

**P.L.U.**

**Ardèche**

commune de

# **SAINT AGREVE**

**2a - PADD**

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

*Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 21 janvier 2010*

POS APPROUVÉ LE 04/01/1983

REVISIONS

N°1: 23/02/1996

N°2: 21/01/2010

---

ADEPT - 12 Bd de la République - 13100 Aix-en-Provence - 04 86 96 05 66

---

## 1 - LES ORIENTATIONS GENERALES

---

*Relance de la dynamique démographique*  
*Renouvellement urbain*  
*Projets d'aménagement des espaces publics*  
*Mise en valeur du Paysage*

---

## 2 - ORIENTATIONS SPATIALES

---

*Priorité au renforcement du bourg vers l'ouest*  
*Des orientations différenciées selon les hameaux*  
*Actions en faveur des activités économiques*  
*Protection du patrimoine naturel*

---

## 3 - TROIS SECTEURS PARTICULIERS

---

*Mont Chiniac*  
*Quartier de la Gare*  
*Quartier de l'Hôpital*

\*\*\*

---

# 1 - LES ORIENTATIONS GENERALES

---

## ***Relance de la dynamique démographique***

L'enjeu des prochaines années est d'enrayer la baisse démographique lente mais régulière qui fait perdre 5 à 10 habitants/an depuis 20 ans.

Ce mouvement n'est pas inéluctable car la commune dispose de nombreux atouts:

- une population équilibrée dans les diverses tranches d'âge
- un taux d'activité élevé sur un pôle d'emploi important
- un bourg qui offre de nombreux services, commerces, activités et équipements dont toutes les capacités ne sont pas utilisées,
- un nombre moyen d'occupants par logement plus élevé que la moyenne du département,
- un taux de résidences secondaires en baisse au cours des dernières années.

Le départ des habitants semble s'expliquer par une production de logements trop faible au cours des 15 dernières années, en raison de terrains très chers, rares à la vente et pas toujours adaptés à la demande.

Le mouvement s'inverse au cours des dernières années où ont été aménagés des terrains bien exposés, proches du centre-bourg, pour des opérations d'ensemble qui ont permis d'offrir des logements adaptés. La poursuite de cet axe de développement du logement est en mesure d'assurer une relance de la dynamique démographique dans des proportions adaptées au contexte local.

**Les objectifs de croissance sont ainsi fixés à:**

- **2% de croissance démographique annuelle soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires /an.**
- **Cet objectif permettrait de retrouver une population de 3 100 habitants à une échéance de 10 à 12 ans.**

## ***Renouvellement urbain***

La ville de Saint Agrève comprend un centre ancien dense, très structuré, qui fait l'objet d'une action suivie de la commune (acquisitions foncières des bâtiments significatifs, aménagement progressif des places et espaces publics), lui-même entouré de quartiers moins denses, agrémentés d'une trame verte importante de parcs et jardins.

En périphérie de ce centre-ville, les nouveaux quartiers d'habitat donnent l'image d'une plus grande hétérogénéité (mélange des formes urbaines, étalement, peu d'espaces publics, petit gabarit des voies).

Les enjeux de renouvellement urbain portent sur ces deux parties de la ville:

- les capacités d'accueil peuvent être valorisées dans le centre par l'ouverture à l'urbanisation de terrains encore vacants,
- l'urbanisation doit se poursuivre dans les quartiers périphériques pour accueillir les logements neufs dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

## ***Projets d'aménagement des espaces publics***

Le projet d'aménagement le plus important pour la commune pour les prochaines années est la réalisation progressive du schéma de voirie: mise au gabarit des voies, aménagement des carrefours, création de trottoirs.

Ce projet en cours d'étude, qui va mobiliser la capacité d'investissement de la commune pour les prochaines années., concerne l'ensemble de la zone agglomérée:

- traitement de la traversée de la ville et réaménagement du stationnement
- amélioration du réseau secondaire (voies étroites et sans trottoirs)
- liaison avec les nouveaux quartiers (aménagement des points d'échanges)

D'autres projets sont à l'étude sur d'autres parties du territoire:

- Projet de réhabilitation du petit train en période estivale:
  - acquisition de terrain à l'entrée de Saint Agrève pour l'accueil des passagers
  - aménagement d'un coin pique-nique
  - parking au lieu d'embarquement.
- Amélioration de l'accès au Mont chiniac
  - pose d'une table d'orientation
  - création d'un nouveau parking pour la période estivale (1 en bas, 1 en haut plus petit)
- Aménagement de chemins de randonnée.

