ses habitants) et accueillant les principaux équipements de celle-ci : école, commerces et équipements sportifs ;

**Considérant** que ce secteur, situé en dent creuse du tissu urbain et occupé par une prairie permanente, est localisé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel, des secteurs d'activités agricoles ou forestiers, ainsi que des périmètres concernés par les principaux risques naturels et miniers identifiés sur la commune ;

**Considérant** que le projet d'aménagement que la modification vise à permettre apparaît compatible avec :

- les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU communal en termes de développement démographique, de création de logements, de diversification de l'offre de logements sur la commune, ainsi que de renforcement du rôle de centralité du chef-lieu ;
- les objectifs du Scot en termes de confortement démographique du pôle urbain de Privas, dont Saint-Priest fait partie, ainsi que de densité moyenne des opérations d'habitat pour les communes de ce pôle<sup>1</sup>, l'opération projetée prévoyant une densité de 23 logements par hectare ;
- les capacités du territoire en termes d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales ;

**Considérant** par ailleurs que l'OAP prévoit :

- le maintien de la bande enherbée au nord du site et du fossé et de sa végétation associée, à l'est ;
- la création d'un maillage piétonnier traversant le site et permettant de rejoindre un chemin existant vers l'école et les commerces du quartier

**Rappelant** toutefois que l'OAP pourrait utilement être développée pour améliorer la prise en compte par l'opération d'aménagement des enjeux environnementaux via, par exemple, un objectif de maintien de la

---

1 Fixée à 25 logements par hectare sur la période 2020-2030

haie et des arbres isolés présents sur le site, des principes de construction bioclimatique, ou encore une limitation des mouvements de terres sur ce secteur en pente ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Priest (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

### Rend l'avis qui suit :

La Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Priest (07) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de Modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Priest (07) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation, son membre

Jean-Pierre  
LESTOILLE jean-  
p.lestoille

Signature numérique de  
Jean-Pierre LESTOILLE  
jean-p.lestoille  
Date : 2025.02.12 19:06:15  
+01'00'

Jean-Pierre Lestoille

RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

# 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



## RÈGLEMENT

vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n° 3 du juin 2025



Bureau d'étude IATE  
Route de Montélimar  
BP 174 07203  
AUBENAS cedex

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

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°2 du / / 2019

Le Maire

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Les dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

### Le stationnement des véhicules :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m<sup>2</sup> par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à destination d'habitat:

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - + 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux et d'hébergement hôtelier :

La surface destinée au stationnement devra être adaptée à la capacité d'accueil.

### L'isolation acoustique :

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

### Bruit au voisinage des infrastructures routières :

La RD 104 est classée «voie à grande circulation» par arrêté préfectoral. Cet arrêté portant classement sonore de ces infrastructures de transports terrestres soumet les bâtiments à un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

### Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

### Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel (avant travaux).

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse végétalisée), la hauteur est calculée du point le plus haut du bâtiment au sol naturel (avant travaux).

### Les aires de retournement :

Les voies terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre un retournement aisé des véhicules.

### Accès et voirie :

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### Périmètres de protection des captages :

Les prescriptions réglementaires suivantes doivent être respectées :

Chèvre Ecorchée : Arrêté préfectoral n°2014 0021-007 du 21 janvier 2014 déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine.

Theoule : Arrêté préfectoral n°2014 021-006 du 21 janvier 2014 déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine.

Barbeyrol : Arrêté préfectoral n°2003 48-08 du 17 février 2003 déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine.

Chemin des Dames : Arrêté préfectoral n°2012 104-0011 du 13 avril 2012 déclarant d'utilité publique les travaux de captage et les mesures de protection de la ressource, autorisant la production d'eau et sa distribution pour la consommation humaine.

**RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -**Les risques miniers :

En application de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme, des secteurs présentant un risque minier ont été reportés sur le règlement graphique.

Ces secteurs ont été tracés sur la base de la carte des aléas réalisée en février 2011 par la société GEODERIS de Metz.

Cette cartographie fait ressortir un risque moyen ou faible d'effondrement et d'écroulement et un risque faible de tassement.

