

Commune de Saint-Priest (07)
Modification n°3 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.

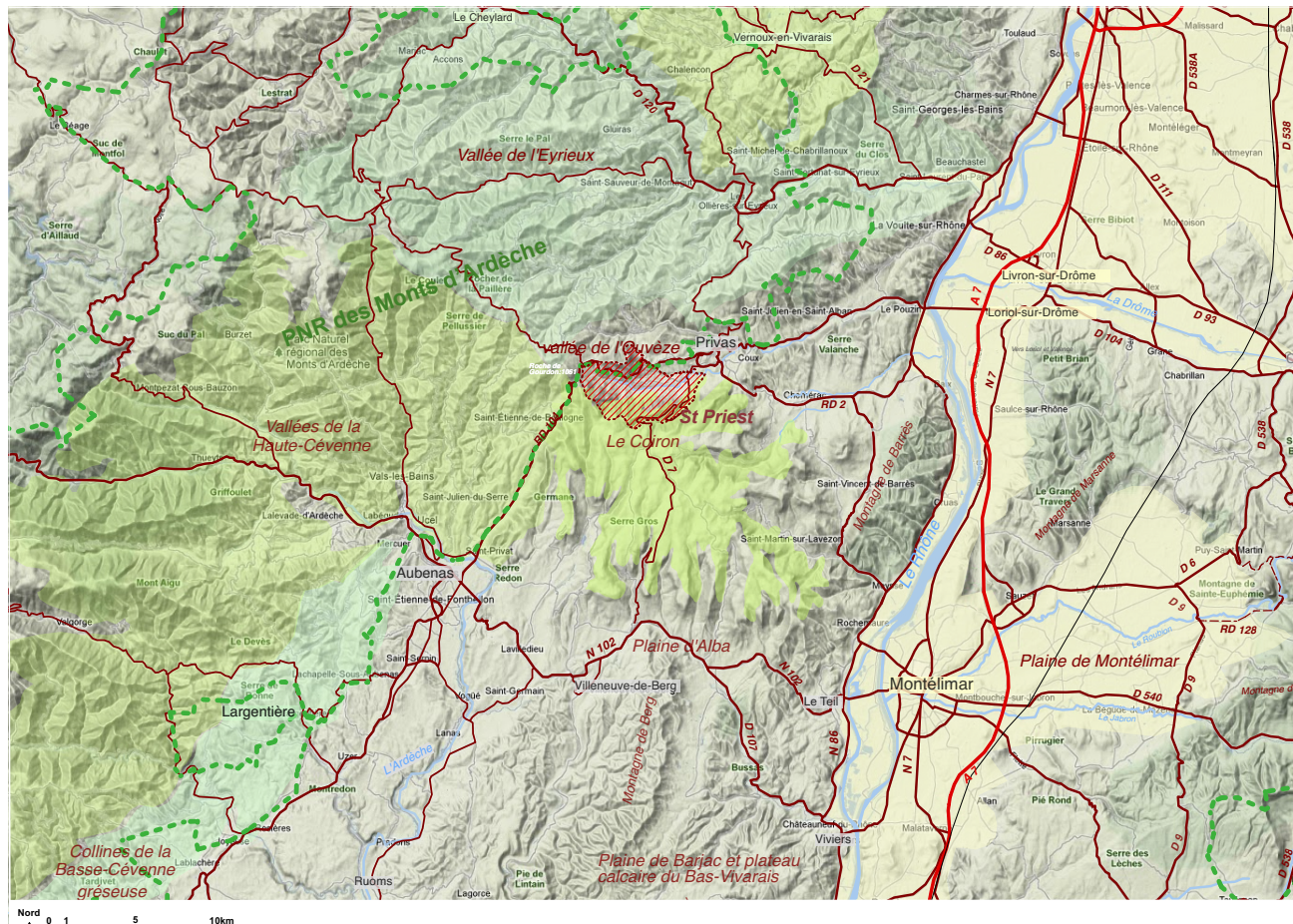
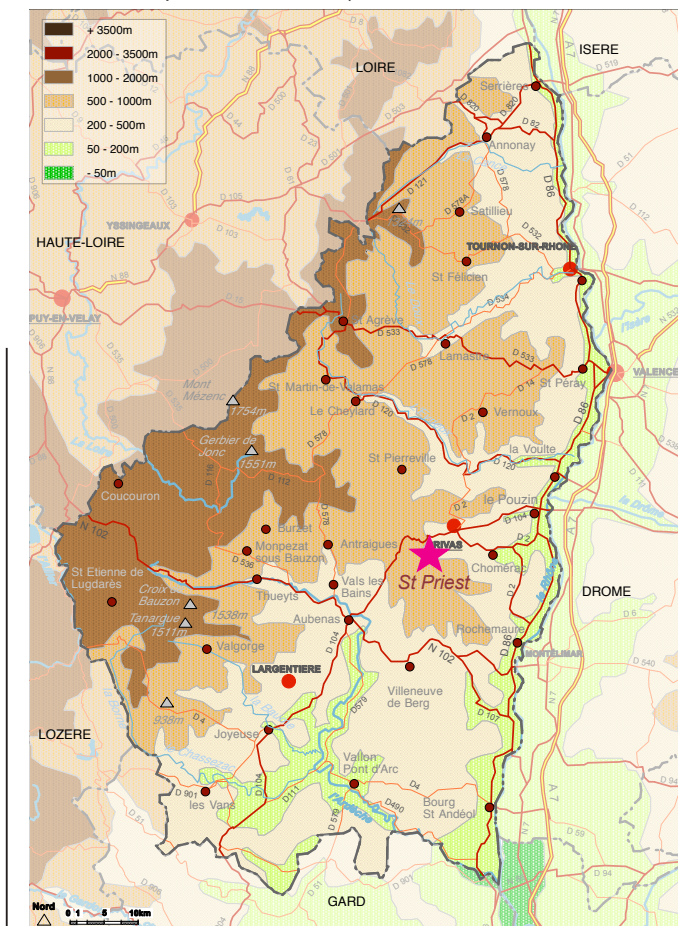
Elle est traversée par des axes majeurs de l'Ardèche: la route départementale 104, qui relie Aubenas (et Alès) à Privas, puis à l'autoroute de la vallée du Rhône, ainsi que la route départementale 7 qui relie St Jean-le-Centennier et la RN 102 à Privas. L'urbanisation s'est d'abord faite sur le plateau 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
- Freysenet

- **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 km²
- **Population en 2021:** 1329 habitants (INSEE)
- **Densité:** 69,4 hab/km²
- **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, dév. 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:

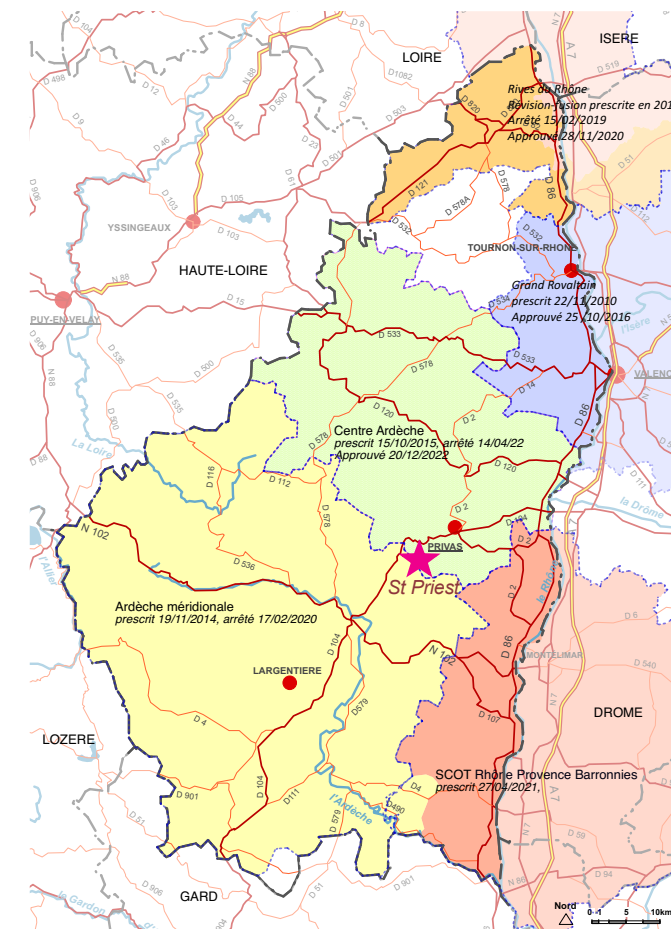
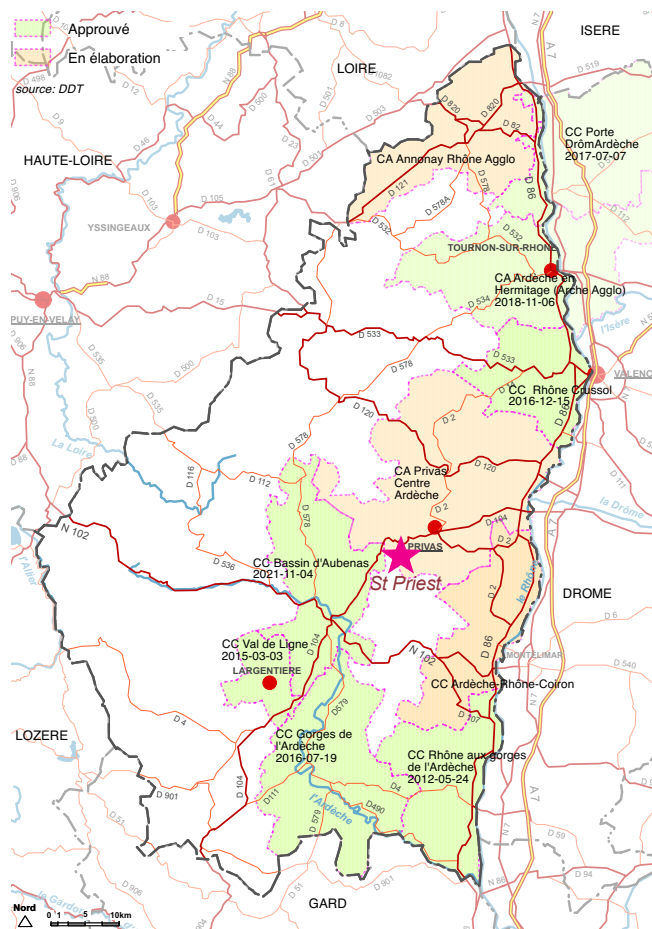
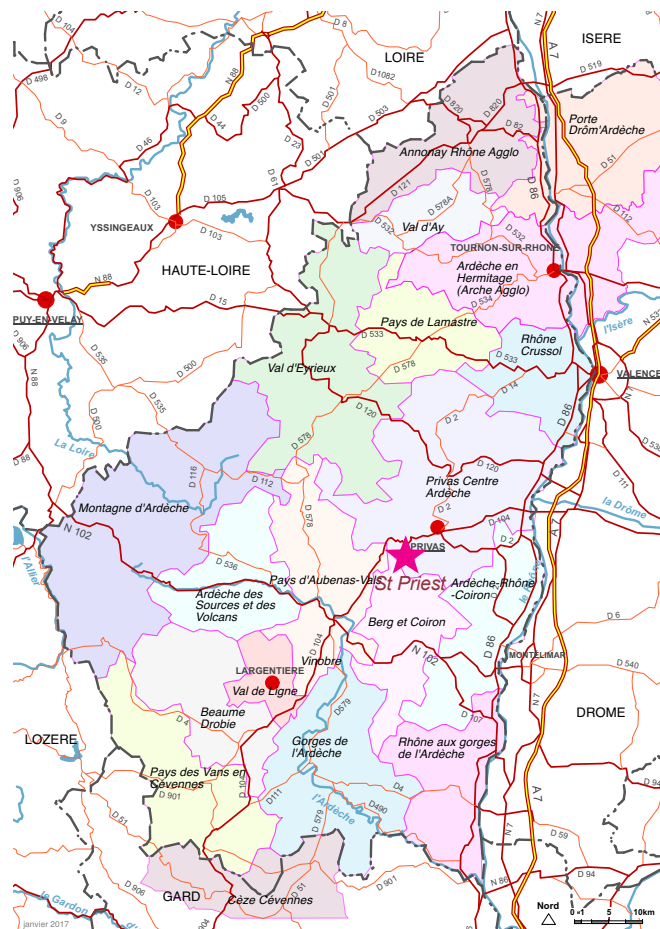
- Assainissement des eaux usées
- Protection et mise en valeur de l'environnement qualité de l'air, nuisances sonores, énergies,...
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements d'intérêt communautaire

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

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.

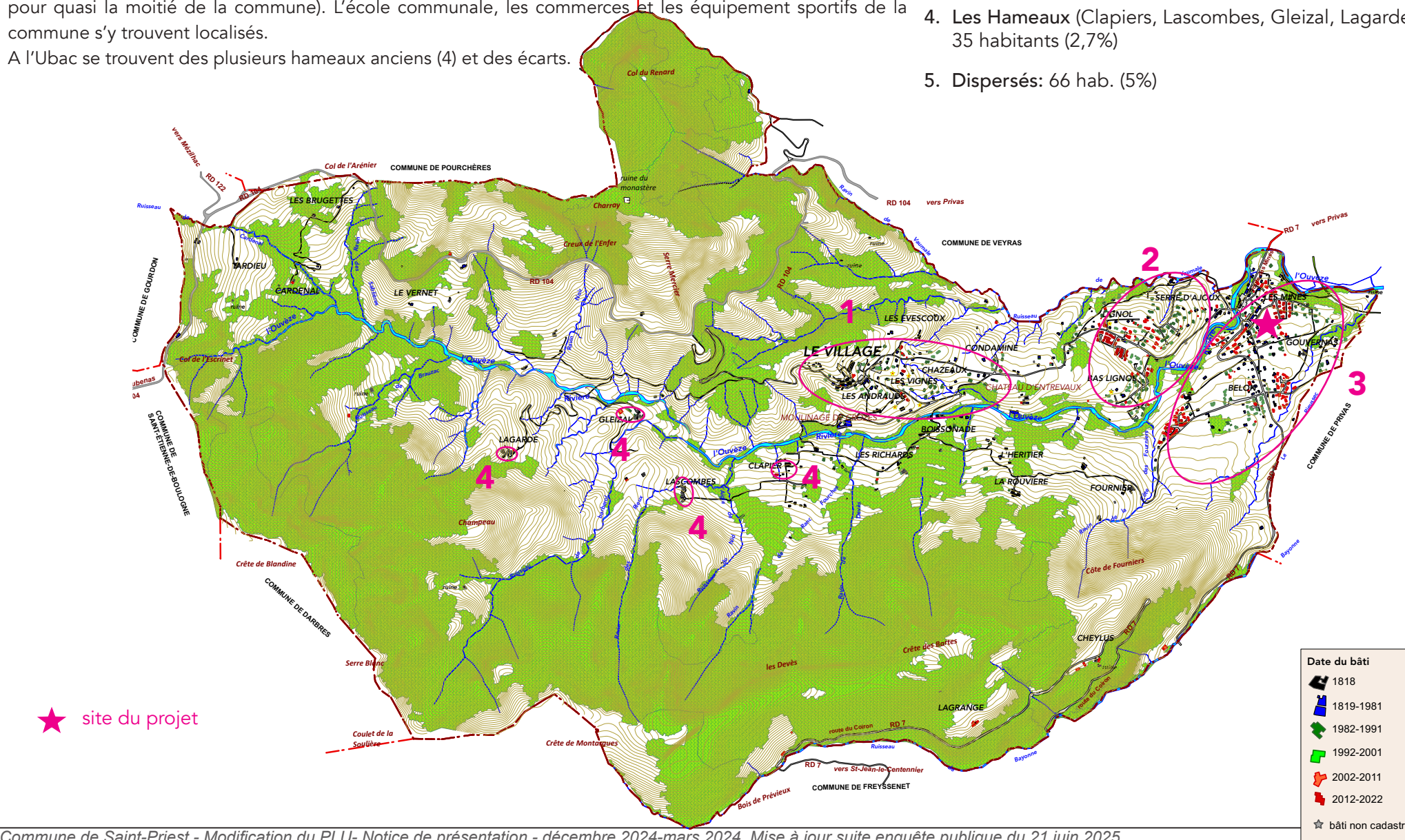


1.2. Organisation communale:

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 abords : 230 habitants (17,4%)
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%)



1.3. Contexte démographique et immobilier: un développement qui ralentit, couplé à un vieillissement de la population

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:

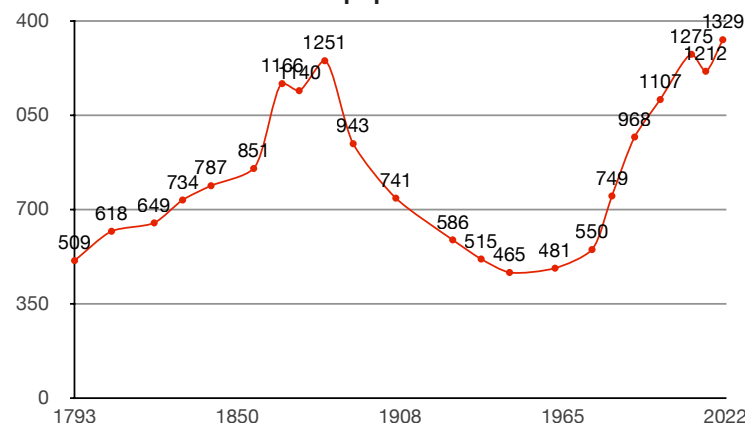
L'indice de jeunesse, rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans avec celui des plus de 60 ans) s'est inversé, même s'il reste supérieur à celui de la CAPCA (0,69) ou du département (0,66).

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).

Variation de la population entre 1793 et 2021



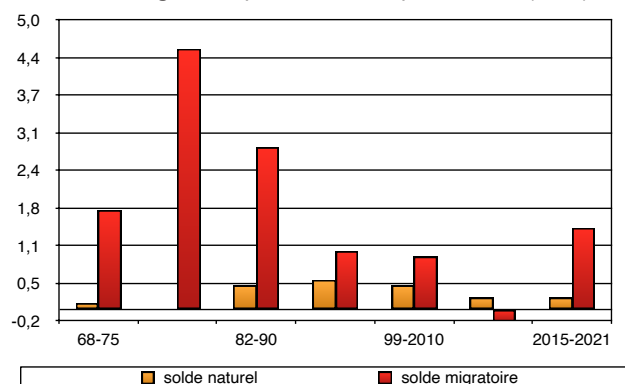
Comparaison des dynamismes démographiques avec l'EPCI et le département

%	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

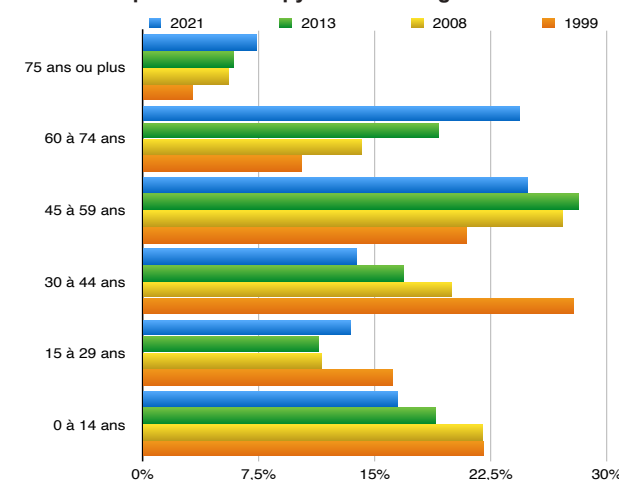
Composante des évolutions démographiques de la commune

%	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

Solde migratoire (entrées-sorties) 1968-2021 (%/an)



Comparaison de la pyramide des âges 1999-2021

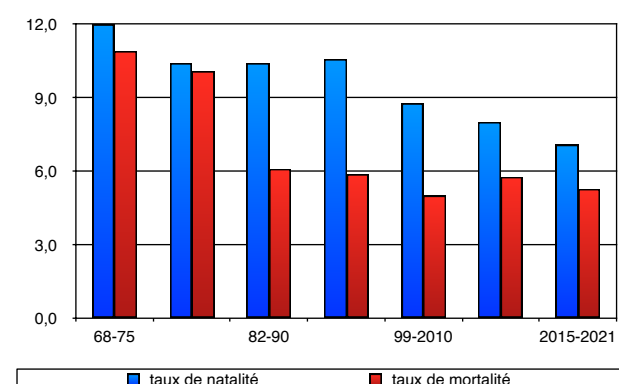


Indice de jeunesse

	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

Solde naturel entre 1968 et 2021 (en ‰/an)



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 située 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.