## ***Mise en valeur du paysage***

La prise en compte du paysage guide les choix du PLU:

- La délimitation de la zone urbaine est calée sur les limites paysagères du site:
    - protection du Mont Chiniac et des collines qui en forment l'arrière plan
    - protection de la trame verte qui crée de grandes coupures dans la zone urbaine
    - développement de l'urbanisation au plus près du village
    - mesures paysagères le long de la voie urbaine.
  
  - Protection des espaces naturels remarquables de l'entrée de ville Est
    - maintien des zones naturelles du plan d'eau.
    - mesures paysagères au quartier de l'hôpital pour préserver le cône de vue sur la vieille ville
  
  - Sur l'ensemble de la commune, la protection des espaces naturels et agricoles vise à assurer la pérennité des paysages ruraux.
-

---

## 2 - ORIENTATIONS SPATIALES

---

### *Priorité au renforcement du bourg vers l'ouest*

Le développement de l'habitat est, en toute priorité, regroupé autour du bourg qui dispose de tous les équipements et services de proximité et qui offre un cadre de vie de qualité par son patrimoine bâti et par son environnement paysager. Cette disposition répond aux exigences d'économie d'espace et de resserrement de l'habitat de la loi SRU et de la loi Montagne.

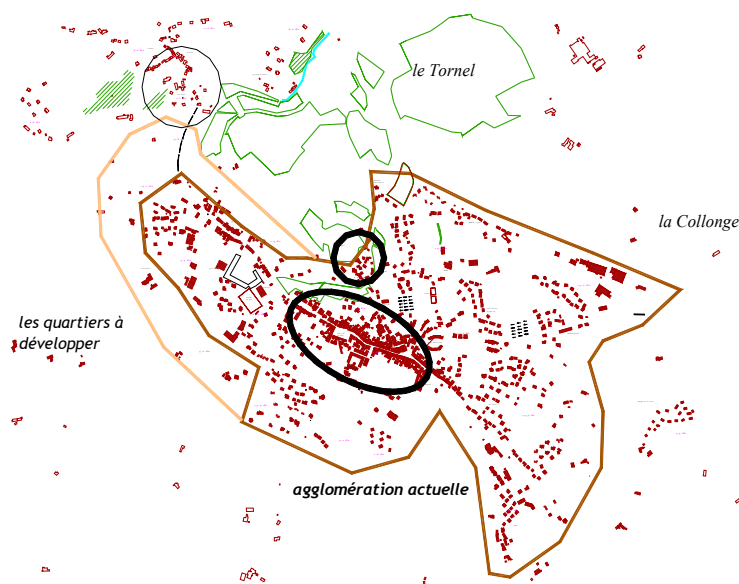
La façade sud du bourg est la plus majestueuse car elle découvre l'ensemble de la silhouette du centre ancien et ses constructions les plus importantes au pied du mont chiniac. Situé en hauteur, en surplomb des vallons et plateaux sud, cet ensemble urbain a une position bien protégée .



*silhouette du Mont Chiniac et du bourg vue sous la ville*

Au cours des 30 dernières années, le développement s'est porté sur les quartiers Est qui ont accueilli l'habitat sous des formes variées (maisons individuelles, lotissements et logements collectifs).

L'urbanisation s'étend aujourd'hui assez loin du centre et se trouve confrontée au positionnement d'une nouvelle voie d'accès à la zone d'activités.



Le passage de la déviation en contrebas du centre ancien a ouvert de nouvelles capacités d'accueil pour l'habitat et les activités. L'urbanisation s'est développée dans un premier temps au sud du bourg autour des zones vertes protégées de l'entrée de ville. Les capacités de développement se localisent désormais à l'ouest.