Compte tenu des enjeux recensés à proximité des zones pavillonnaires, les secteurs où l'aléa effondrement localisé est significatif devront rester inconstructibles.

Dans les zones concernées par l'aléa «tassement de terrain», toute nouvelle construction ainsi que toute modification substantielle du bâti sont interdites.

Application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

En application de l'article L. 123-1-5 7°, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés sur le règlement graphique sont celles prévues à l'article R421-17 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable (...) :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Prise en compte du Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme permet «d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, **sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique **ou écologique** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La trame bleue, identifiée dans le SRCE devant être protégée, les abords des cours d'eau de l'Ouvèze et de ces principaux affluents, ainsi que les zones humides s'y connectant ont été identifiées sur le règlement graphique, au titre de l'article L123-1-5.

Dans ces secteurs identifiés : Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, affouillements et remblaiements, quelles que soient leurs hauteur et leur superficie, l'assèchement et le drainage par drains ou fossés sont interdits.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense (le village) où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de qualité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole ou forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue; noues, aires de stationnement inondables, chaussées drainantes ...

#### Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.

Un recul pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité ou de fonctionnement urbain du village.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

#### Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

#### Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

**RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -**Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront d'aspect terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Aspect extérieur :

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être non saillants et intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Dans le cas d'utilisation de matériaux de type briques, parpaings, ..., il est obligatoire qu'ils soient crépis ou enduits.

Les clôtures :

En bordure des voies de circulation, elles doivent être constituées par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 80 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

Sur les murs de soutènement, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1 mètre.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les espaces verts existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres plantations.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone UB

Il s'agit des zones de moyenne densité à vocation résidentielle de Saint Priest.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les constructions nouvelles, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement et, si nécessaire, par un dispositif de relevage.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue; noues, aires de stationnement inondables, chaussées drainantes ...

#### Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. **Modification n°3 (juin 2023):**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies créées dans le cadre d'une opération d'ensemble.**  
Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. **Modification n°1 (avril 2016):**

**Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture des bâtiments construits en retrait de la limite séparative, dans la limite de 80cm.**

**Ces deux alinéas ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.**

#### Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

Article UB 9 - Emprise au sol **Modification n°1 (avril 2016):**

**non règlementé**

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront d'aspect terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Aspect extérieur :

Les couleurs des enduits devront se rapprocher de la couleur de la pierre locale.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être non saillants et intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Dans le cas d'utilisation de matériaux de type briques, parpaings, ..., il est obligatoire qu'ils soient crépis ou enduits.

Clôtures :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes;

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales, des murs en pierres ou en maçonnerie surmonté ou non d'un grillage ou de panneaux ajourés.

Le mur sera enduit ou en pierre apparente.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètres.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone UE

Il s'agit des zones à vocation d'équipement public, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UE 2

#### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations diverses sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UE 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue; noues, aires de stationnement inondables, chaussées drainantes ...

#### Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

#### Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

#### Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article UE 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 12 mètres.

**RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -**Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Modification n°1 (avril 2016): les orientations d'aménagement et de programmation comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AUa et 1AUb des Mines.**

**Les constructions sont admises sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble par phase d'urbanisation.**

### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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.

**Modification n°1 (avril 2016): les orientations d'aménagement et de programmation comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU des Mines.**

**L'échéancier à 10 ans est le suivant:**

**1ère phase d'urbanisation: zones 1AUa**

**2ème phase d'urbanisation: zones 1AUb**

**Les phases d'urbanisation sont considérées comme achevées lorsque l'autorisation d'urbanisme a été délivrée et les travaux d'aménagement prévus par les orientations d'aménagement réalisés.**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue; noues, aires de stationnement inondables, chaussées drainantes ...

### Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

### Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales : 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront d'aspect terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Aspect extérieur :

Les couleurs des enduits devront se rapprocher de la couleur de la pierre locale.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être non saillants et intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Dans le cas d'utilisation de matériaux de type briques, parpaings, ..., il est obligatoire qu'ils soient crépis ou enduits.