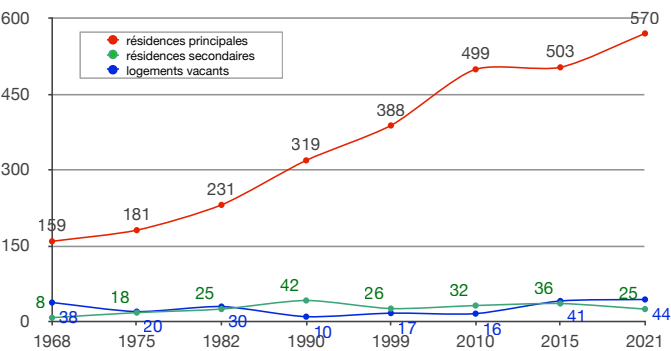
Un SCOT approuvé: Il prévoit une croissance de annuelle moyenne de 0,57% pour la CAPCA d'ici 2040 (7000 nouveaux habitants et 201 logements/an sur la CAPCA).

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 de grandes maisons - un projet inscrit au PLH



Le parc (INSEE LOG T2)

	2021	%	2013	%	2008	%	1999	%
Ensemble	640	100	584	100	531	100	431	100
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
Maisons	592	92,6	535	91,6	488	91,8	-	-
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
Total	3	18	2	2	11	2	19	7	8	9	3	0	4	88

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
Total	1	15	2	2	0	2	17	10	3	10	5	1	68

Part des propriétaires (INSEE LOG T7)

	2021	2013	2008
Ensemble des résidences principales	570	525	482
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)

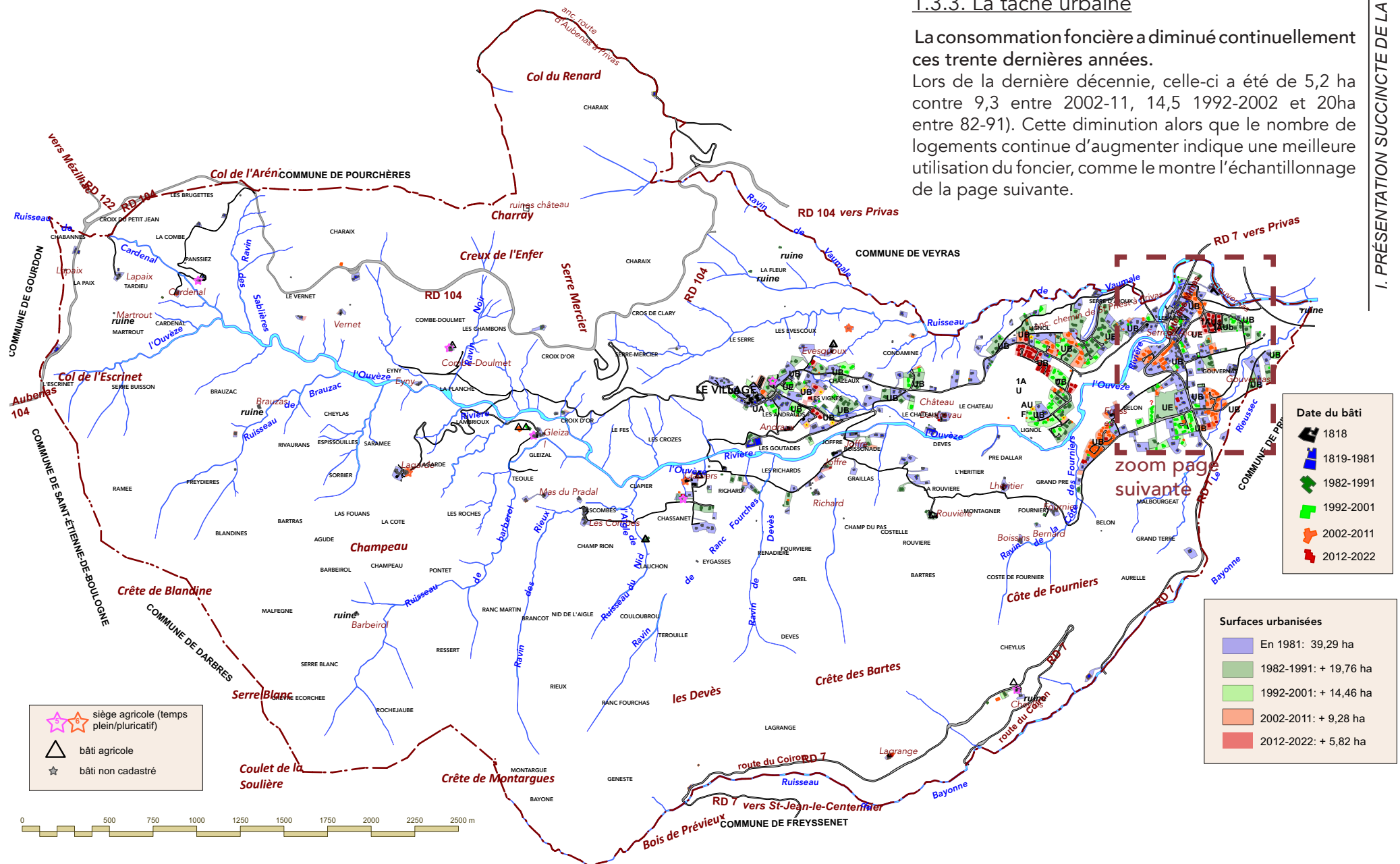
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2021
St Priest	3,06	3,04	3,24	3,03	2,85	2,56	2,41	2,33
CAPCA	3,05	2,87	2,70	2,51	2,36	2,23	2,18	2,08
Ardèche	3,08	2,90	2,74	2,57	2,39	2,26	2,21	2,12

Une consommation foncière qui diminue de manière continue: 5,2ha entre 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.



[illegible]

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



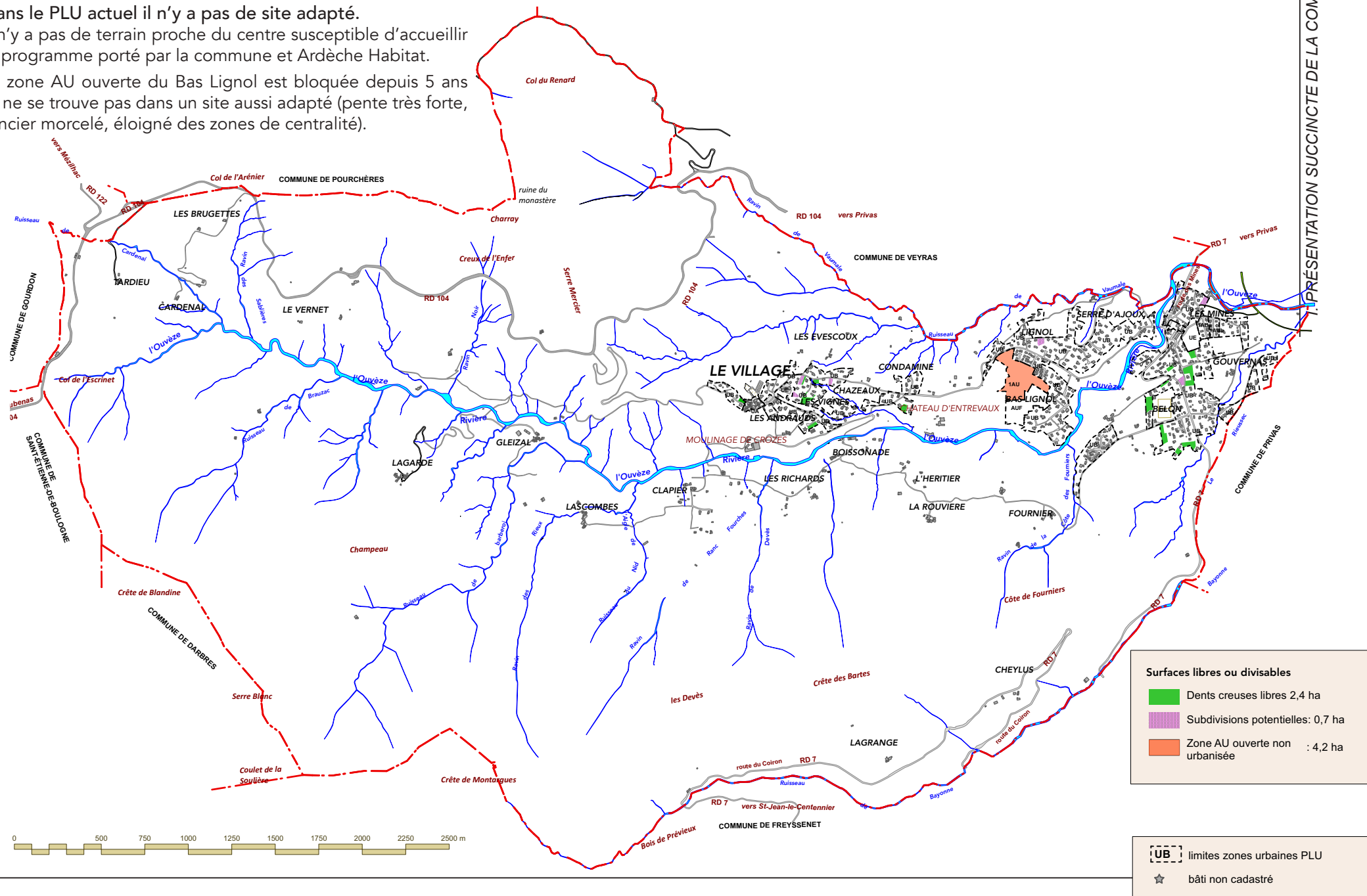
An aerial photograph showing a residential area. A road runs diagonally across the frame. Several houses are visible, some with dark roofs and others with lighter roofs. A large, light-colored building is prominent in the lower right corner.

Lignol: 16-17 logt/ha

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

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).

REPRÉSENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE

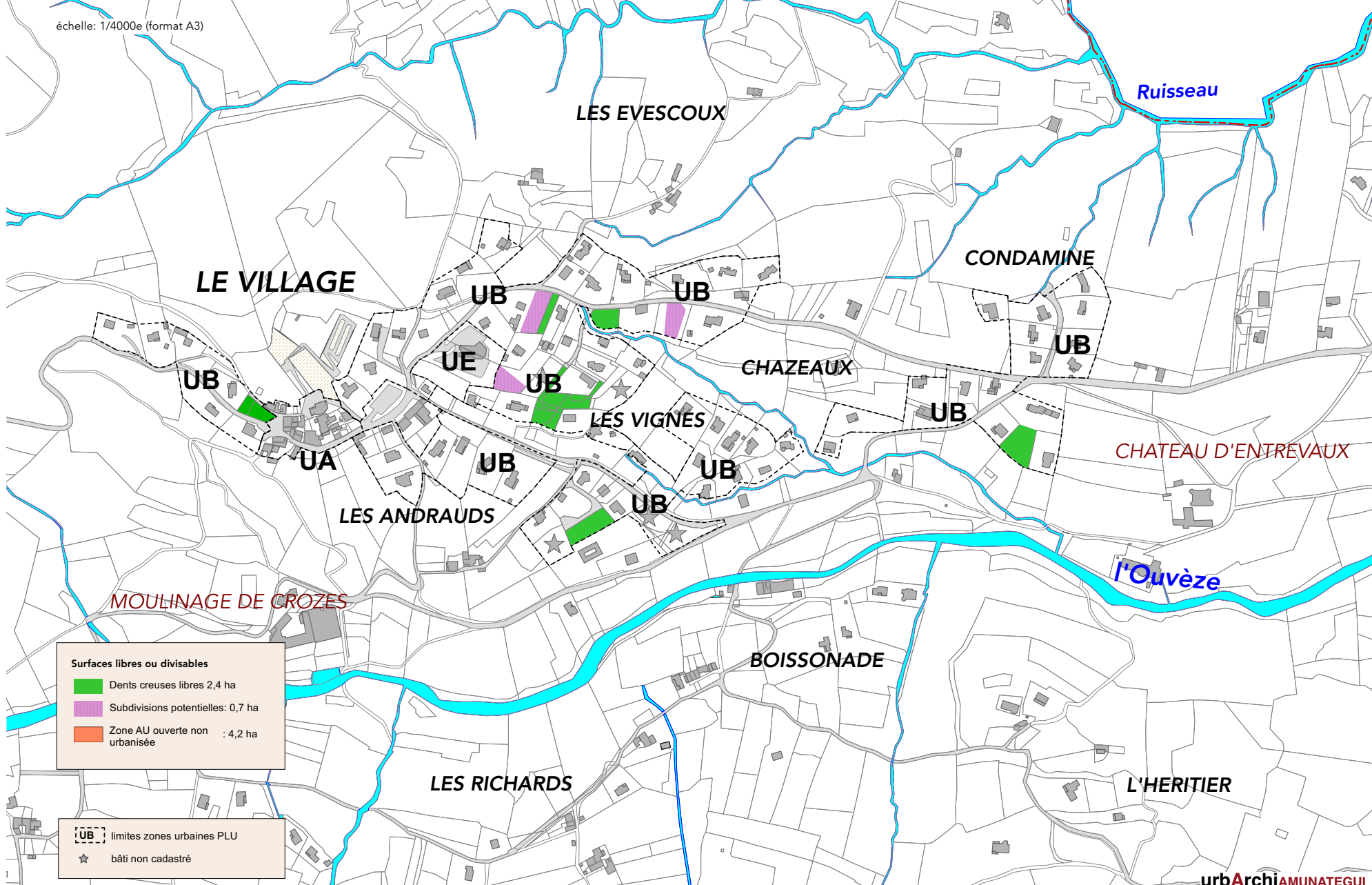


23 octobre 2024

Surfaces libres en zones U et AU

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 m

échelle: 1/4000e (format A3)

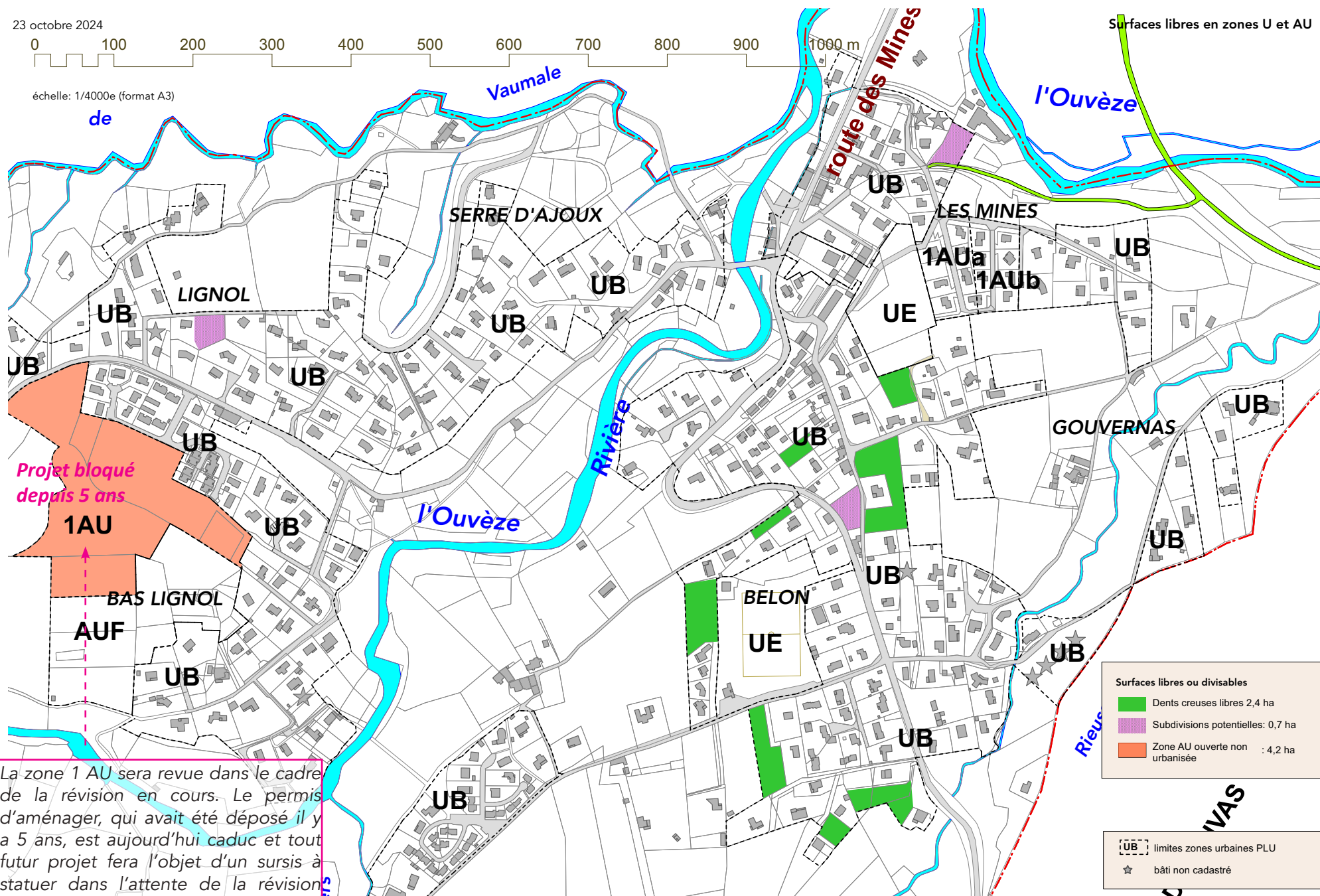


23 octobre 2024



échelle: 1/4000e (format A3)

de



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

[UB] limites zones urbaines PLU
★ bâti non cadastré

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 ».