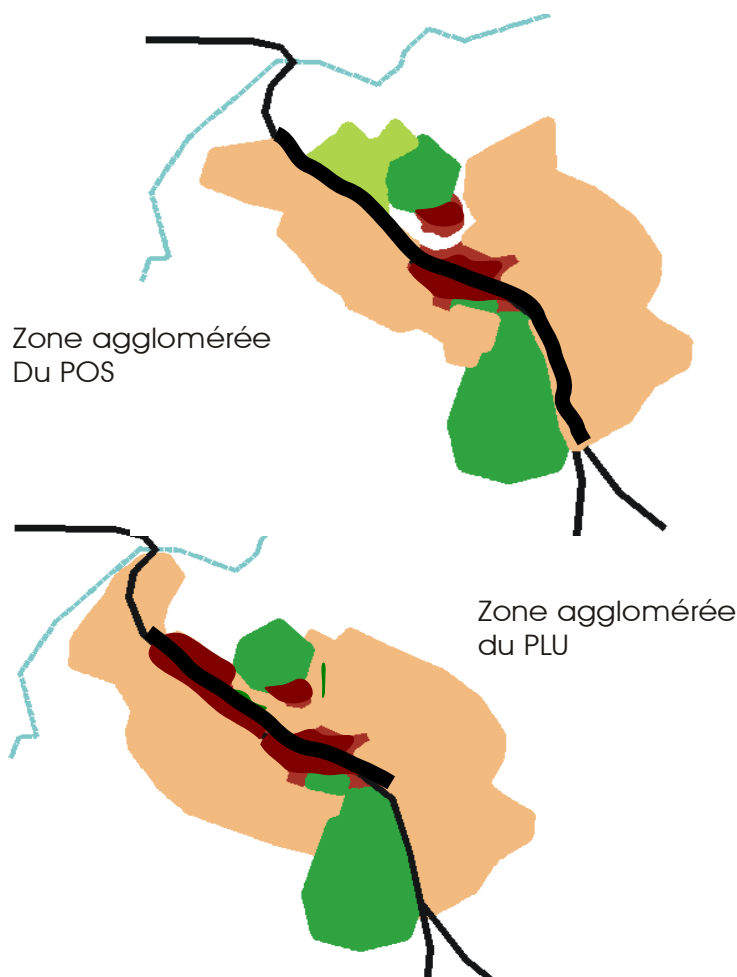


## ***Des potentialités en périphérie ouest***

Dans toute la périphérie ouest du centre ville, du quartier de Forveuil jusqu'au quartier du pont, de grands terrains proches du centre, bien exposés et déjà équipés, sont en mesure d'offrir des capacités d'accueil en logements sous formes d'opérations d'ensemble aptes à répondre à une forte demande en habitat individuel,

La zone agglomérée du bourg s'étendait sur environ 180 ha au POS

Elle sera plus étendue au PLU en redéployant les capacités d'accueil du centre bourg.



Le PLU doit être en mesure d'offrir une capacité d'environ 25 logements/an soit le double du rythme de construction des dernières années qui s'est avéré très inférieur aux besoins. Cet objectif est cohérent avec les objectifs démographiques:

- 20 résidences principales x 2,5 habitant/logement = 50 habitants
- 5 résidences secondaires

Sur une dizaine d'années, les surfaces nécessaires au développement sont estimées à une trentaine d'hectares.

## ***Des orientations différenciées pour les hameaux***

La commune compte un grand nombre de hameaux, de groupes de bâtiments et de constructions isolées, dispersés sur l'ensemble du territoire.

Cette urbanisation est très inégalement répartie. Elle ne comprend qu'une dizaine de groupements de plus de 10 foyers, dont une partie seulement dispose de conditions d'équipements suffisantes pour envisager un développement.

Hameaux les plus importants  
Nombre de foyers

Les Chalayes	(34)
Lichessol	(20)
Cabasse/Pontet	(20)
Freyssenet	(18)
Chomette	(15)
le Pouzat	(12)
les Gendarmes	(10)
loulagnier	(10)
Mazel/Piches	(10)

*source: enquête assainissement*

Le PLU prévoit que les hameaux bien desservis par les équipements (voies, eau potable et conditions favorables à l'assainissement) et à l'écart des sièges d'exploitation agricoles, puissent se développer dans la limite des capacités locales. Ces hameaux ont accueilli des constructions nouvelles au cours des dix dernières années et peuvent encore accueillir quelques constructions pour satisfaire les demandes résidentielles et touristiques.

Quelques hameaux importants ne peuvent envisager de développement en raison d'une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome et de l'absence de projet de réseau public au schéma d'assainissement (ex: les Chalayes).

Les autres hameaux sont limités dans leur développement. Les capacités des réseaux satisfont aux besoins des constructions existantes mais ne sont pas en mesure de répondre à de nouvelles demandes. Ces hameaux, sont gérés dans le cadre des zones naturelles de façon à permettre la gestion du bâti existant.