**Modifications n°1 (avril 2016) et n°2 (mai 2019):**

**Les clôtures:**

**Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :**

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes;

**Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.**

**Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales, des murs en pierres ou en maçonnerie surmonté ou non d'un grillage ou de panneaux ajourés**

**Le mur sera enduit ou en pierre apparente.**

**En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1.80 mètres.**

**En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres**

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

### SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF 2.

#### Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

### SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

#### Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article AUF-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

#### Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

#### Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

#### Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

#### Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

#### Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article AUF 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A fait l'objet de deux types de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL) :

- On distingue les secteurs Ah qui sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées. Ces secteurs présentent une unité architecturale à préserver (hameaux et zone bocagère).

- On distingue le secteur Al qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités à l'intérieur duquel est autorisé la création d'un parc résidentiel de loisirs. Dans ce secteur les constructions sont admises uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone A est concernée par l'application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, où les éléments patrimoniaux identifiés (haies bocagères, éléments bâtis ou végétaux...) doivent être préservés.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ah, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles :

La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants selon les règles suivantes :

La réhabilitation et l'extension mesurée (30 % de la surface de plancher initiale) des bâtiments existants initiaux avec ou sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les annexes sous réserve d'être situées à moins de 15 m du bâtiment principal d'habitation.

En zone Al, seuls les hébergements légers de loisirs et les équipements liés sont autorisés.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement adapté à la nature géologique du sol définie et autorisé par le SPANC.

L'évacuation directe sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment les cours d'eau et les fossés est formellement interdite.

#### Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :  
- 12 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :  
- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

En zone Al toute construction aura une emprise au sol limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres à l'égout de la toiture, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs,.....)

La hauteur des autres constructions et notamment les constructions à usage d'habitation admise sur la zone ne pourra excéder un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.

En zone Al, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout de la toiture. Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture, la hauteur est calculée du point le plus haut de la construction au sol naturel avant travaux.

Article A 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Pour la zone Ah :

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Pour les réhabilitations des bâtiments existants :

Toute réhabilitation d'un bâtiment traditionnel doit, tant par son volume que par son esthétique, respecter le site dans lequel elle est implantée et l'architecture traditionnelle.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront d'aspect terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Aspect extérieur :

Les couleurs des enduits devront se rapprocher de la couleur de la pierre locale.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être non saillants et intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Dans le cas d'utilisation de matériaux de type briques, parpaings, ..., il est obligatoire qu'ils soient crépis ou enduits.

Clôtures :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes;

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

**RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -**

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales, des murs en pierres ou en maçonnerie surmonté ou non d'un grillage ou de panneaux ajourés.

Le mur sera enduit ou en pierre apparente.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètres.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Pour les zones Al :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements ou de haies arbustives d'essences locales.

Pour les zones Ah :

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les espaces verts existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres plantations.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

## RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -

## Zone N

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique.

On distingue un secteur Nh où la réhabilitation avec et sans changement de destination, l'extension mesurée des bâtiments existants et la création d'annexes seront autorisées.

La zone N est également concernée par l'application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, où les éléments patrimoniaux identifiés (haies bocagères, éléments bâtis ou végétaux...) doivent être préservés (voir dispositions générales).

### SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination (sauf dans le secteur Nh) :

- d'habitation,
- d'artisanat.
- de bureaux.
- de commerces.
- d'hébergement hôtelier.
- d'industrie.
- d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nh sont de plus autorisés :

La réhabilitation et l'extension mesurée (30 % de la surface de plancher initiale) des bâtiments existants initiaux avec ou sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être situées à moins de 15 mètres du bâtiment d'habitation existant.

### SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement et validé par le SPANC (service public d'assainissement non collectif).

#### Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

**RÈGLEMENT - SEPT 2014 - APPROBATION -**Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales à 12 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales à 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site (les couleurs vives sont interdites)
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront d'aspect terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Aspect extérieur :

Les couleurs des enduits devront se rapprocher de la couleur de la pierre locale.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être non saillants et intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Dans le cas d'utilisation de matériaux de type briques, parpaings, ..., il est obligatoire qu'ils soient crépis ou enduits.