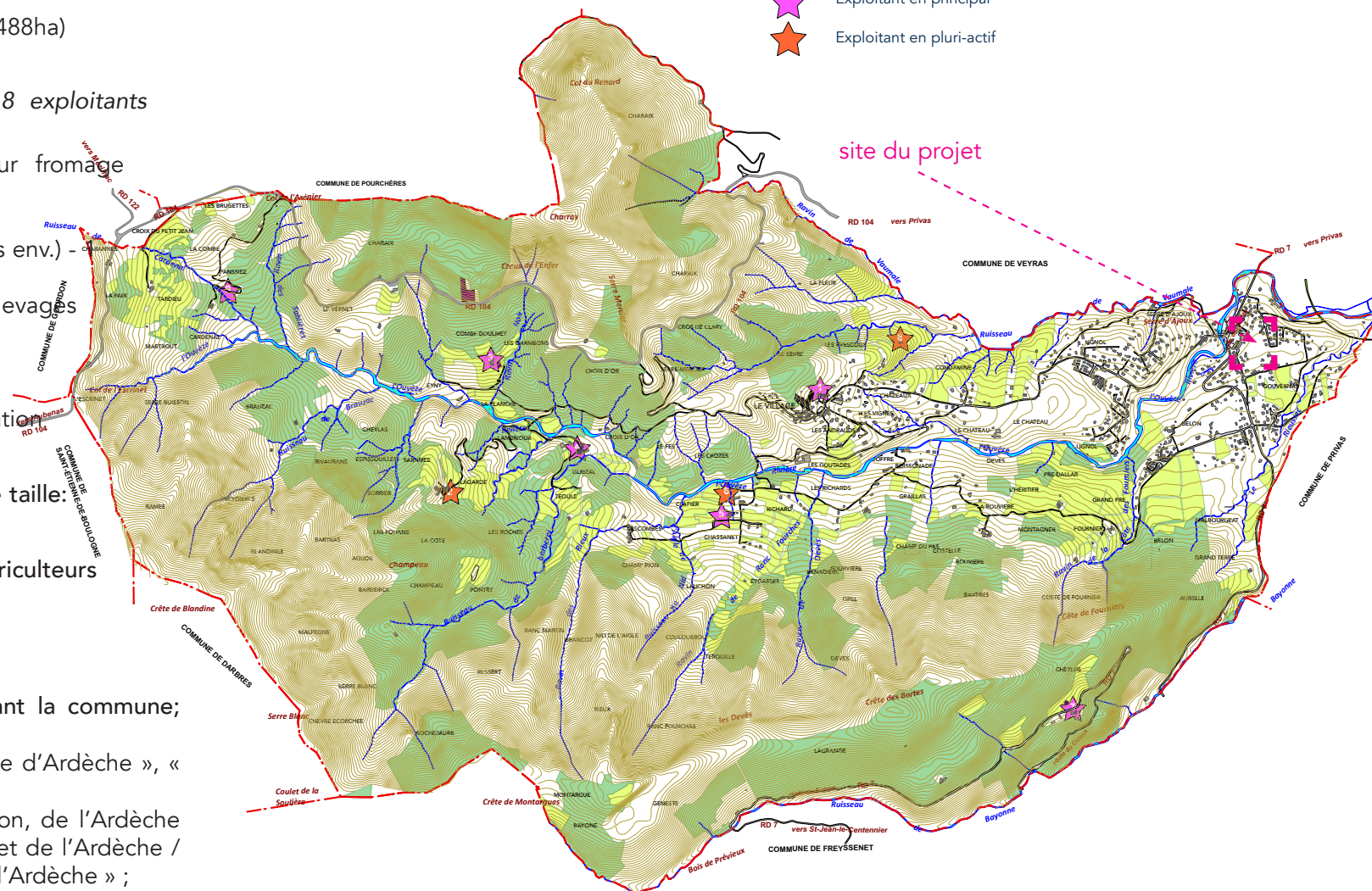
Un projet situé en dehors des secteurs d'activités agricoles ou forestiers

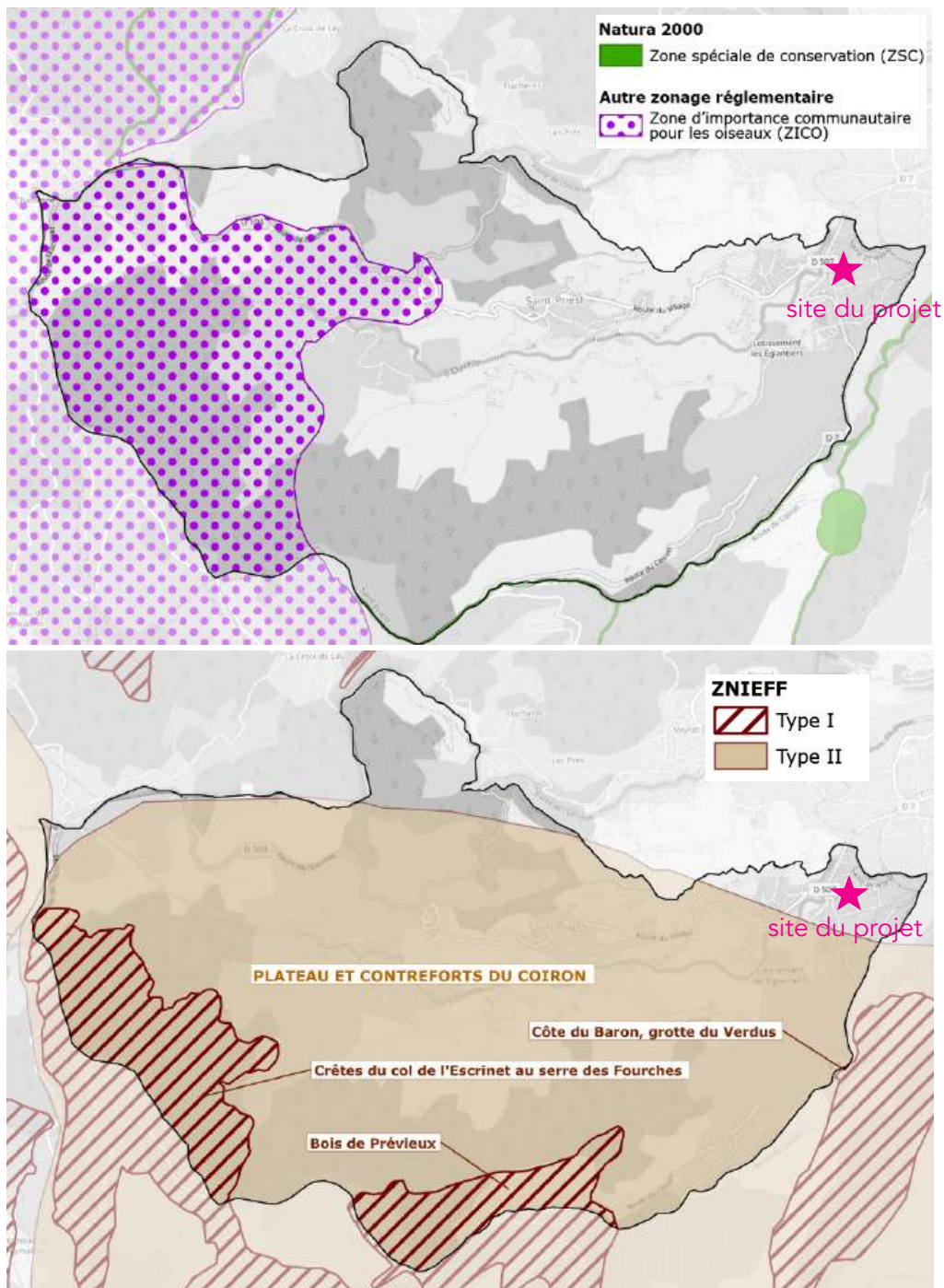
Activités agricoles: déclaration PAC 2021 (RPG 2021)

-  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 - TVB

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 + fauvettes), « 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 »

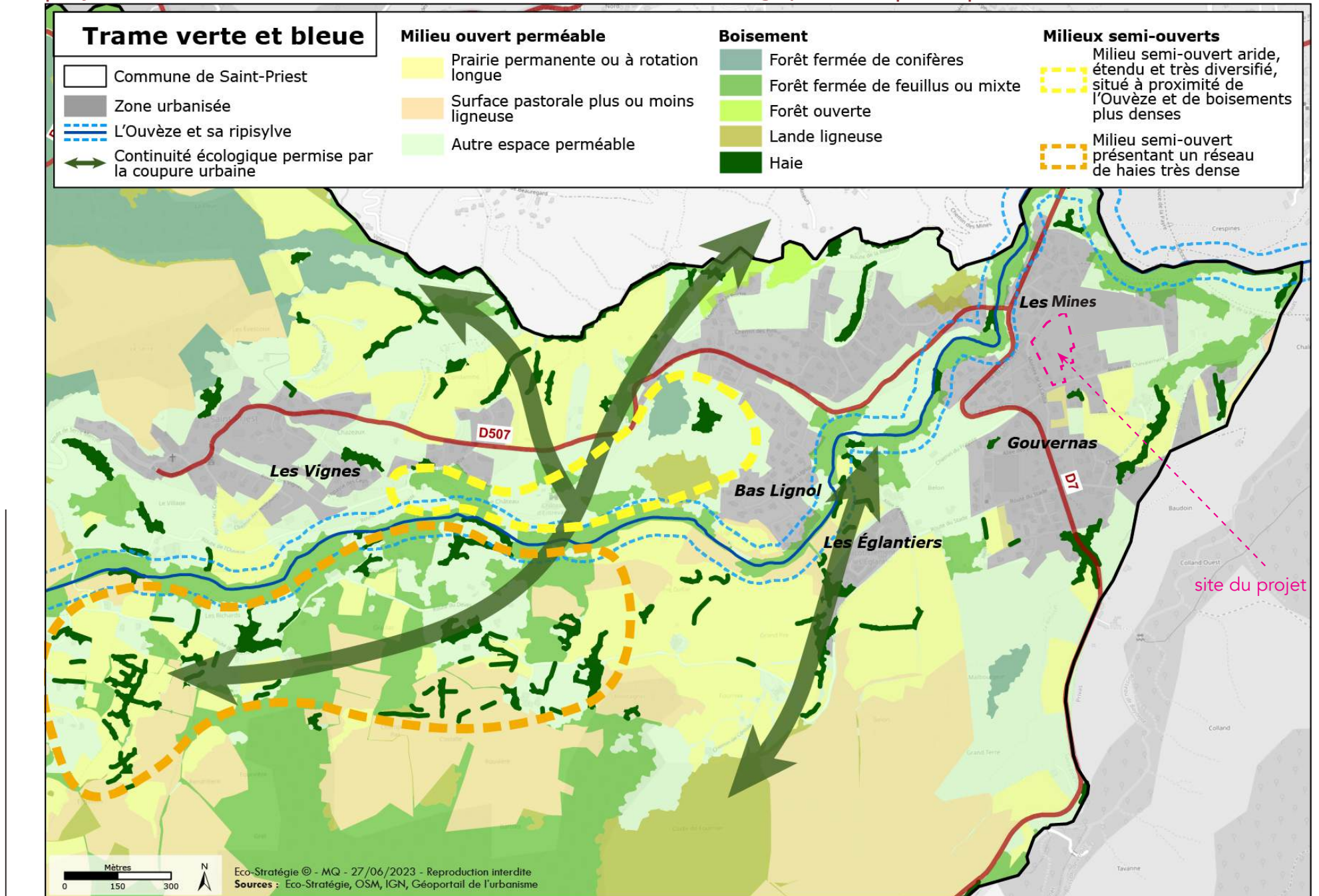
Elle est concernée par des zones humides couvrant l'Ouvèze (Conservatoire des Espaces Naturels de Rhône-Alpes).

Pas de réserves nationales, régionales ou biologiques

1 ENS « Roc de Gourdon et contreforts du Coiron ». Cet ENS de 58.5 km² est « inactivé ». Il ne fait pas l'objet d'actions portées par le Conservatoire des Espaces Naturels

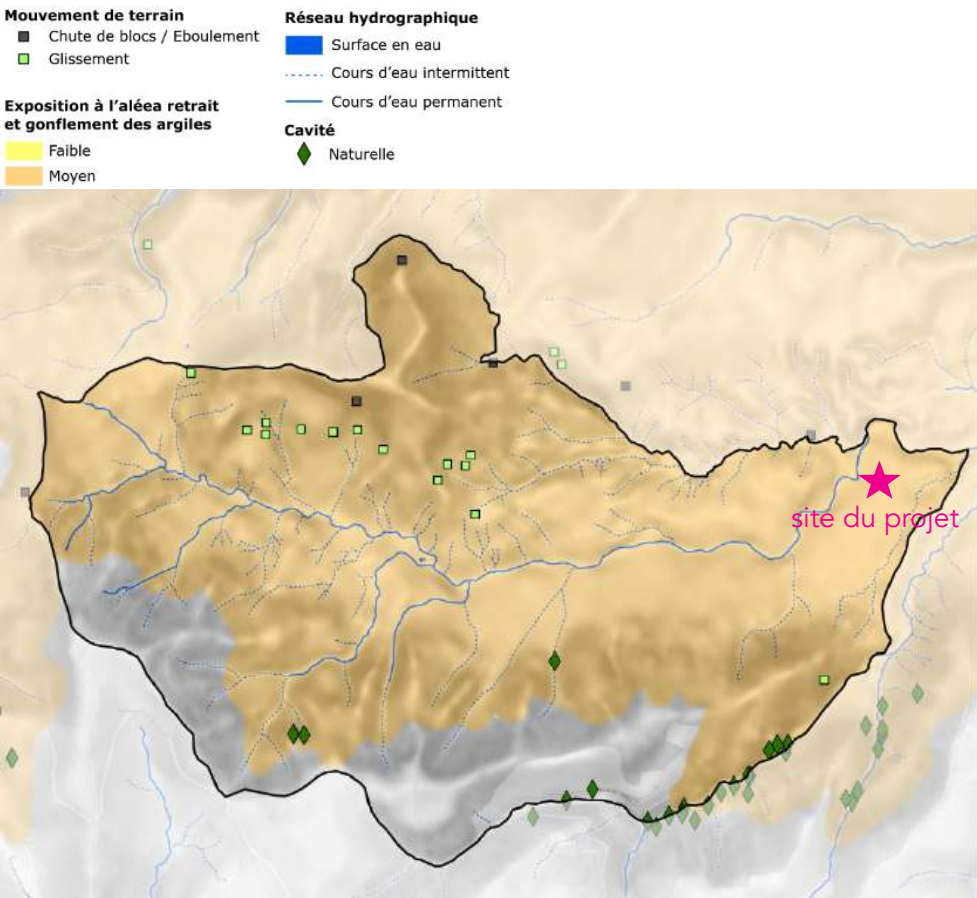
Commune située en bordure du périmètre du PNR des Monts d'Ardèche.

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



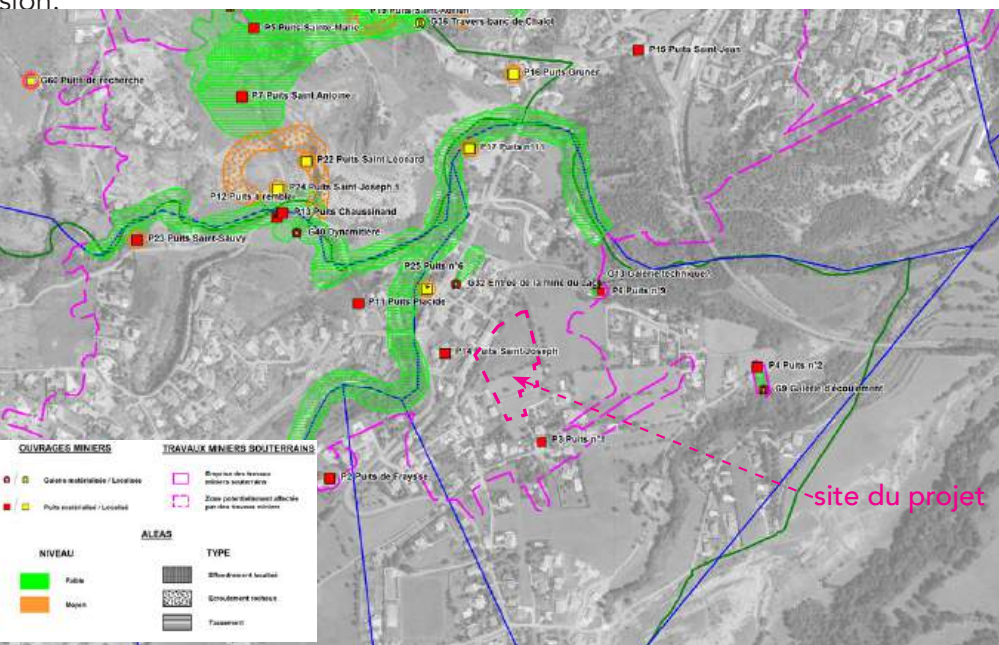
1.5. Risques - nuisances

- 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.



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 m3 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 ressources suffisants au projet

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)

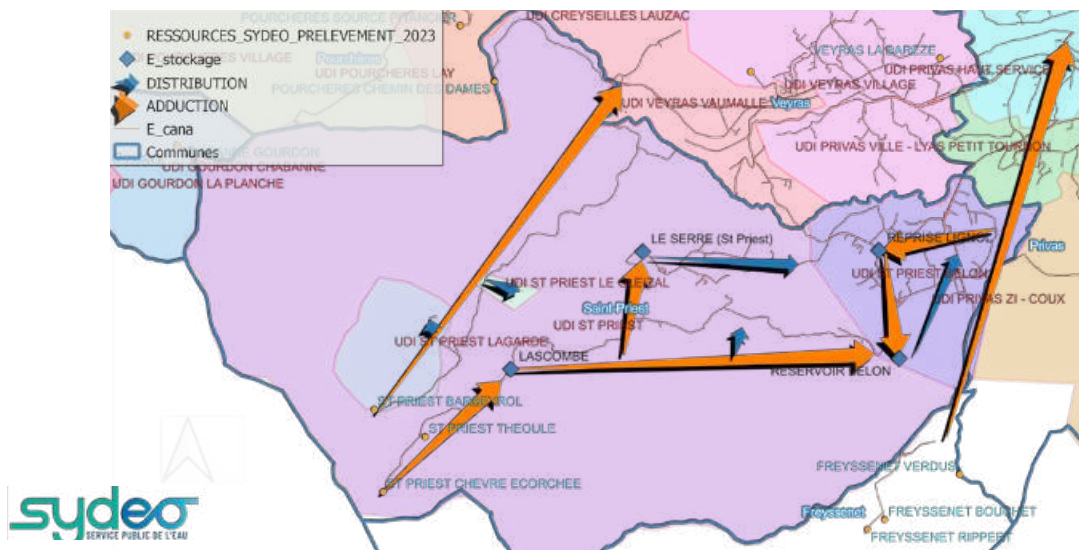


Schéma général d'assainissement (CAPCA 2019)



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



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).





1 entrée nord du quartier





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).