## ***Développement économique***

### **Accueil des activités industrielles et artisanales**

Le maintien de l'emploi sur place est une priorité pour la commune qui détient un pôle d'emploi diversifié mais fragile face aux mutations industrielles.

Pour le pôle artisanal et industriel, sont prévues les zones nécessaires à l'accueil d'activités nouvelles (extension vers le nord) ainsi que les infrastructures nécessaires à leur bon fonctionnement. Le POS prévoyait la création d'une voie nouvelle à l'Est du bourg pour accéder directement à la zone d'activités. Le PLU maintient cette option mais pour un tracé plus éloigné des zones d'habitat afin de réduire les nuisances.

Pour accompagner l'activité de commerces et services, la politique d'aménagement urbain et de mise en valeur du centre-ville se poursuit avec l'aménagement de l'espace public, du stationnement, des accès ou du mobilier urbain. Mais en complément des commerces de détail du centre ancien, une activité commerciale de moyennes surfaces s'organise en façade de la voie sud. Cette activité est renforcée à travers le PLU.

### **Développement touristique**

L'activité touristique s'appuie sur une forte fréquentation estivale en résidences secondaires ou en passage, et sur diverses structures d'accueil d'initiative privée, dispersées sur l'ensemble du territoire.

Le projet d'équipements de loisirs prévu au quartier de la gare est abandonné au bénéfice de programme de logements. Le PLU prévoit son report sur un site plus restreint et plus à l'écart du centre-ville.

Des demandes sont formulées pour de nouveaux projets sur diverses parties de la commune. Le PLU pourra encourager le développement de structures d'hébergement touristique lorsque celles-ci viennent renforcer un hameau existant qui réunit des conditions favorables à cet accueil (desserte, équipements, environnement, respect des activités place). Toutefois la municipalité ne souhaite pas permettre le développement d'activités ludiques dispersées qui risquent de porter atteinte aux espaces naturels et agricoles.

# ***Protection du patrimoine naturel***

## **Patrimoine naturel**

La commune détient un patrimoine naturel important comportant de très vastes secteurs forestiers. Au sein de ce patrimoine, le PLU identifie des secteurs particuliers:

- trois secteurs Natura 2000 sont délimités pour sensibiliser le public et encourager la protection du patrimoine naturel le plus remarquable,
- la zone du parc éolien développée au quartier du Pouzat à l'extrémité sud du territoire reste un secteur privilégié pour le développement des énergies renouvelables.
- L'ensemble du patrimoine forestier figure sur les plans de zonage pour sensibiliser le public à son intérêt économique et écologique. Les forêts à fort enjeu paysager sont inscrites en espaces boisés classés.

## **Patrimoine bâti diffus**

Les zones naturelles et agricoles abritent un grand nombre de constructions isolées qui comprennent à la fois des exploitations agricoles, des habitations qui n'ont plus de lien avec l'agriculture et des anciens bâtiments agricoles à l'abandon. Ces constructions sont prises en compte à trois niveaux dans le PLU.

- les exploitations agricoles sont rattachées aux zones cultivées. Elles peuvent évoluer dans le cadre des activités agricoles.
- Les habitations qui n'ont plus de lien avec l'agriculture sont gérées dans le cadre des zones naturelles. Les constructions existantes peuvent faire l'objet de modifications et d'extensions mesurées.
- Les bâtiments à l'abandon qui présentent un intérêt architectural et qui réunissent les conditions favorables à une réhabilitation à usage de logement (accès, alimentation en eau potable) pourront être réhabilités dans l'esprit de la conservation du patrimoine bâti et pour valoriser des capacités d'accueil jusqu'à présent inexploitées, sous réserve que les réhabilitations respectent la volumétrie et l'architecture des constructions d'origine.

---

## 3 - TROIS SECTEURS PARTICULIERS

---

### *Mont Chiniac*

Le mont Chiniac abrite le centre historique de Saint Agrève, implanté sur un piton en surplomb de la ville commerçante. Une zone faiblement urbanisée sépare les deux entités.

L'objectif du PLU serait de recréer une liaison entre ces deux centres en valorisant les capacités d'accueil intermédiaires, tout en préservant les coupures vertes qui dégagent le cône de vue sur le piton et accompagnent l'accès au site.