Clôtures :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes;

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales, des murs en pierres ou en maçonnerie surmonté ou non d'un grillage ou de panneaux ajourés.

Le mur sera enduit ou en pierre apparente.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètres.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

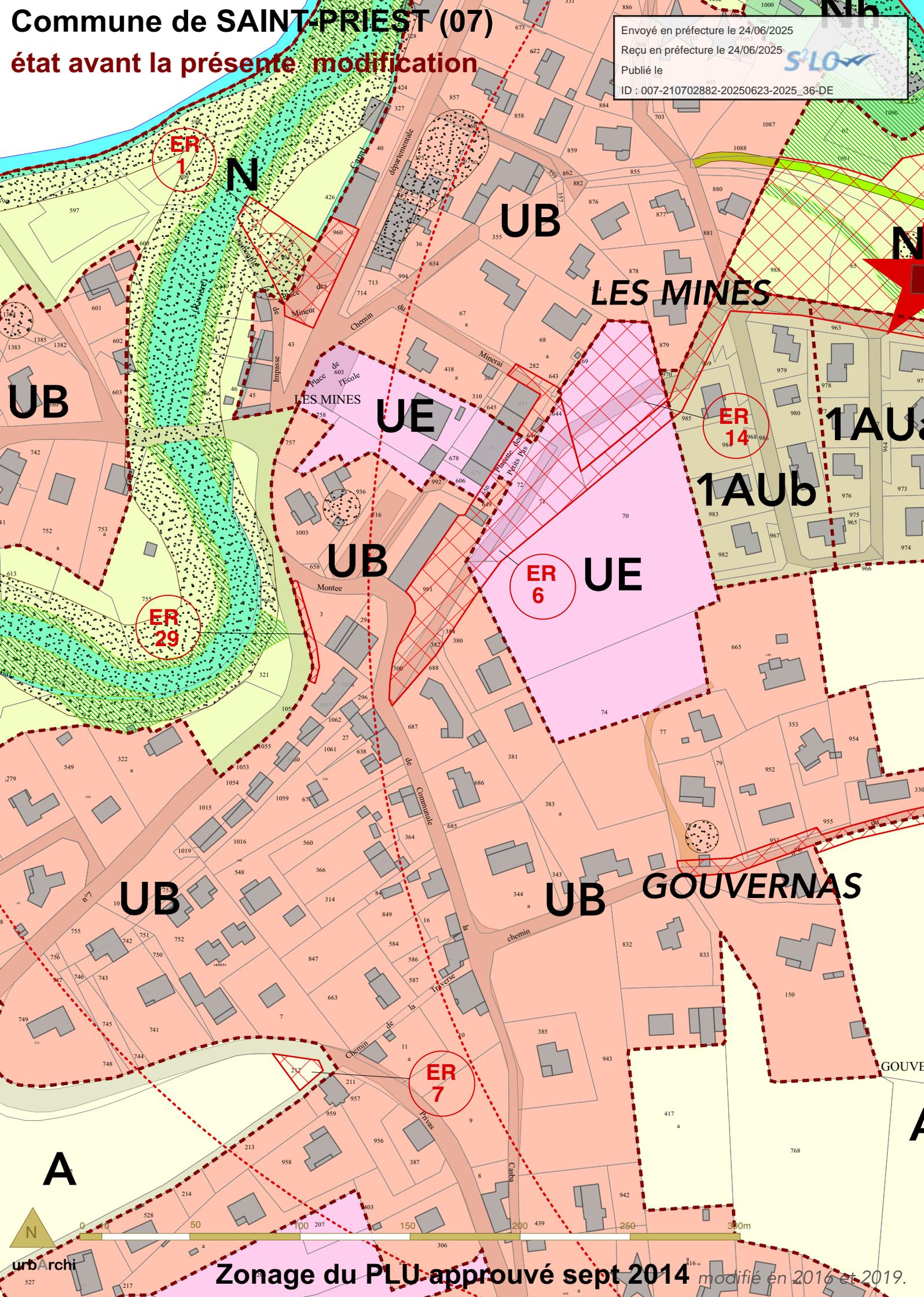
**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