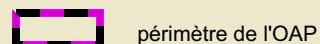


Afin de permettre ce projet, mais aussi de garantir sa programmation, la présente modification propose une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui définit de manière schématique les objectifs suivants:

- 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:



AMÉNAGEMENT- HABITAT (principes d'aménagement)

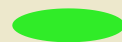


Secteur 1: opération intergénérationnelle:

- 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)



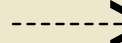
stationnement public en limite d'opération



aire de retournement pompier (si nécessaire)



Voie de desserte interne à créer



accès existant à maintenir



Bouclage viaire potentiel



Voie à double sens



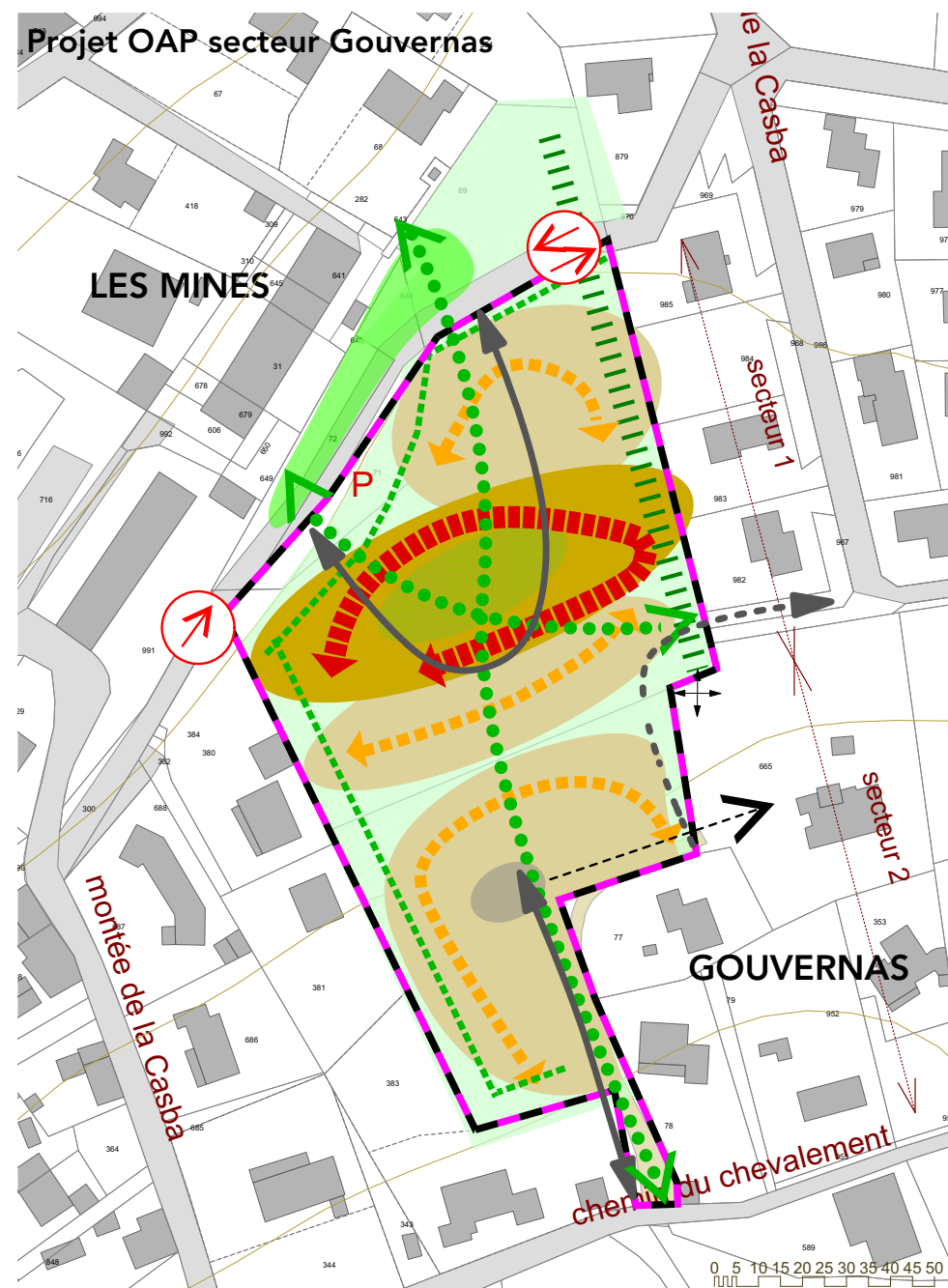
Simple sens (vers Mt. de la Casba)



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

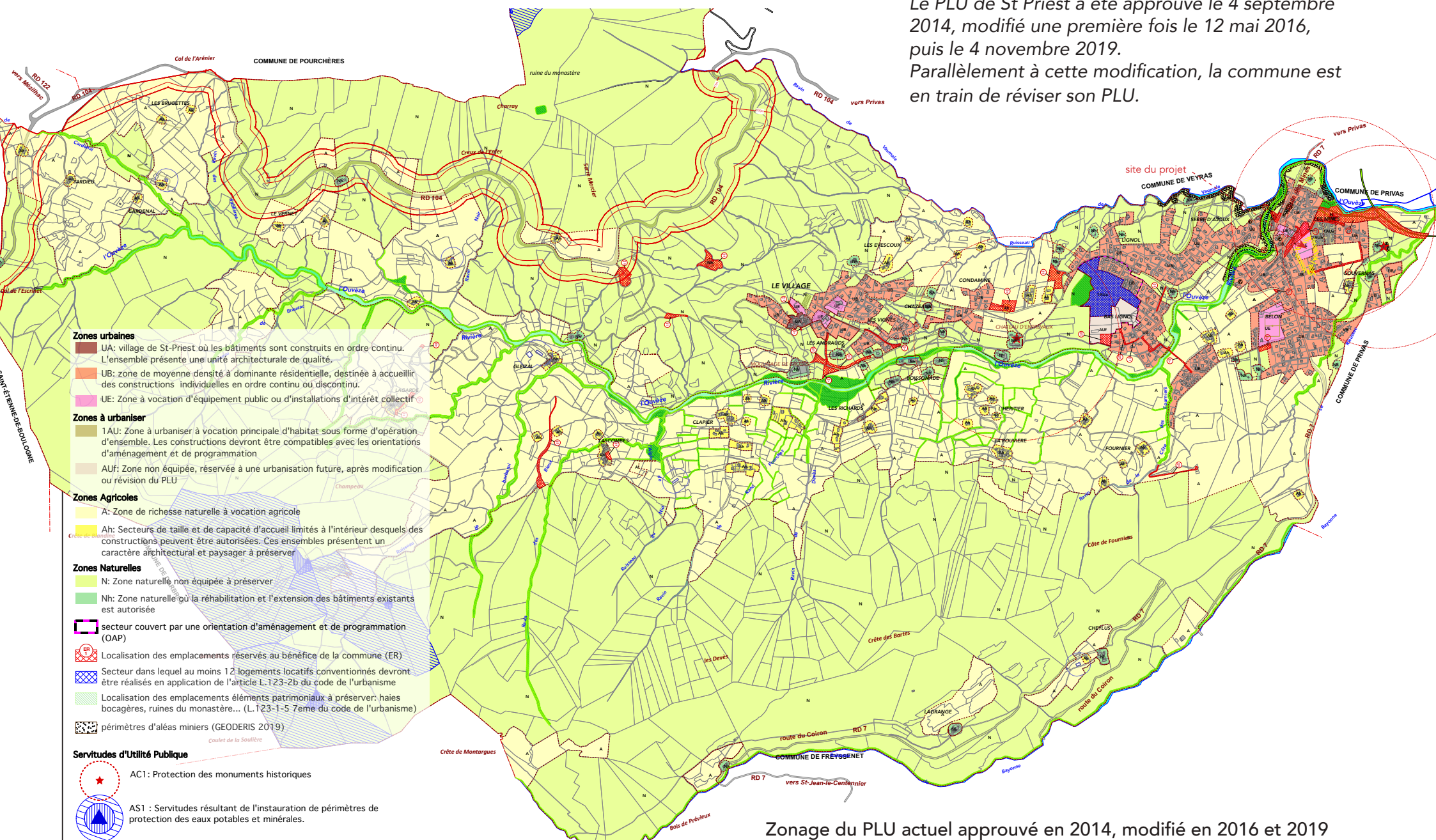
Un OAP définissant les objectifs du projet communal

Projet OAP secteur Gouvernas

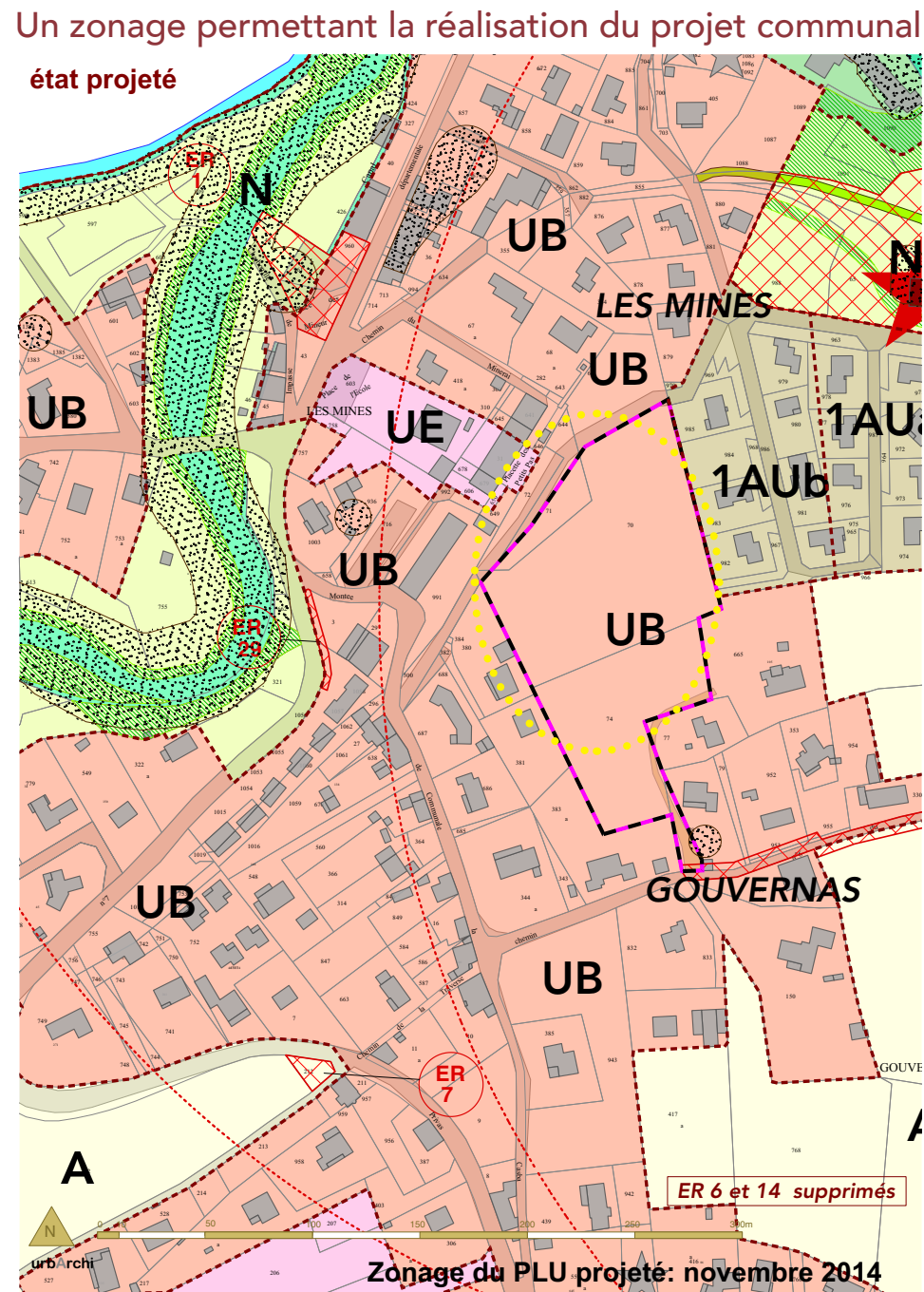
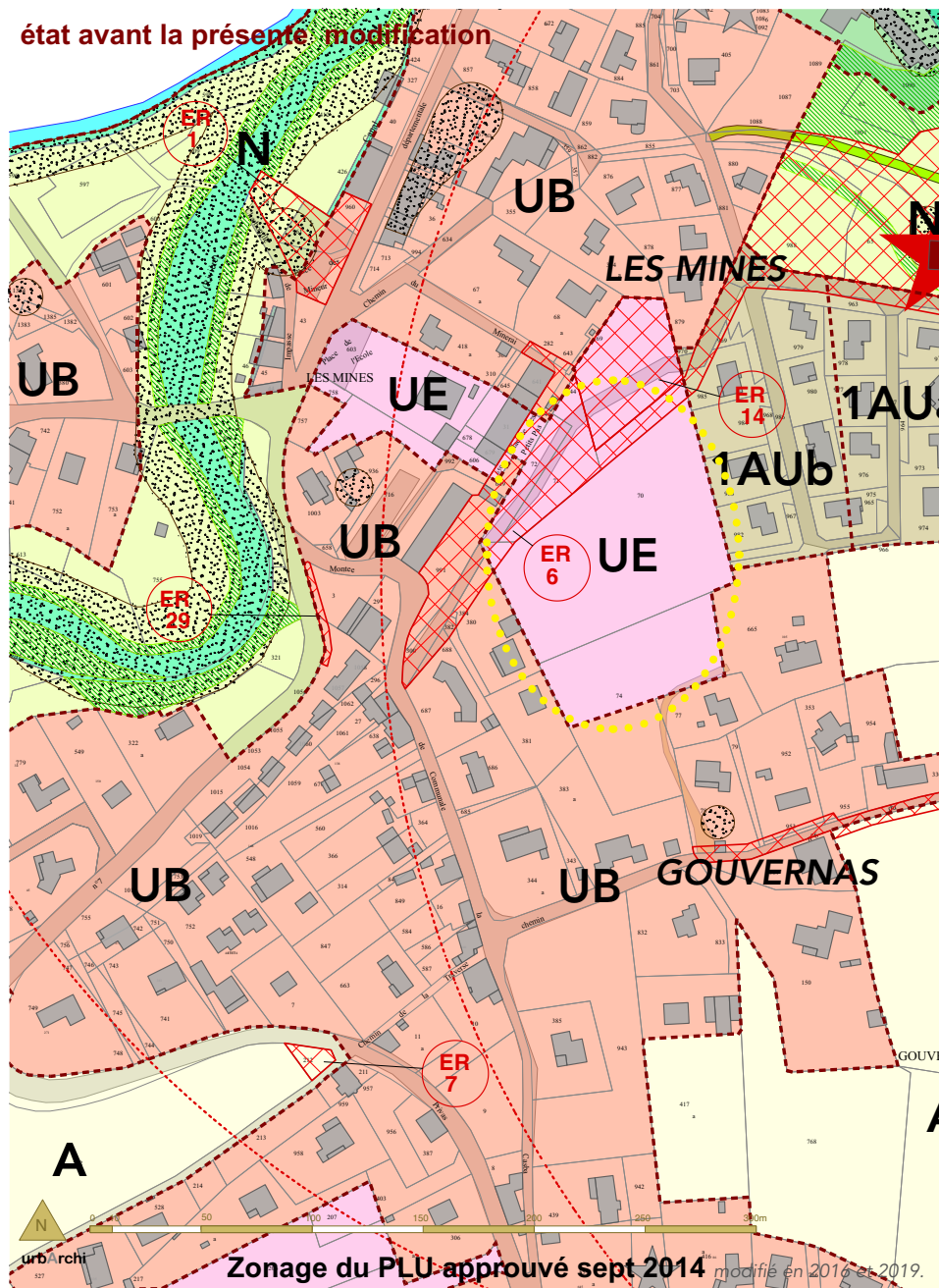


4. LE ZONAGE ACTUEL ET LA MODIFICATION PROPOSÉE

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.



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



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 AU	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 %
TOTAL	1979,9	100 %	1979,9	100 %

La superficie brute du projet d'Ardèche Habitat couvrira donc 1,25ha. Ce qui fait 24 logements à l'hectare (1,25ha/30= 416m2 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 CLIMAT ET RESILIENCE

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 :

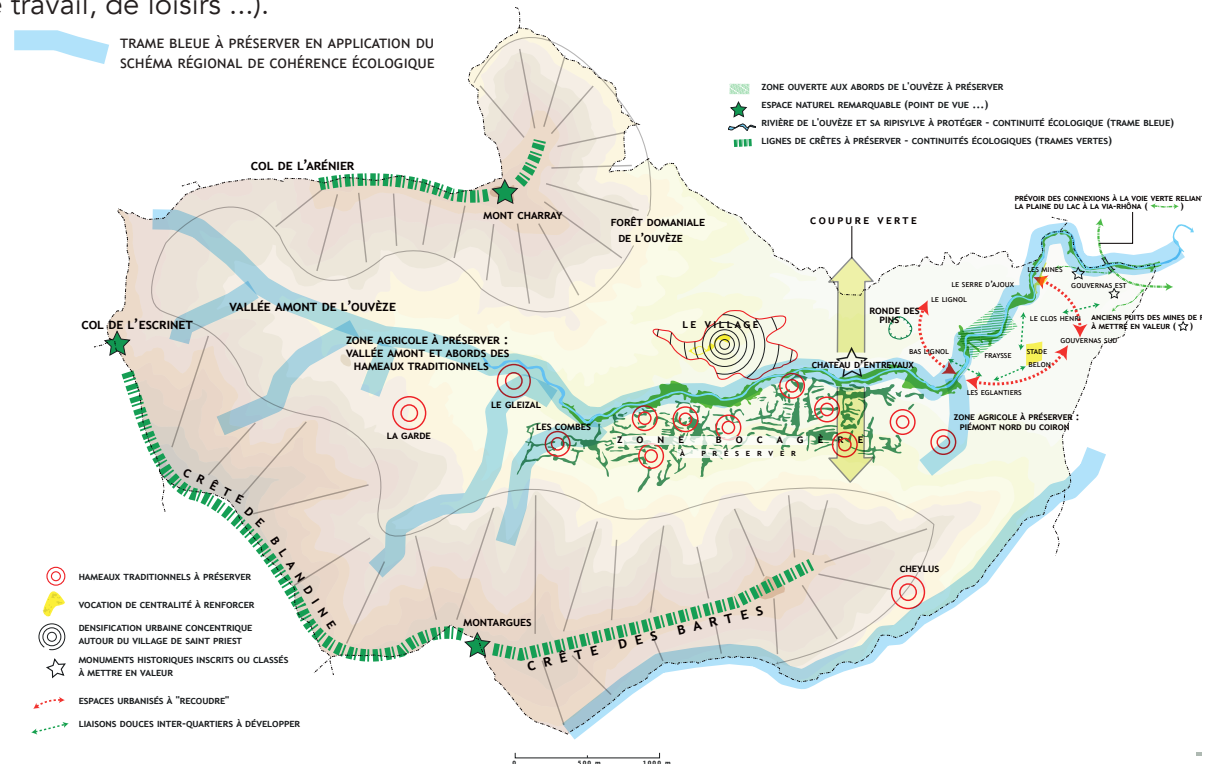
- En favorisant le maintien d'un parc de logement locatif répondant à la demande de jeunes ménages (21.8 % des résidences principales en 2010).
- En développant des projets locatifs qualitatifs y compris sur un concept d'habitations individuelles.
- En réorganisant et en orientant le développement de 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:

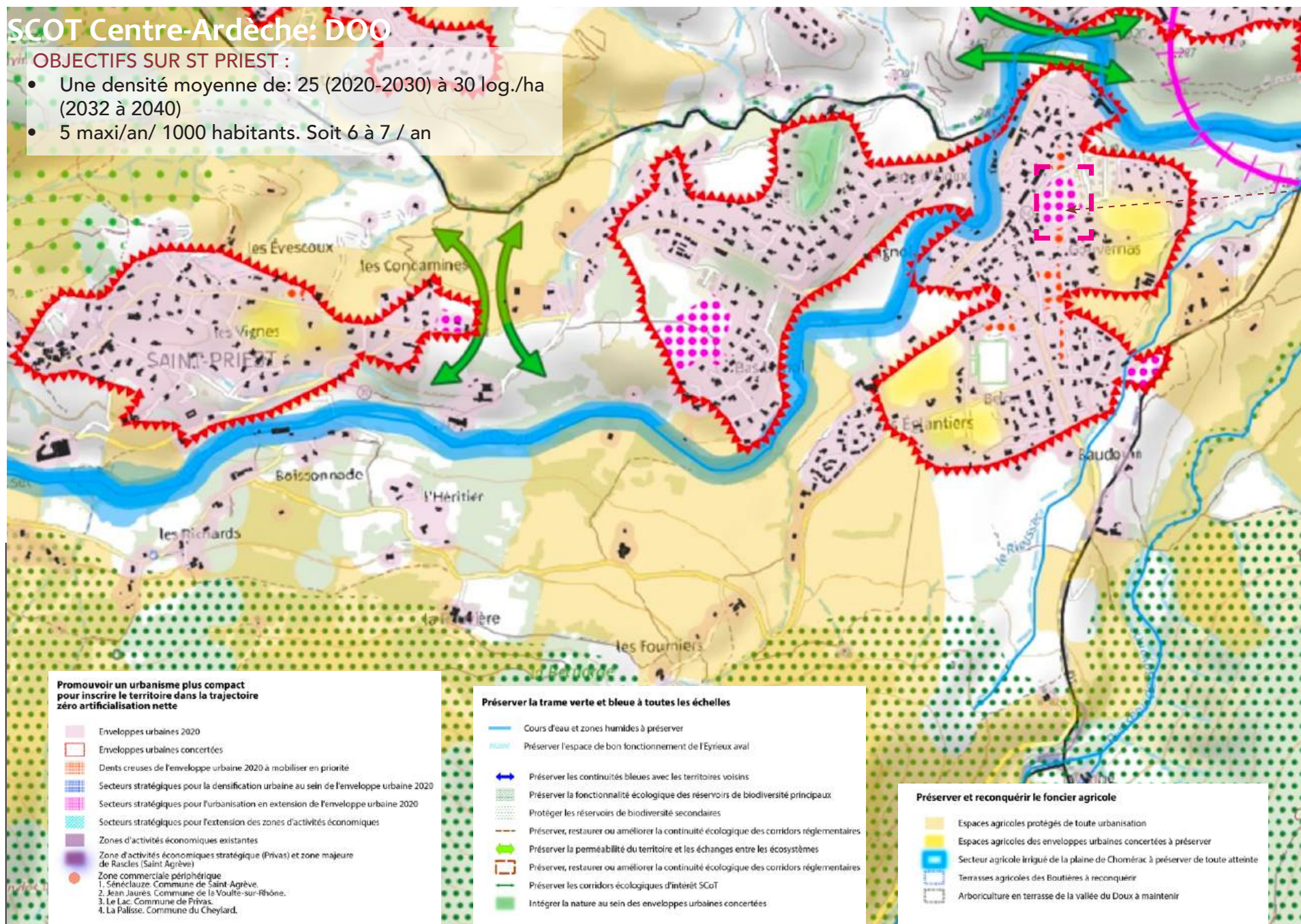
- participe à recoudre le tissu urbain de Gouvenas-les Mines
- renforce la centralité et les liens des quartiers Mines-Gouvenas
- répond aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées souhaitant rester sur la commune
- s'inscrit dans les objectifs démographiques du PADD
- qui remplace une zone 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



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet de la modification n°2 :

- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone A pour permettre l'implantation d'une activité touristique en lien avec l'exploitation agricole ;
- Modification de l'emplacement réservé n°15 lié à l'extension du cimetière ;
- Modification de l'emplacement réservé n°31 et suppression de l'emplacement réservé n°19 liés à l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs ;
- Modification de la zone AUf au lieu-dit du Bas Lignol et extension de l'emplacement réservé n°26 ;
- Modification du règlement écrit :
 - Modification du règlement écrit concernant l'article 6 des zones UB et 1AU,
 - Modification du règlement écrit concernant l'article 11 des zones UB, 1AU, A et N.



Vue aérienne - IGN



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



Sommaire

1 -Rappel du code de l'urbanisme	page 3
2 - Objet général de la modification n°2	page 5
3 -Projet de modification	page 5
- Création d'un STECAL et d'une OAP en zone A pour permettre l'implantation d'une activité touristique en lien avec l'exploitation agricole	page 5
- Modification de l'emplacement réservé n°15 lié à l'extension du cimetière	page 17
- Modification de l'emplacement réservé n°31 et suppression de l'emplacement réservé n°19 liés à l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs	page 20
- Modification de la zone AUf au lieu-dit du Bas Lignol et extension de l'emplacement réservé n°26	page 24
- Modification du règlement écrit concernant l'article 6 des zones UB et 1AU,	page 26
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 des zones UB, 1AU, A et N	page 27
4- Les pièces du PLU modifiées	page 28

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU de Saint-Priest comprend la présente notice explicative ainsi que le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP mis à jour.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Analyse :

Le présent dossier de modification n°2 du PLU respecte les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme dans le sens où cette procédure :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et Développement Durables.
- Ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas de 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.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire
(Délibération de prescription de la modification par le conseil municipal facultative)

Réalisation du dossier de modification

Notification du dossier
de modification aux
personnes publiques
associées (PPA)

Avis de la CDPENAF
et de la CDNPS.
Accord du préfet au
titre de l'article
L142-5

Arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique.
Publication d'un avis en caractères apparents 15 jours au moins avant le début
de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux
régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements
Affichage en mairie

Enquête publique d'une durée d'1 mois, avec mis à disposition du dossier de modification
au public et ouverture d'un registre

Possibilité de modification du projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis à la double condition que les modifications
apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique

Approbation du PLU par délibération du conseil municipal

Transmission de la délibération et du projet au préfet

Affichage un mois en mairie - Mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département

Publication sur le portail national de l'urbanisme

Communes non couvertes par un ScoT approuvé : PLU exécutoire 1 mois après sa transmission au préfet et l'accomplissement des formalités de
publicité ; le préfet a possibilité de notifier par lettre motivée à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION N°2

La commune de Saint-Priest a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification, son plan local d'urbanisme afin de :

- Créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone A pour permettre l'implantation d'une activité touristique en lien avec l'exploitation agricole ;
- Modifier l'emplacement réservé n°15 lié à l'extension du cimetière ;
- Modifier l'emplacement réservé n°31 et supprimer l'emplacement réservé n°19 liés à l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs ;
- Modifier la zone AUf au lieu-dit du Bas Lignol et étendre l'emplacement réservé n°26 ;
- Modifier à la marge le règlement écrit :
 - Modification du règlement écrit concernant l'article 6 des zones UB et 1AU,
 - Modification du règlement écrit concernant l'article 11 des zones UB, 1AU, A et N.

3 - PROJET DE MODIFICATION

3.1 Créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone A pour permettre l'implantation d'une activité touristique en lien avec l'exploitation agricole

Rappel du code de l'urbanisme :

La commune de Saint-Priest se situe en zone de montagne. Elle doit ainsi respecter les articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme, liées à l'aménagement et à la protection de la montagne.

Au titre de l'article L122-5 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante.

Il existe cependant des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante : l'article L122-7 du code de l'urbanisme indique notamment que les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas lorsque le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L122-9 et L122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le projet d'implantation d'activité touristique en lien avec l'exploitation agricole présente une discontinuité avec l'urbanisation existante : les éléments présentés ci-après s'attacheront donc à justifier que le projet est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L122-9 et L122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Le projet de modification n°2 du PLU devra être soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

3.1.1 Contexte

L'exploitation agricole «la ferme du Clos Long» est située au lieu-dit Lascombe à Saint-Priest. On y retrouve plusieurs activités :

- l'élevage de lapins, volailles et brebis et une activité d'accueil à la ferme,
- la transformation et la vente directe de produits issus de la ferme,
- le gîte 3 étoiles permettant l'accueil de 10 personnes au hameau de Lascombe.

La ferme souhaiterait consolider son activité avec la création d'un parc résidentiel de loisir : l'éco-camping du Nid de l'Aigle. Il permettra notamment de répondre aux nombreuses demandes d'accueil qui ne peuvent actuellement être satisfaites par le gîte (notamment entre Pâques et Toussaint), dont la capacité limite l'accueil de groupes.

Il permettra également de répondre à une nouvelle demande qui commence à s'exprimer : les haltes d'itinérants empruntant la Via Rhôna et la voie de la Payre.

Le séjour en plein air dans un milieu naturel authentique est une demande constante à laquelle très peu de site local n'est en mesure de répondre actuellement.

La ferme du Clos Long adhère à la marque commerciale «Emerveillé par l'Ardèche et souhaite adhérer via ce projet à l'Ecolabel Européen, à la marque commerciale «Bienvenue à la ferme» et au Label Accueil Vélo.

Ce projet est intégré à la démarche renforcement de l'offre immersive d'agritourisme conduite par la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche.

Il a également fait l'objet d'une étude préalable de faisabilité par la région et d'une demande de subvention.

Le site de projet :

Le site d'implantation du projet d'éco-camping se situe entre le bâtiment agricole de la ferme du Clos Long et le hameau de Lascombe (où se situe le gîte), à cheval sur les parcelles 178,187,188,189 et 190, toute propriété de l'exploitation, pour une surface d'environ 5 000 m².

Le projet se situe en discontinuité urbaine avec le hameau de Lascombe. Cependant le hameau de Lascombe présente un ensemble bâti ayant intérêt architectural et paysager remarquable (notamment de part ces matériaux et sa forme urbaine compact) qu'il convient de ne pas dénaturer.

Le site de projet est desservi par une voirie communale. Il se situe également dans le rayon de 200 mètres de la bouche d'incendie du hameau de Lascombe.



Le hameau de Lascombe présente un ensemble bâti homogène qu'il convient de préserver.



COMMUNE DE SAINT-PIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



Le projet de l'éco-camping du Nid de l'Aigle

Le projet comprendra :

- 2 lodges bois/toile sur plancher, équipées sanitaire et douche, de dimensions L-l-h : 10 x 5,40 x 3 ;
- 2 cabanes forestières sur plancher équipées sanitaires et douches de dimension L-l-h : 5,50 x 3 x 2,73 ;
- 1 ou 2 chambre(s) perchée(s) bois/toile, de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 3,70 ;
- 2 module toilette/douche/évier/lavabo, de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 2,30 ;
- 1 pergola bois/toile sur plancher, lieu de convivialité à partager, de dimensions L,l,h : 7 x 5 x 2,50 ;
- une piscine biologique enterrée ossature bois de dimensions L,l : 8 x 5 ;
- Un dispositif de phytoépuration dont la dimension de l'aire de traitement sera L,l : 10 x 6 ;
- Une aire de stationnement en bordure de voirie communale pouvant accueillir un maximum de 8 véhicules légers ;

L'ensemble des cheminements seront matérialisés par la pose d'une toile géo-textile et d'une couche de stabilisation en pouzzolane noire perméable.

L'alimentation électrique sera faite à partir du bâtiment d'élevage en bordure du ruisseau du Nid de l'Aigle, selon les préconisations fournies par Enedis (en souterrain).

L'adduction d'eau se fera depuis la canalisation communale située en bord de voirie.

L'éco-camping permettra d'accueillir 20 personnes au maximum.

Les principes d'aménagement :

Le principe adopté et celui de la réversibilité totale de l'installation : aucun des éléments qui composent le projet d'éco-camping n'a besoin de maçonnerie ou de l'emploi de béton pour être installés. Tous les équipements seront posés au sol et calés si besoin avec des plots en bois.



En pointillé rouge, le site de projet de éco-camping.

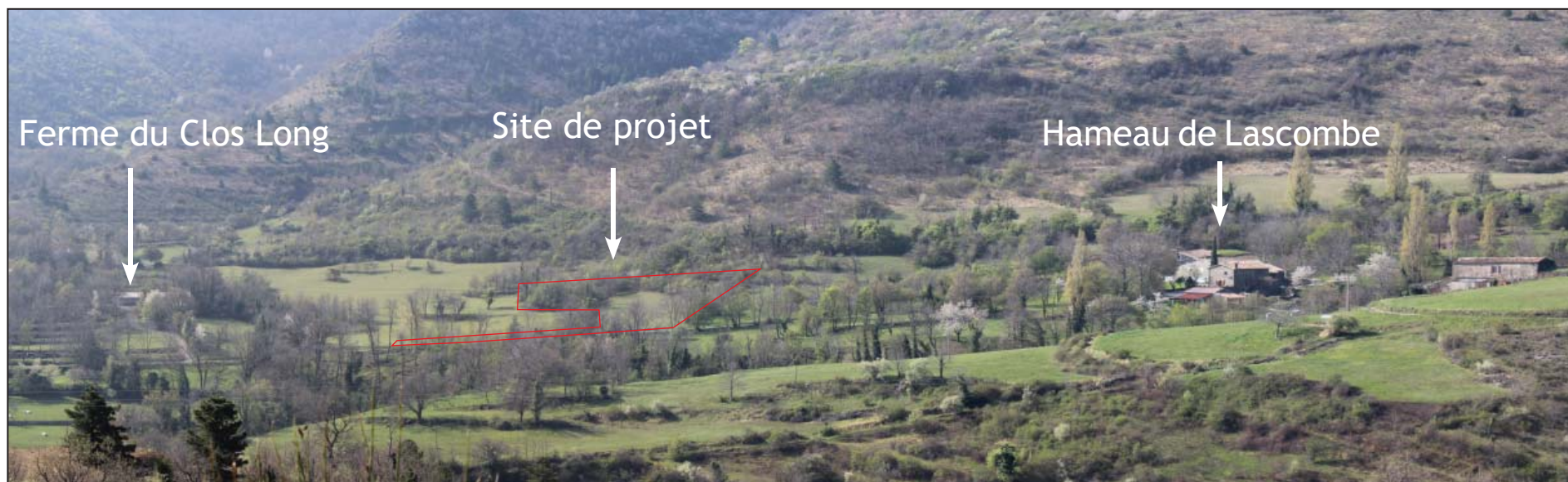
L'aménagement paysager s'appuie sur la naturalité du lieu. Aucune implantation d'espèces végétales nouvelles sera faite.

Les équipements s'adapteront à la topographie et s'intégreront dans les arbres et arbustes existants, sur une zone de reconquête par des ligneux qui fera l'objet d'éclaircissement. Les pâturages existants sur le site seront donc préservés et continueront d'accueillir les animaux.

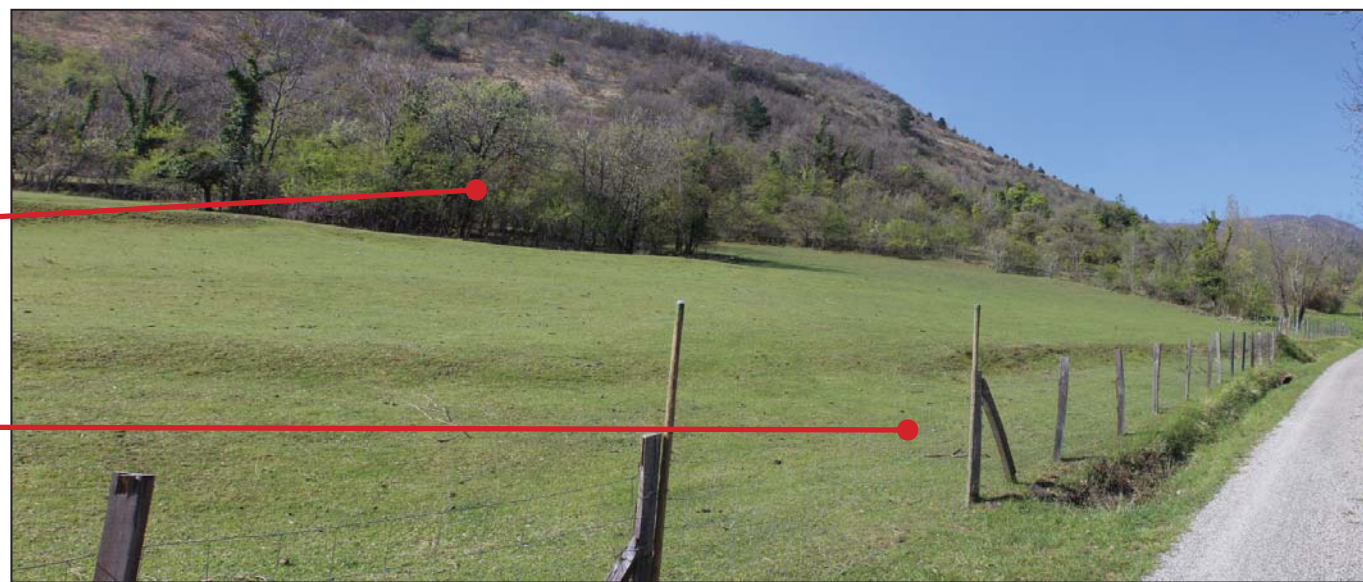
Aucun véhicule n'est appelé à pénétrer sur le site, hormis le tracteur de l'exploitation pour des raisons de services ou entretien. Le camping sera donc de toute part bordé de pâtures et la proximité des animaux opérera en attrait pour ses résidents.

Les transports de bagages s'effectueront à l'aide d'un chariot manuel ou à assistance électrique.

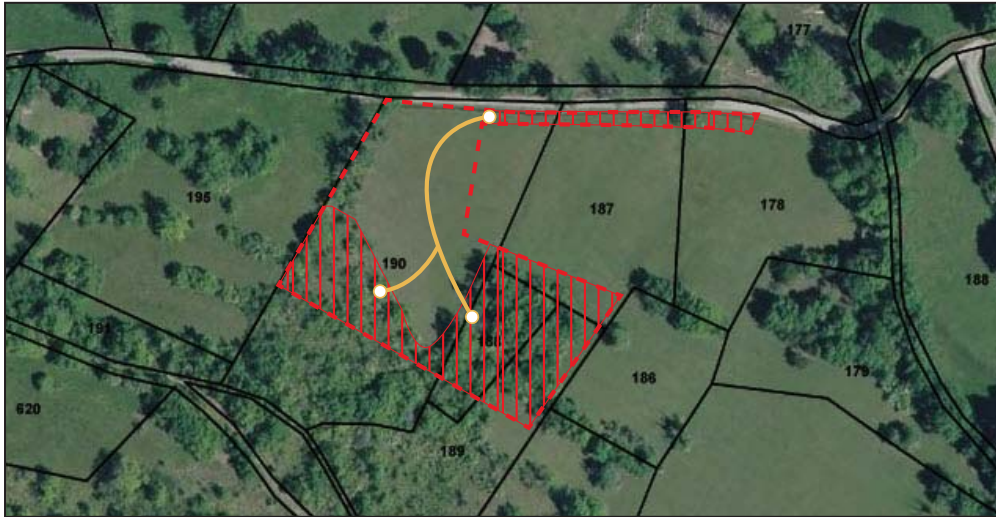
La clôture du camping délimitera une surface d'environ 5 000 m², sur laquelle le pâturage continuera à s'effectuer (brebis) dans les périodes non occupées. Ce dernier mode de gestion n'implique donc aucun retrait de surface agricole, leur fonction pâture étant maintenue selon un rythme différent mais sans perte de ressources fourragères.