Cette mesure conduit à:

- l'inscription des coupures vertes en zone non aedificandi au titre des paysages
- l'établissement d'un règlement approprié pour gérer l'urbanisation sur le périmètre sensible autour du Mont Chiniac.

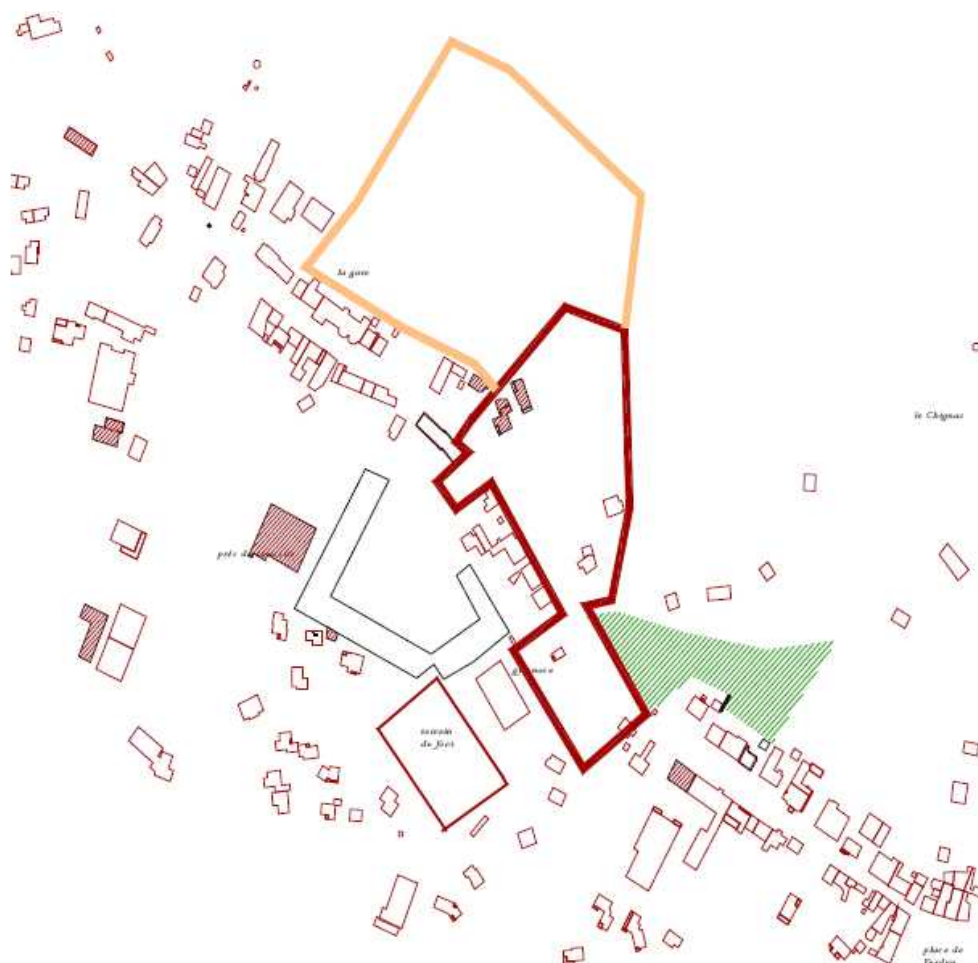


## Quartier de la Gare

Le quartier de la Gare qui est resté longtemps à l'écart du développement, offre des emplacements disponibles pour l'urbanisation à proximité immédiate du centre-ville.

- Le long de la rue centrale, des parcelles vacantes rompent la continuité du centre ancien. Certaines coupures jouent un rôle structurant (accès au mont chiniac) d'autres sont perçues comme des vides urbains et peuvent laisser envisager d'autres potentialités de mises en valeur.
- A l'arrière de la Gare, de vastes terrains se prêtent à des opérations structurantes de logements. La proximité immédiate du centre ancien exige un projet bien inséré dans l'environnement urbain.