# Commune de SAINT-PIREST (07)

## état avant la présente modification

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 24/06/2025  
Publié le  
ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE



### Zones urbaines

-  UA: village de St-Priest où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de qualité.
-  UB: zone de moyenne densité à dominante résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu.
-  UE: Zone à vocation d'équipement public ou d'installations d'intérêt collectif

### Zones à urbaniser

-  1AU: Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble. Les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
-  AUf: Zone non équipée, réservée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU

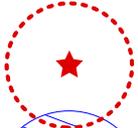
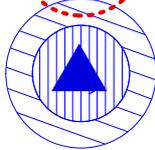
### Zones Agricoles

-  A: Zone de richesse naturelle à vocation agricole
-  Ah: Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées. Ces ensembles présentent un caractère architectural et paysager à préserver

### Zones Naturelles

-  N: Zone naturelle non équipée à préserver
-  Nh: Zone naturelle où la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants est autorisée
-  secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Localisation des emplacements réservés au bénéfice de la commune (ER)
-  Secteur dans lequel au moins 12 logements locatifs conventionnés devront être réalisés en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme
-  Localisation des emplacements éléments patrimoniaux à préserver: haies bocagères, ruines du monastère... (L.123-1-5 7eme du code de l'urbanisme)
-  périmètres d'aléas miniers (GEODERIS 2019)