Le site de projet, entre la Ferme du Clos Long et le Hameau de Lascombe.



La zone du projet où se situent les plantes ligneuses, qui accueillera les hébergements, la piscine et la pergola.
Le stationnement et le dispositif de phytoépuration se situera le long du chemin communal.



La partie hachurée le long de la voirie communale accueillera les places de parking et le dispositif de phytoépuration. La partie hachurée au sud, actuellement occupée par des plantes ligneuses, accueillera le reste des éléments constitutifs du projet d'éco-camping. Seuls les cheminements en pouzzolane se situeront sur les terres de pâture.

La consolidation de l'exploitation agricole et la préservation de ses terres :

Le revenu complémentaire généré par l'activité camping et par l'accroissement de la vente de produits fermiers frais et transformés sur place permettra de consolider la viabilité économique de la ferme du Clos Long, assez précaire jusque-là. Sa dimension reste en effet modeste et sans réelle perspectives d'agrandissement foncier.

La création de cette nouvelle activité devrait permettre la création d'un emploi partagé avec une exploitation voisine (entretien des pâtures, entretien des bâtiments et installations, découpe des produits carnés..).

La capacité de l'exploitation à dégager un revenu convenable est un enjeu majeur pour assurer sa transmission à un horizon de 15 ans. Ainsi la création de l'éco-camping participera à la pérennité de l'exploitation agricole.

L'emplacement des différents éléments constitutifs du projet d'éco-camping dans les secteurs où les plantes ligneuses se sont développées permet de préserver au maximum les terres de pâture existantes.

Préservation du paysage, des espaces naturels :

La poursuite de l'activité pastorale, base du système d'exploitation, continuera à produire les effets positifs déjà constatés depuis 20 ans sur l'équilibre agro-pastoral de ce secteur remarquable pour son patrimoine naturel.

Par ailleurs l'activité participe également à la préservation des terrasses et de leurs murets de pierres basaltiques, qui font partie du patrimoine paysager.

Tel qu'indiqué précédemment, le projet est également pensé de manière à être réversible : les différents éléments de l'éco-camping seront implantés et pourront être enlevés sans nuire à la qualité environnementale du milieu dans lequel ils s'insèrent.

L'un des enjeux demeure le maintien d'un paysage ouvert et vivant et la possibilité offerte aux promeneurs et vacanciers d'en faire la découverte.

Analyse du PLU en vigueur :

L'orientation n°4 du PADD du PLU - Les activités économiques, agricoles et touristiques - rappelle que la commune dispose d'une structure d'accueil touristique très faible et que le patrimoine bâti, paysager et naturel de Saint-Priest pourrait être mis en valeur dans le cadre d'un développement du tourisme dit «tourisme vert».

Ainsi le PADD indique comme objectifs de «permettre le développement d'un tourisme «vert» orienté sur le patrimoine local», notamment «en favorisant les projets qualitatifs de type Parc résidentiel de Loisirs (PRL) permettant une ouverture sur une longue période de l'année sur des sites adaptés à ce type d'accueil touristique.»

Le projet d'éco-camping, qui s'inscrit dans cet objectif du PADD, ne peut cependant pas être mis en place du fait d'un règlement écrit et graphique du PLU qui n'a pas déterminé d'emplacement pour ce type de structure.

Il y a donc lieu de modifier les pièces du PLU pour prendre en compte la création de ce nouveau parc résidentiel de loisirs et permettre au règlement écrit et graphique de traduire de manière plus cohérente les orientations du PADD de Saint-Priest.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



3.1.2 Modification

Afin d'intégrer le projet d'éco-camping du Nid de l'Aigle dans le PLU, il est nécessaire de modifier le rapport de présentation, le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP.

- Le rapport de présentation sera modifié comme tel :

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les zones agricoles», avant modification n°2 :

On distingue plusieurs 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).

Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes se situant à l'intérieur de la zone agricole.

Ces secteurs Ah ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement encadre par ailleurs les conditions de hauteur, d'implantation et de densité ce qui permettra d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les zones agricoles», après modification n°2 :

La zone A est concernée par deux types de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) identifiés Ah et Al sur le règlement graphique.

On distingue des 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).

Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes se situant à l'intérieur de la zone agricole.

Ces secteurs Ah ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement encadre par ailleurs les conditions de hauteur, d'implantation et de densité ce qui permettra d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

On distingue un secteur Al de 5 000 m², qui se situe au lieu-dit Lascombe. Cet emplacement est défini pour accueillir un parc résidentiel de loisirs qui viendra conforter et mettre en valeur l'activité agricole dans lequel il s'implante et permettre de développer le tourisme vert à l'échelle du territoire communal.

Le secteur Al permettra l'implantation :

- de 2 lodges bois/toile sur plancher de dimensions L-l-h : 10 x 5,40 x 3 ;
- de 2 cabanes forestières sur plancher de dimension L-l-h : 5,50 x 3 x 2,73 ;
- de 1 ou 2 chambre(s) perchée(s) bois/toile de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 3,70 ;
- de 2 module toilette/douche/évier/lavabo, de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 2,30 ;
- d'1 pergola bois/toile sur plancher de dimensions L,l,h : 7 x 5 x 2,50 ;
- d'1 piscine biologique enterrée ossature bois de dimensions L,l : 8 x 5 ;
- d'1 dispositif de phytoépuration dont la dimension de l'aire de traitement sera L,l : 10 x 6 ;
- d'1 aire de stationnement en bordure de voirie communale pouvant accueillir un maximum de 8 véhicules légers ;

La zone Al fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Le règlement encadre par ailleurs les conditions de hauteur et d'implantation des constructions, ce qui permettra d'assurer leur insertion dans l'environnement.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



- Le règlement sera modifié comme tel :

En zone A :

Partie du règlement de la zone A dans le “chapeau”, avant modification n°2 :

On distingue plusieurs 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).

Partie du règlement de la zone A dans le “chapeau”, après modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article A2 de la zone A, avant modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article A2 de la zone A, après modification n°2 :

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.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



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.

Partie du règlement de l'article A9 de la zone A, avant modification n°2 :

Non réglementé.

Partie du règlement de l'article A9 de la zone A, après modification n°2 :

En zone Al toute construction aura une emprise au sol limitée à 60 m².

Partie du règlement de l'article A10 de la zone A, avant modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article A10 de la zone A, après modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article A13 de la zone A, avant modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article A13 de la zone A, après modification n°2 :

Pour les zones Ah et Al :

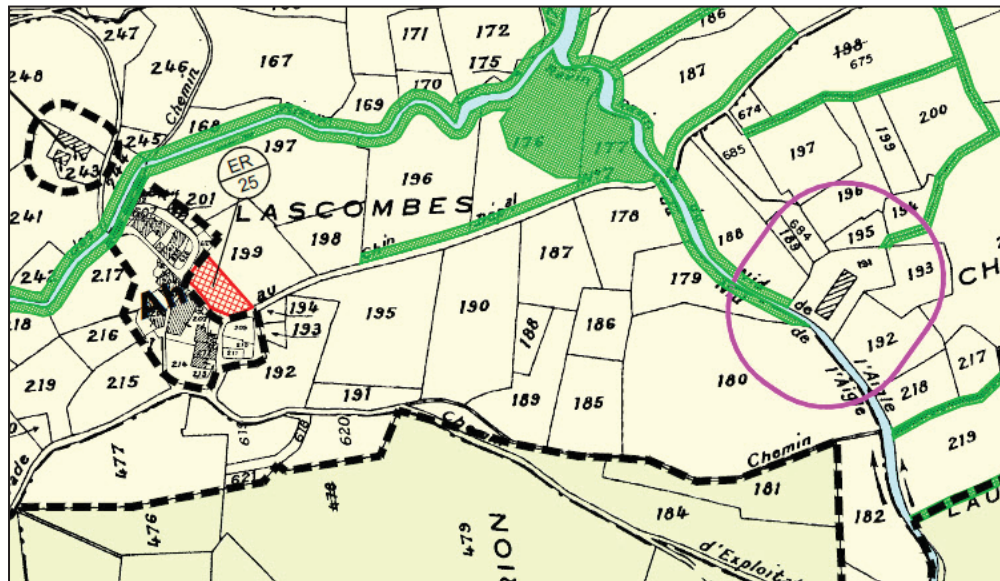
Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Pour les zones Ah :

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

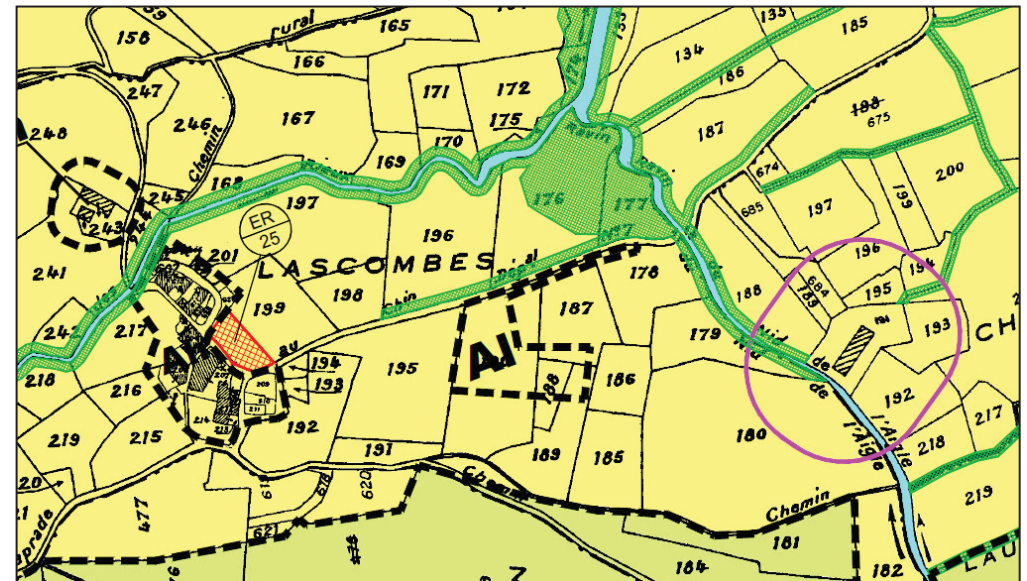
- Le règlement graphique sera modifié comme tel :

Règlement graphique avant modification n°2 :



Parcelles 187, 188, 189 et 190, avant projet.

Règlement graphique après modification n°2 :



Création d'une zone AI sur les parcelles 187, 188, 189 et 190.

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



Afin d'assurer l'aménagement qualitatif de la zone AI et de garantir la préservation des terres actuellement en pâturage, la municipalité souhaite créer une OAP qui sera annexé dans le document «Orientation d'Aménagement et de Programmation» comme telle :



Surface concernée par l'OAP

5 000 m²

Destination des constructions

Hébergements légers de loisirs et équipements liés

Nombre et typologie des constructions autorisées

- 2 lodges bois/toile sur plancher équipées sanitaires et douches de dimensions L-l-h : 10 x 5,40 x 3 ;
- 2 cabanes forestières sur plancher équipées sanitaires et douches de dimension L-l-h : 5,50 x 3 x 2,73 ;
- 1 ou 2 chambre(s) perchée(s) bois/toile, de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 3,70 ;
- 2 module toilette/douche/évier/lavabo, de dimensions L,l,h : 2 x 1,28 x 2,30 ;
- 1 pergola bois/toile sur plancher, de dimensions L,l,h : 7 x 5 x 2,50 ;
- 1 piscine biologique enterrée ossature bois de dimensions L,l : 8 x 5 ;
- 1 dispositif de phytoépuration dont la dimension de l'aire de traitement sera L,l : 10 x 6 ;

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le projet doit être pensé de manière à être réversible : l'ensemble des constructions et autres équipements devront être implantés et pourront être enlevés sans nuire à la qualité environnementale du milieu dans lequel ils s'insèrent.
- L'aménagement paysager devra être pensé en cohérence avec l'existant : Aucune implantation d'espèces végétales nouvelles n'est autorisée.
- Les constructions et autres équipements s'adapteront à la topographie et s'intégreront dans les arbres et arbustes existants, sur une zone de reconquête par des ligneux qui pourra faire l'objet d'éclaircissement. (■ ■ ■ ■ ■)
- Les pâturages existants sur le site seront préservés. (■ ■ ■ ■ ■)

Cheminement et accès carrossable

- L'ensemble des cheminements seront matérialisés par une couche de stabilisation en pouzzolane noire perméable. (○ ○ ○ ○ ○)
- Une aire de stationnement sera créée en bordure de voirie communale afin d'éviter les déplacements motorisés sur le secteur. Elle sera plantée d'une haie arbustive d'essences locales, type noisetier, pour favoriser l'intégration paysagère et l'ombrage. Cette aire de stationnement pourra accueillir un maximum de 8 véhicules légers. (■ ■ ■ ■ ■)

Gestion des eaux usées

- La gestion des eaux usées sera assurée par un dispositif de phytoépuration qui sera situé en bordure de voirie communale. (■ ■ ■ ■ ■)

3.2.2 Modification

3.2.1 Contexte

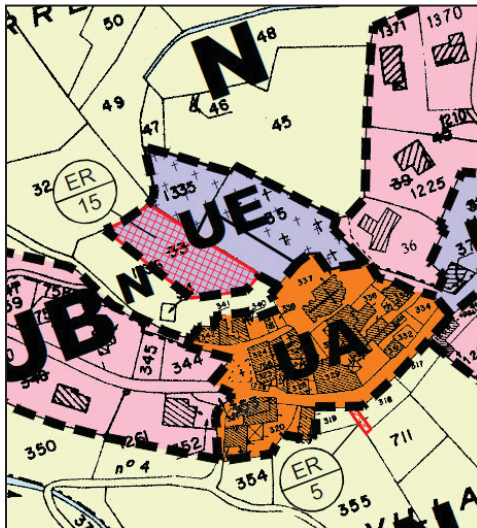
Dans le règlement de zonage du PLU en vigueur, l'emplacement réservé n°15 a été créé sur une partie de la parcelle 1336, afin de permettre l'extension du cimetière.

La municipalité a récemment fait l'acquisition de la parcelle 45, à l'ouest du cimetière. Elle envisage ainsi d'aménager l'extension du cimetière sur cette parcelle et n'a donc plus la nécessité d'un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière sur la parcelle 1336.

Seule une largeur de 6 mètre sur la limite est de la parcelle 1336 serait à garder en emplacement réservé pour aménager une voie d'accès qui permettra de rejoindre la future extension du cimetière, parcelle 45.

Ce nouvel emplacement réservé s'étendra également sur la parcelle 32, propriété privée. La largeur de l'emplacement réservé sera de 8 mètres sur cette parcelle afin d'assurer la courbure de la voirie. Les parcelles 49 et 47 sont déjà propriétés de la commune.

Le classement en zone UE d'une partie de la parcelle 1336 n'est plus nécessaire, elle sera donc classé entièrement en zone N.



Règlement graphique avec situation de l'ER15.



Parcelle 1336, où se situe l'ER 15.

Parcelle 45 récemment
acquise par la mairie.

Afin d'adapter le zonage ainsi que la taille et la destination de l'emplacement réservé n°15, qui n'a plus vocation à accueillir l'extension du cimetière mais à permettre l'aménagement d'une voirie ; le rapport de présentation, les annexes et le règlement graphique seront modifiés comme tel :

- Le rapport de présentation sera modifié comme tel :

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les emplacements réservés au bénéfice de la commune», avant modification n°2 :

La majorité des emplacements correspondent à des élargissements et aménagements des voiries et des ouvrages publics : N° 1 ; 2 ; 4 à 8 ; 10 à 13 ; 18 à 20 ; 22 à 24 ; 26 ; 27 ; 29 ; 30. Ils sont pleinement justifiés au regard de la réalité du terrain.

On recense également des emplacements réservés pour des installations d'intérêt général (aires de stationnements, espaces publics, aménagements paysagers, agrandissement du cimetière ...) : N° 3 ; 9 ; 15 ; 16 ; 17 ; 21 ; 25 ; 28 ; 31.

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 Gouernas 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	Extension du cimetière	commune
16	Aménagement d'un local associatif pour les chasseurs	commune

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les emplacements réservés au bénéfice de la commune», après modification n°2 :

La majorité des emplacements correspondent à des élargissements et aménagements des voiries et des ouvrages publics : N°1 ; 2 ; 4 à 8 ; 10 à 13 ; 15 ; 18 à 20 ; 22 à 24 ; 26 ; 27 ; 29 ; 30. Ils sont pleinement justifiés au regard de la réalité du terrain.

On recense également des emplacements réservés pour des installations d'intérêt général (aires de stationnements, espaces publics, aménagements paysagers, **agrandissement du cimetière** ...) : N°3 ; 9 ; 15 ; 16 ; 17 ; 21 ; 25 ; 28 ; 31.

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

- Les annexes seront modifiées comme tel :

Partie des annexes dans sa partie 1 «Liste des emplacements réservés», avant modification n°2 :

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	Extension du cimetière	commune
16	Aménagement d'un local associatif pour les chasseurs	commune



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64

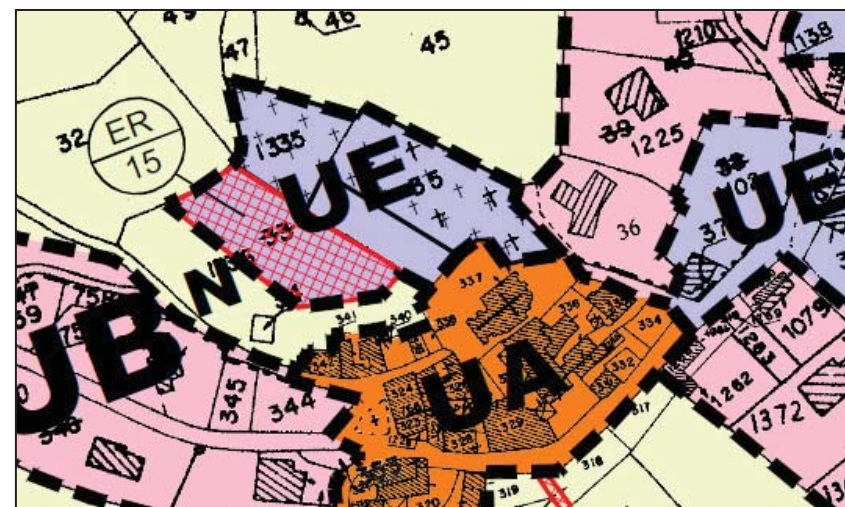


Partie des annexes dans sa partie 1 «Liste des emplacements réservés», après modification n°2 :

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

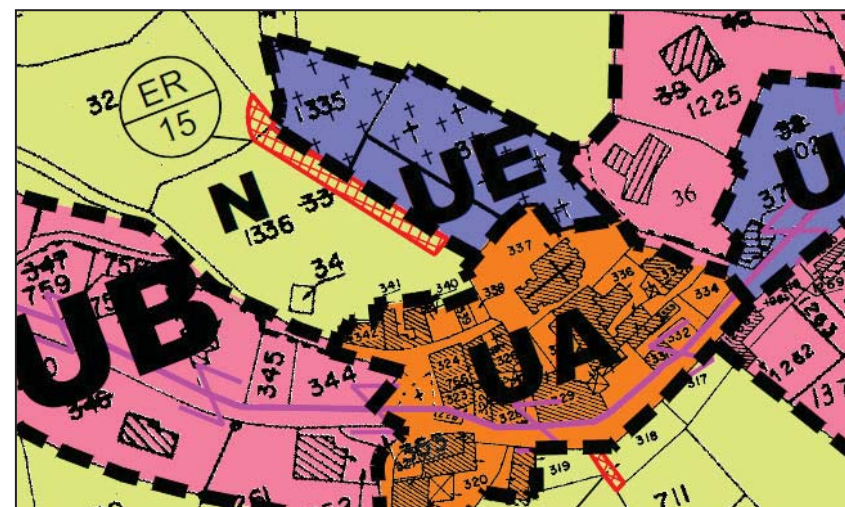
- Le règlement graphique sera modifié comme tel :

Partie du règlement graphique, avant modification n°2 :



Zone UE étendue sur la parcelle 1336.