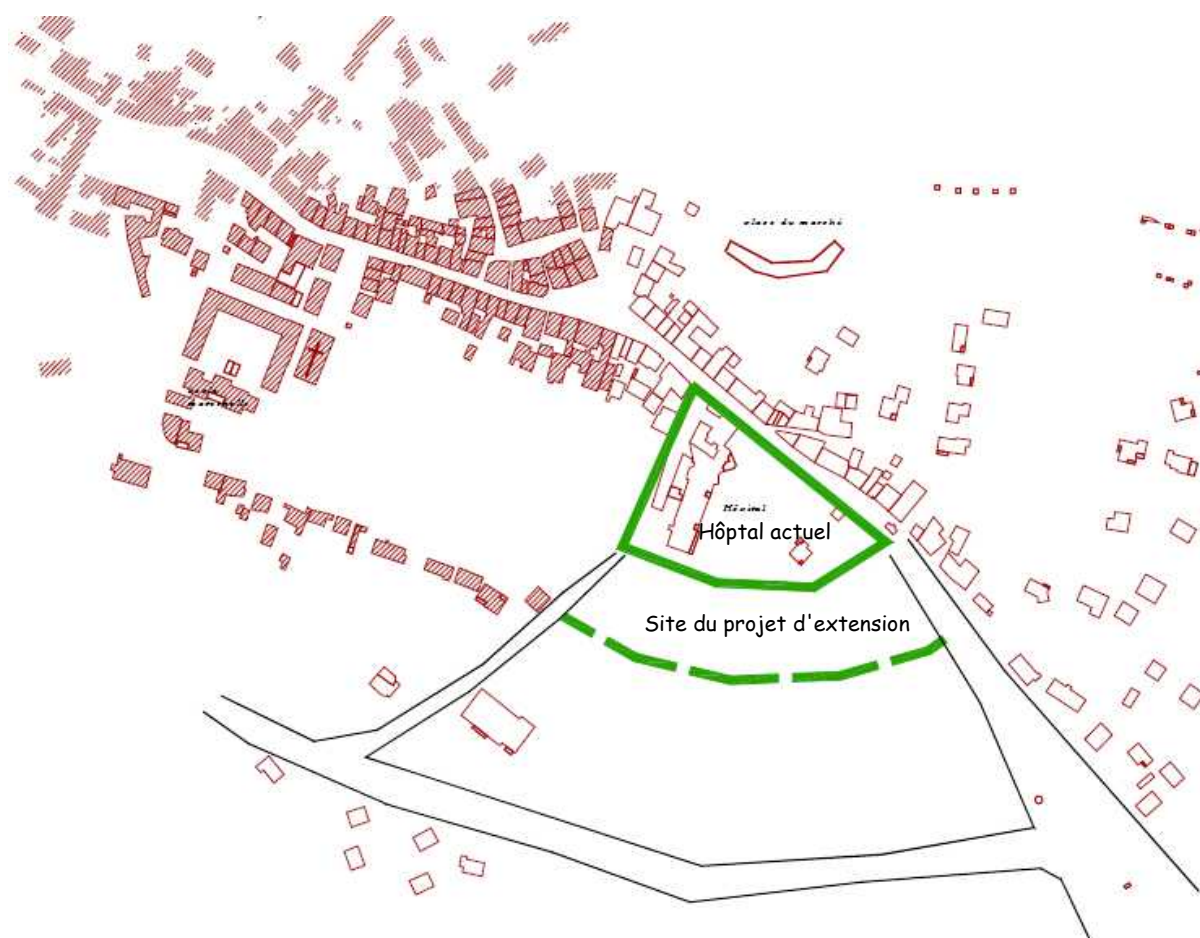
Le PLU délimite le périmètre qui fera l'objet d'une opération d'ensemble et qui inclut à la fois: des terrains qui devront être urbanisés selon les règles des quartiers urbains riverains (—), et des terrains en arrière plan, qui pourront faire l'objet de choix plus différenciés (— ex: zones d'implantation, type de logements, espaces verts, règles architecturales, etc...).



## Quartier de l'Hôpital

L'hôpital situé à l'entrée Est du bourg fait l'objet d'un projet d'extension.

Le terrain actuel des installations est totalement utilisé entre les constructions et les aire de stationnement. L'extension doit se réaliser sur le terrain situé en aval, soit en façade de la rue centrale, dans le prolongement de l'entrée actuelle de l'établissement, soit dans le sens des courbes de niveau, car la pente s'accroît en s'éloignant de la voie. Le nouveau bâtiment sera entouré de parkings et de jardins en rapport avec la taille du nouvel hôpital.



Le PLU mettra en oeuvre les mesures permettant la réalisation de ce projet dans de bonnes conditions de fonctionnement et d'insertion paysagère à l'entrée de ville.