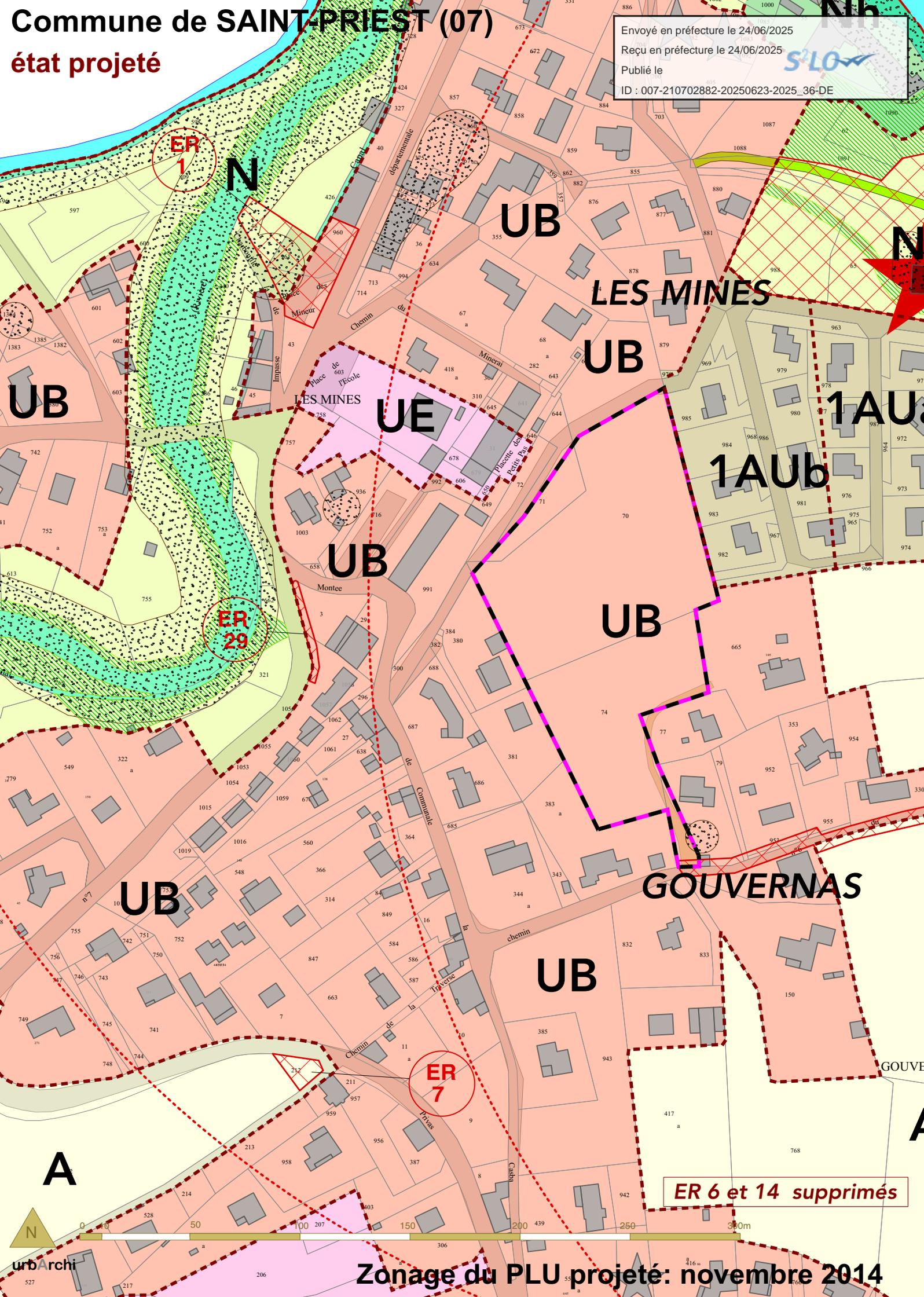
### Servitudes d'Utilité Publique

-  AC1: Protection des monuments historiques
-  AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

# Commune de SAINT-PIREST (07)

## état projeté

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 24/06/2025  
Publié le  
ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE



ER 6 et 14 supprimés

Zonage du PLU projeté: novembre 2014

urbArchi

-  UA: village de St-Priest où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de qualité.
-  UB: zone de moyenne densité à dominante résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu.
-  UE: Zone à vocation d'équipement public ou d'installations d'intérêt collectif

### Zones à urbaniser

-  1AU: Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble. Les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
-  AUF: Zone non équipée, réservée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU

### Zones Agricoles

-  A: Zone de richesse naturelle à vocation agricole
-  Ah: Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées. Ces ensembles présentent un caractère architectural et paysager à préserver

### Zones Naturelles

-  N: Zone naturelle non équipée à préserver
-  Nh: Zone naturelle où la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants est autorisée

 secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

 Localisation des emplacements réservés au bénéfice de la commune (ER)

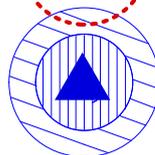
 Secteur dans lequel au moins 12 logements locatifs conventionnés devront être réalisés en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme

 Localisation des emplacements éléments patrimoniaux à préserver: haies bocagères, ruines du monastère... (L.123-1-5 7eme du code de l'urbanisme)

 périmètres d'aléas miniers (GEODERIS 2019)

### Servitudes d'Utilité Publique

 AC1: Protection des monuments historiques

 AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

# Commune de St Priest

## Projet OAP secteur Gouvernas

Envoyé en préfecture le 24/06/2025  
Reçu en préfecture le 24/06/2025  
Publié le  
ID : 007-210702882-20250623-2025\_36-DE

### LES MINES

### GOUVERNAS

allée de la Casba

montée de la Casba

secteur 1

secteur 2

chemin du chevalement



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier Gouvernas

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



périmètre de l'OAP

#### AMÉNAGEMENT- HABITAT (principes d'aménagement)



##### Secteur 1: opération intergénérationnelle:

- Résidence sénior: env. 15 villas groupées



- Lots pour logements : env. 9



Secteur 2: lots pour logements : env. 6



espace vert public d'accompagnement



espace commun au secteur 2



Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers



fossé avec haies à maintenir/valoriser avec un accès permettant l'entretien

#### TRANSPORT-DEPLACEMENTS (principes d'aménagement)



stationnement public en limite d'opération



aire de retournement pompier (si nécessaire)



Voie de desserte interne à créer



accès existant à maintenir



Bouclage viaire potentiel



Voie à double sens



Simple sens (vers Mt. de la Casba)



Cheminements piétons à aménager et permettant de traverser tout l'îlot