Partie du règlement graphique, après modification n°2 :



Parcelle 1336 classé en zone N. Emplacement réservé réduit sur la parcelle 1336 et étendu sur la parcelle 32.

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



3.3 Modifier l'emplacement réservé n°31 et supprimer l'emplacement réservé n°19 liés à l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs

3.3.1 Contexte

La municipalité a inscrit sur son règlement graphique en vigueur l'emplacement réservé n°31. Celui-ci est destiné à l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs dans un bâtiment existant au lieu-dit Eyny qui se situe sur les parcelles 79 et 81. Une partie de la parcelle 84 est également comprise dans le périmètre de l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé n°19 a été défini pour permettre l'élargissement de la voirie dans le cas où le local associatif pour les chasseurs se ferait à cet endroit.

Il s'avère que la commune a l'opportunité d'aménager le local associatif pour les chasseurs dans un bâtiment existant au lieu-dit Condamine, sur la parcelle 481.

Le bâtiment existant est par ailleurs classé en zone AH, secteur de taille et de capacité d'accueil limité à l'intérieur duquel des constructions peuvent être autorisées.

Les secteurs AH ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La municipalité souhaiterait donc modifier l'emplacement réservé n°31 pour l'enlever des parcelles 79, 81 et 84 au lieu dit Eyny et le transférer sur les parcelles 480, 481, et une partie de la parcelle 479, où l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs pourra concrètement aboutir. La parcelle 480 et une partie de la parcelle 479 permettront l'aménagement d'un parking et d'un accès sécurisé au futur local.

Ainsi la destination de l'emplacement réservé portera toujours sur l'aménagement d'un local associatif pour les chasseurs. Il permettra en plus l'aménagement d'un parking et d'un accès sécurisé.

L'emplacement réservé n°19 n'a plus lieu d'être et sera donc supprimé.

3.3.2 Modification

Afin d'intégrer le projet de construction d'une maison des chasseurs dans le PLU, il est nécessaire de modifier le rapport de présentation, le règlement graphique et les annexes.

- Le rapport de présentation sera modifié comme tel :

Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les emplacements réservés au bénéfice de la commune», avant modification n°2 :

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	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
19	Elargissement de la voirie (Eyny)	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 (Eyny)	commune

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



Partie du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement / Les emplacements réservés au bénéfice de la commune», après modification n° 2 :

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

- Les annexes seront modifiés comme tel :

Partie des annexes dans sa partie 1 «Liste des emplacements réservés», avant modification n° 2 :

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	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
19	Elargissement de la voirie (Eyny)	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 (Eyny)	commune

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



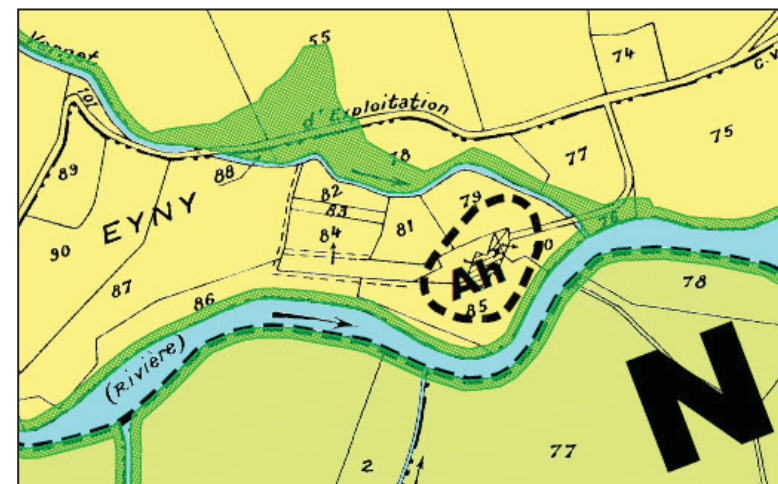
Partie des annexes dans sa partie 1 «Liste des emplacements réservés», après modification n°2 :

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

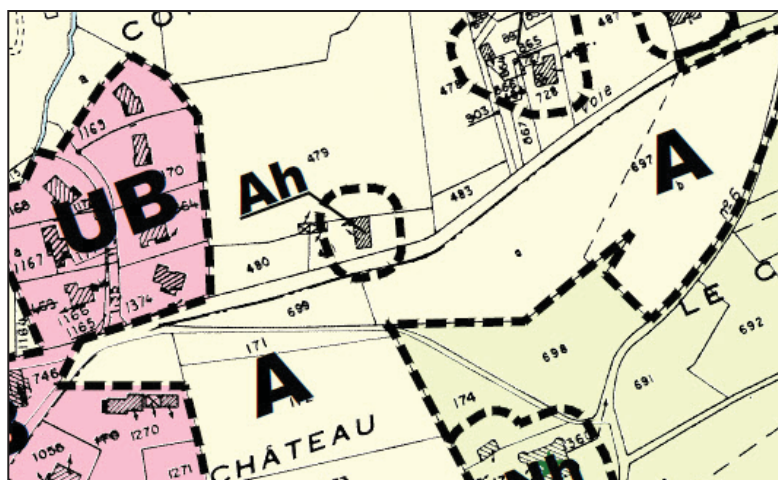
Règlement graphique après modification n° 2 :



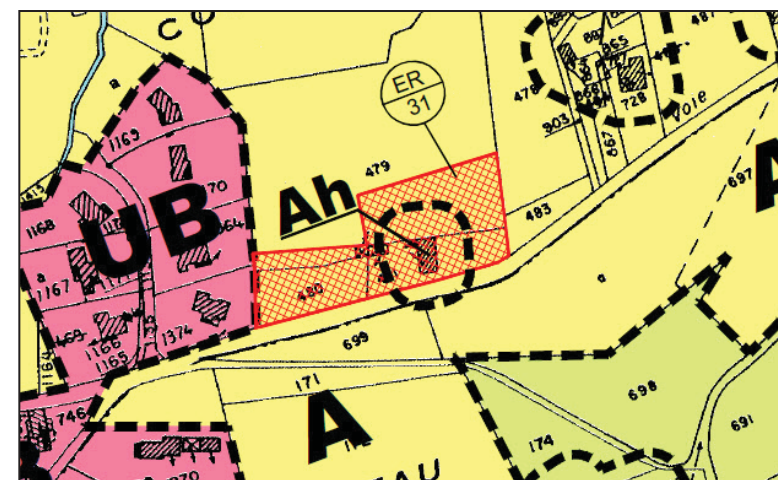
Les ER n° 31 et 19 au lieu dit Eyny.



Les ER n°31 et 19 au lieu dit Eyny ont été supprimés.



Les parcelles 479, 480 et 481 au lieu dit Condamine.



Création d'un emplacement réservé sur les parcelles 479, 480 et 481 481
au lieu dit Condamine.

COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



3.4 - Modifier la zone AUF au lieu-dit du Bas Lignol et étendre l'emplacement réservé n°26

3.4.1 Contexte

La zone AUF du Bas Lignol est une zone réservée pour une urbanisation future, présentée dans le rapport de présentation comme une seconde phase de l'urbanisation du secteur du Lignol.

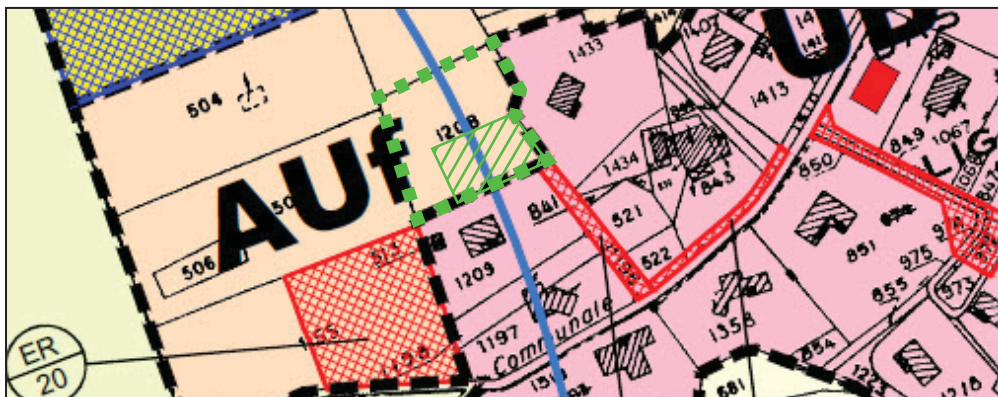
La première phase correspond à la zone 1AU du Lignol. Cependant cette zone, qui est ouverte à l'urbanisation, ne se développe pas du fait de propriétaires fonciers aujourd'hui peu désireux de vendre/aménager leur terrain.

La municipalité souhaiterait passer une partie de la parcelle 1208, qui se situe actuellement en zone AUF, en zone UB afin de permettre la construction d'une maison d'habitation dans la continuité des constructions existantes de part et d'autre de la parcelle.

La parcelle 1208 dispose en l'état d'un accès carrossable relié à la voie publique. Elle est desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune et peut être reliée aux réseaux d'eau et d'électricité qui se situent à proximité directe.

L'emplacement réservé n°26 sera étendu jusqu'à la limite nord de la zone UB sur la parcelle 1208, afin de garantir la création d'une voirie qui permettra de connecter les différentes opérations du Lignol et assurer un maillage viaire cohérent dans ce secteur. L'extension de l'emplacement réservé n°26 aura une largeur de 6 mètres sur la parcelle 1208.

La surface totale concernée par le passage en UB est d'environ 650 m² soit 500m² pour la zone constructible et 150m² pour l'emplacement réservé.



Entouré en pointillés verts, la parcelle 1208, actuellement en zone AUF. En hachurés verts, la partie de la parcelle 1208 qui passerait en zone UB.

3.4.2 Modification

Afin de rendre constructible une partie de la parcelle 1208 et garantir la création d'une voirie permettant d'assurer un maillage viaire cohérent dans le secteur du Lignol, il est nécessaire de modifier le rapport de présentation et le règlement graphique.

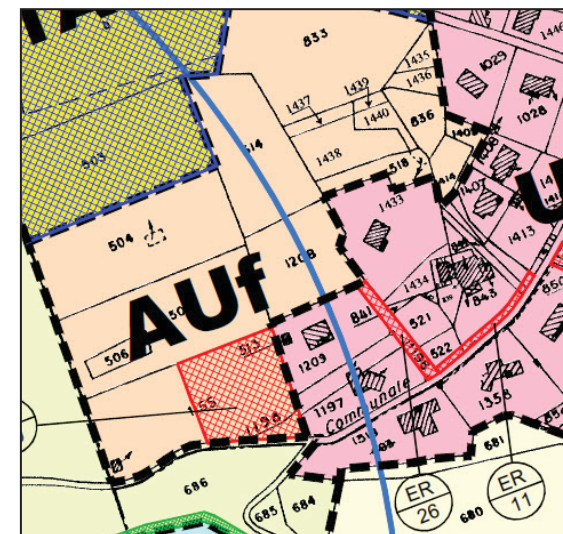
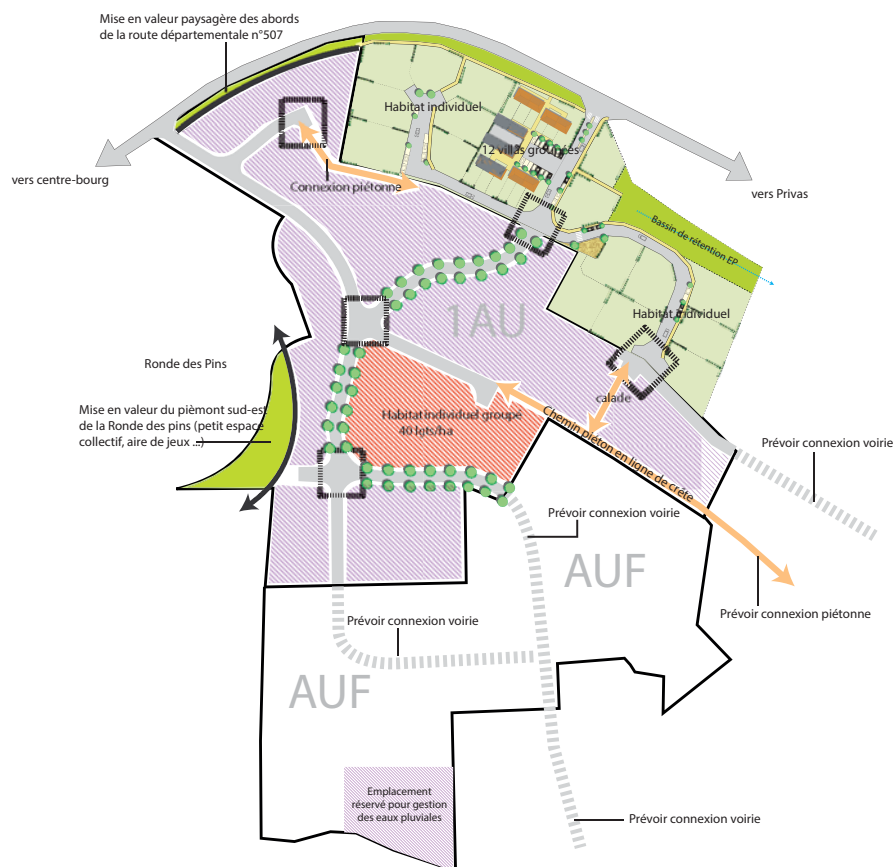
- **Le rapport de présentation sera modifié comme tel :**

Schéma du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement/Les zones à urbaniser/La zone 1AU du Lignol et la la zone AUF du bas Lignol», avant modification n°2 :



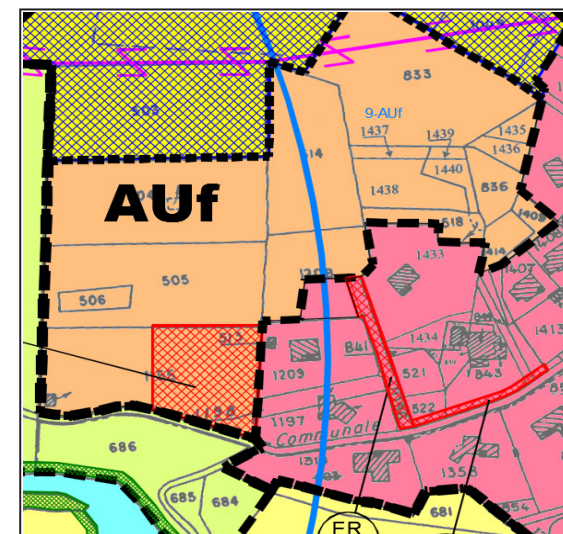
Schéma du rapport de présentation dans sa partie 5 «Les choix du zonage et du règlement/Les zones à urbaniser/La zone 1AU du Lignol et la la zone AUF du bas Lignol», après modification n°2 :

Partie du règlement graphique, avant modification n°2 :



La parcelle 1208 en zone AUF.

Partie du règlement graphique, après modification n°2 :



Une partie de la parcelle 1208 est classée en zone UB.
L'ER 26 est prolongé sur la parcelle 1208.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



3.5 - Modification du règlement écrit concernant l'article 6 des zones UB, UE et 1AU.

3.5.1 Contexte

L'article 6 des zones UB, UE et 1AU, relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, impose un recul de 12 mètres au moins de l'axe de la voie pour les routes départementales. Les RD 507 et RD7 sont particulièrement visées par cette réglementation. Cependant, au vu du trafic supporté par ces voiries, cette distance importante apparaît comme une contrainte non nécessaire :

- La RD 507 n'est pas une voie de transit ; elle permet principalement de desservir les quartiers du Serre d'Ajoux et du Bas Lignol et se prolonge jusqu'au village de Saint-Priest.

- La RD 7, qui dessert le quartier des Mines, de Gouvernas et de Belon, permet également de rejoindre le plateau du Coiron, qui est cependant peu habité.

Seule la RD 104, qui assure la liaison entre Privas et Aubenas, est classée en tant que route à grande circulation. Cette voirie est entièrement classée en zone A et N sur le territoire communale.

Par ailleurs, imposer un recul de 12 mètres au moins de l'axe de la voie pour les routes départementales contraint la construction sur des parcelles de faibles profondeurs et limite de fait la densification de certaines parties actuellement urbanisées de la commune.

La municipalité souhaite ainsi réduire le recul imposé le long des routes départementales qui desservent ces zones UB, UE et 1AU pour favoriser la densification du tissu urbain existant.

3.5.2 Modification

Le règlement écrit concernant l'article 6 des zones UB, UE et 1AU sera modifié comme tel :

Règlement de l'Article 6 de la zone UB, UE et 1 AU avant modification n°2 :

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.

Règlement de l'Article 6 de la zone UB, UE et 1 AU après modification n°2 :

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.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



3.6 - Modification du règlement écrit concernant l'article 11 des zones UB, 1AU, A et N.

3.6.1 Contexte

L'article 11 des zones UB, 1AU, A et N, relatif à l'aspect extérieur, ne donne pas de prescriptions sur les clôtures. La municipalité souhaiterait en apporter dans son règlement afin d'assurer la bonne intégration de ces éléments dans le paysage.

3.6.2 Modification

Le règlement écrit concernant l'article 11 des zones UB, 1AU, et A et N sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 des zones UB, 1AU, et A et N avant modification n°2 :

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.

Partie du règlement de l'article 11 des zones UB, 1AU, et A et N après modification n°2 :

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.



COMMUNE DE SAINT-PRIEST - MAI 2019 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS
04.75.89.93.64



4 . Les pièces du PLU modifiées

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié.

Le présent document sera inséré dans le dossier de PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP sont modifiées.

Voir les OAP modifiées en annexe.

Le règlement graphique (zonage) :

Le règlement graphique est modifié.

Voir le règlement graphique modifié en annexe.

Le règlement écrit :

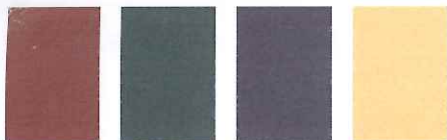
Le règlement est modifié.

Voir le règlement modifié en annexe.

Les annexes :

Les annexes sont modifiées.

Le présent document sera inséré dans le dossier de PLU afin d'explicitier les modifications apportées.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

MODIFICATION N° 1 PLU DE SAINT PRIEST

Exposé des motifs page 2
Les documents modifiés du PLU page 6

 REÇU A
LA PREFECTURE LE
28 JUIN 2016

Objet de la modification n° 1 :

Ouverture à l'urbanisation de la zone AUF des Mines et définition d'une phase de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone
Ajustement de l'emplacement réservé n° 28
Modification de l'article UB 9
Modification de l'article UB 7
Modification de l'article 1AU 11

AVRIL 2016

SAINT PRIEST - MODIFICATION N° 1 DU PLU -

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de
la modification n° 1

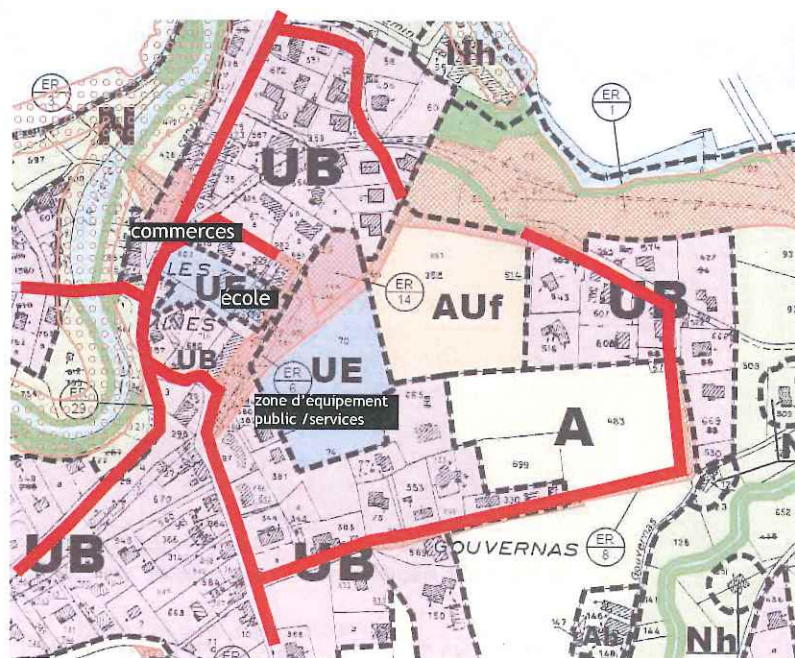
MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

1 - EXPOSE DES MOTIFS

1.1 - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUF DES MINES ET DÉFINITION D'UN PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'aménagement de la zone AUF est primordial pour la commune de Saint Priest, comme cela a été rappelé dans le rapport de présentation (p56).

En effet, comme illustré ci-dessous, l'urbanisation de cette zone permettrait non seulement de créer des logements supplémentaires mais également d'améliorer le fonctionnement urbain de l'ensemble du secteur.



Ce secteur se présente ainsi comme la «clef de voûte» du quartier, qui permettra de maintenir la cohésion des éléments l'entourant.

Aujourd'hui, la commune a l'opportunité «d'ouvrir» à l'urbanisation cette zone AUF et ainsi permettre un aménagement global et cohérent de l'ensemble du quartier.

En effet, via l'orientation d'aménagement et de programmation et l'emplacement réservé n°06, l'aménagement de la zone AUF permettra :

- D'assurer un maillage routier et piéton (qui n'existe pas aujourd'hui).
- De favoriser des échanges inter-quartiers sécurisés (cohabitation voitures / piétons).
- De favoriser les déplacements vers la zone de centralité.
- De résoudre un problème d'engorgement de l'École (circulation difficile).
- De permettre la réalisation de places de stationnement à l'arrière de l'école.
- De revitaliser les commerces et les services.
- De valoriser la future zone d'équipements et de services (UE).
- De faciliter les liaisons à la future voie verte.

L'intérêt pour la commune est donc double : Offrir des logements supplémentaires et améliorer le fonctionnement urbain de tout un quartier.

Pour s'assurer de la qualité de l'aménagement, plusieurs dispositions réglementaires seront prises dans la présente modification du PLU :

Une orientation d'aménagement et de programmation sera définie pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone sur 10 ans sera défini (deux phases d'urbanisation).

Le règlement conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de la zone à la réalisation de la voirie de désenclavement conformément à l'emplacement réservé n°06, au nord de la zone AUF, assurant ainsi un maillage complet du quartier.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble seront autorisées.

Objectif prioritaire : maillage maximum des voiries



Les liaisons interquartiers :

L'aménagement de la zone AUF comprend la réalisation d'une voie de desserte interquartiers au nord, sur l'emprise de l'emplacement réservé n°06.

Comme le montre l'illustration ci-contre, cet aménagement de voirie se présentera comme le dernier «maillon» permettant une meilleure circulation et mettant fin à plusieurs voiries qui se terminent en impasse.

Le schéma de voirie interne à la zone AU :

L'orientation d'aménagement de la zone devra également prévoir des voiries internes ne terminant pas en impasses et assurant d'éventuels futurs désenclavements d'unités foncières.

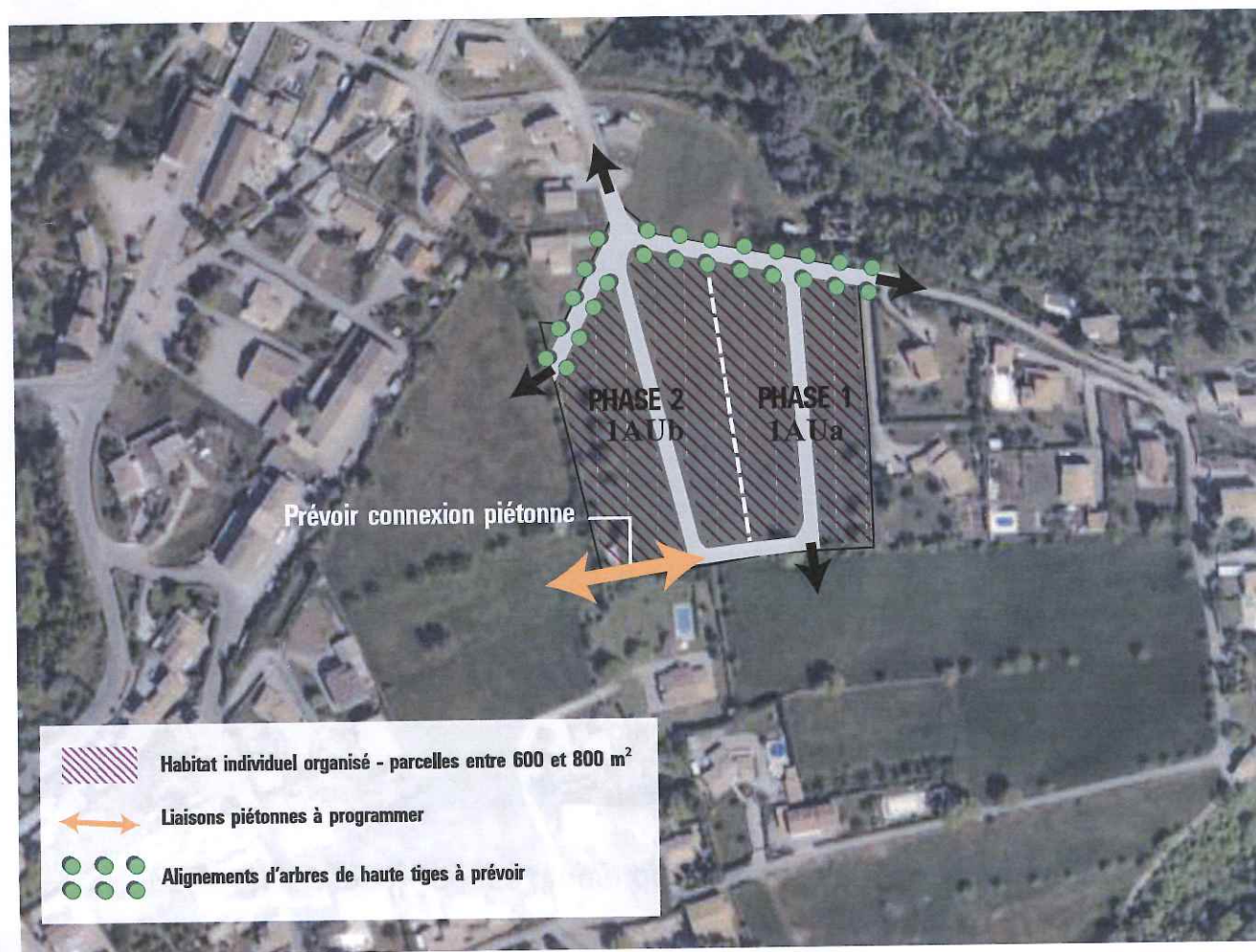
Ce schéma de voirie permettra de favoriser des déplacements piétons sécurisés vers le pôle d'équipements et de services des Mines (école notamment).

Sur la partie sud-ouest de la zone AUF, un cheminement piéton sera ainsi prévu en réservation (dans l'attente de l'aménagement de la zone UE mitoyenne, à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif).

Ce schéma de voirie et de desserte permet également de faciliter les extensions de réseaux divers (eau potable, assainissement collectif ...).

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

Orientation d'aménagement et de programmation après modification n° 1



Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation :

Afin de permettre un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, la zone sera urbanisable en deux temps, sur un échéancier total de 10 ans :

Zone 1AUa = Phase 1
Zone 1AUb = phase 2.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Il sera nécessaire de réaliser la voie de liaison nord (permettant le maillage routier) dès la phase 1 et dans sa totalité, sans attendre la réalisation de la phase 2.

Typologie de logements attendue :

La typologie de logements attendus reste de la maison individuelle sur des terrains compris entre 600 et 800 m².

Ce parti d'aménagement permettra une transition entre les lotissements récents (situés au nord-ouest de la zone AU) et les zones d'habitat individuel plus anciennes, où la moyenne des lots est d'environ 1500 m².

Les orientations d'aménagement :

Le schéma de voirie ne prévoit pas d'impasses, une connexion piétonne devra être réalisée en phase 2 et des arbres d'alignement seront prévus en bordure de la voie de desserte nord et de maillage (emprise de l'emplacement réservé n°6).

Bilan chiffré de consommation de l'espace :

La zone AUF «ouverte» à l'urbanisation représente une superficie de 14 500 m².

Elle permettra la construction de 15 à 16 logements sur une base de 600 à 800 m² par logement et la prise en compte de la réalisation des voiries et espaces communs.

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

1.2 - RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 28

L'emplacement réservé n° 28 dont l'objet est aménagement d'une aire de stationnement et espaces verts est surdimensionné par rapport aux projets communaux.

Seules les parcelles 299 et 298 seront conservées en emplacement réservé. L'objet ne change pas.

Partie supprimée de
l'emplacement réservé
n° 28



1.3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 9

Le règlement du PLU actuellement opposable a prévu de limiter l'emprise au sol en zone UB :

Article UB 9 - Emprise au sol

*L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 25 %
de la superficie totale du terrain.*

Cette disposition pose toutefois des difficultés d'application et va à l'encontre des dispositions de la loi ENE (Grenelle II) et de la loi ALUR de mars 2014, qui préconisent une densification des espaces bâtis existants.

La commune a donc décidé de supprimer cette disposition.

Nouvelle rédaction de l'article UB 9 :

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

1.4 - MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 7

Le règlement du PLU actuellement opposable règlemente les implantations par rapport aux limites séparatives en zone UB de la façon suivante :

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.

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.

Cette disposition pose toutefois des difficultés d'application notamment sur les débords de toiture.

La commune a donc décidé de modifier la rédaction de l'article UB 7 de la façon suivante :

Nouvelle rédaction de l'article UB 9 :

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.

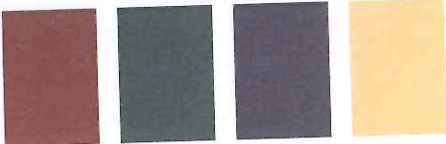
Cette disposition ne concerne pas les débords de toiture des bâtiments construits en retrait de la limite séparative, dans la limite de 80 cm.

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.

1.5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU 11

L'objet de la modification consiste à compléter l'article 11 afin notamment de mieux encadrer réglementairement l'aspect extérieur des clôtures.

L'objectif est notamment d'avoir une unité de traitement qualitative à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

2 - LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables :

Le PADD n'est pas modifié.

Le règlement graphique (zonage) :

Le règlement graphique (zonage) est modifié :

- Réduction de l'emplacement réservé n°28.
- Création des zones 1AUa et 1AUb en remplacement de la zone AUF des Mines.

Voir annexe séparée n°1 : règlement graphique à l'issue de la modification n°1 du PLU.

Le règlement :

Le règlement est modifié :

Le règlement de la zone UB est modifié : Articles UB 07 et UB 09 modifiés.

Le règlement de la zone 1AU est modifié : Insertion de l'échéancier d'ouverture des zones en article 2 et complément de l'article 1AU 11 pour la gestion des clôtures.

Voir annexe n°2 : Règlement des zones UB et 1AU après modification n°1 du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées :

Définition d'une OAP pour la zone AUF des Mines qui devient une zone 1AU

Voir annexe n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation après modification n°1

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.



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.

ANNEXE N°2 : Règlement après modification n°1

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 :

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

Pour les voies communales :

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

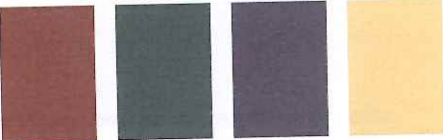
Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article 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.

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

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.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

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, climatizations, 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.

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 réglementé.



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.

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.

La zone 1AU du Lignol est concernée par l'application de l'article L123-2b du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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 de la zone 1AU du Lignol.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Mines.

L'échéancier à 10 ans est le suivant :

1ère phase d'urbanisation : Zones 1AUa
Deuxième 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.

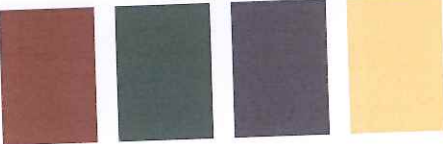
La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

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 des 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 : 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 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.

Les clôtures :

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

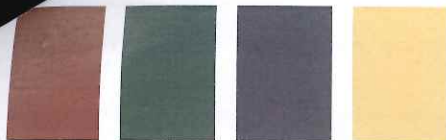
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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 éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie.

La hauteur en dur, pierre ou maçonnerie, ne peut excéder 0.80 m.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

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

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

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.

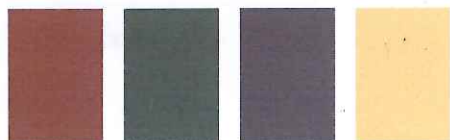
Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

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.



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT PRIEST - AVRIL 2016 -

Orientation d'aménagement et de programmation zone 1AU des Mines

ANNEXE N°3 : OAP après modification n°1



Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation :

Afin de permettre un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, la zone sera urbanisable en deux temps :

Zone 1AUa = Phase 1
Zone 1AUB = phase 2.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Il sera nécessaire de réaliser la voie de liaison nord (permettant le maillage routier) conformément à l'emplacement réservé n°06 dès la phase 1, et dans sa totalité, sans attendre la réalisation de la phase 2.

Cette voirie devra être «sécurisée» et permettre la bonne cohabitation «voitures/piétons».

Typologie de logements attendue :

La typologie de logements attendus reste de la maison individuelle sur des terrains compris entre 600 et 800 m².

Ce parti d'aménagement permettra une transition entre les lotissements récents (situés au nord-ouest de la zone AU) et les zones d'habitat individuel plus anciennes, où la moyenne des lots est d'environ 1500 m².

Les orientations d'aménagement :

Le schéma de voirie ne prévoit pas d'impasses, une connexion piétonne devra être réalisée en phase 2 et des arbres d'alignement seront prévus en bordure de la voie de desserte nord et de maillage (emprise de l'emplacement réservé n°6).

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



RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Sommaire

1- Présentation générale de la commune	page 3	6- Incidences des orientations du plan sur l'environnement	page 61
Situation géographique	page 3	Les ensembles naturels	page 61
Données intercommunales	page 3	La qualité de l'eau	page 61
Cartographie générale	page 4	Les continuités écologiques	page 62
2- État initial de l'environnement	page 5	L'évaluation environnementale	page 63
La morphologie de la commune	page 5		
Le contexte hydrographique et la gestion de l'eau	page 7		
Patrimoine naturel et inventaires	page 9		
Les Espaces Naturels Sensibles du Département	page 16		
Les zones humides	page 18		
Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche	page 19		
La loi Montagne	page 20		
Les grands ensembles paysagers	page 21		
La gestion des risques naturels	page 27		
3- Analyse du milieu humain	page 29		
Analyse socio-économique	page 29		
Analyse de la structure urbaine	page 37		
Le patrimoine architectural et archéologique	page 43		
Les réseaux divers	page 45		
Les servitudes	page 50		
Les équipements et les services	page 51		
4- Les choix retenus pour établir le P.A.D.D	page 52		
Les choix du P.A.D.D	page 52		
Les objectifs de consommation de l'espace	page 53		
La diminution des obligations de déplacement	page 53		
Performances énergétiques / énergies renouvelables	page 53		
5- Les choix du zonage et du règlement	page 54		
Les zones urbaines	page 54		
Les zones à urbaniser	page 55		
Les zones agricoles	page 57		
Les zones naturelles	page 57		
Application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	page 57		
Justification des objectifs de modulation de la consommation de l'espace	page 58		

L'origine du Nom de Saint-Priest : (Source : Site Internet)

On trouve pour la première fois le nom de Saint-Priest dans les écrits concernant l'Église diocésaine de Viviers (Charta Vetus 950).

Saint-Priest était un évêque de Clermont, né en Auvergne au septième siècle.

Pendant la révolution, Saint-Priest fut débaptisée et appelée commune de la Marne parce que d'un point de vue géologique, la marne est très présente au dessus de l'Ouvèze.

Dans le village, on rencontre de nombreuses maisons de caractère avec des tuiles multicolores de style provençal.

Quand on monte sur le col de l'Escrinet, on peut admirer la montagne mystérieuse du Charay.

Charay était un couvent des chanoines réguliers de Saint-Augustin, édifié par Adhémar de Monteil, Seigneur de Privas et Evêque du Puy.

En l'an mille, le chapitre Notre Dame du Puy fonda le monastère de Charay qui contrôlait 22 églises dont celle de Saint-Priest.

Il ne reste aujourd'hui que des ruines de ce monastère d'où l'on a une très belle vue sur le bassin Privadois et même sur la vallée du Rhône et les montagnes du Vercors.

Étymologiquement, Charay pourrait signifier «charrié par les eaux».

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

1 - Présentation générale de la commune

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Saint Priest, qui comptait 1275 habitants en 2010 *, est située au pied du col de l'Escrinet.

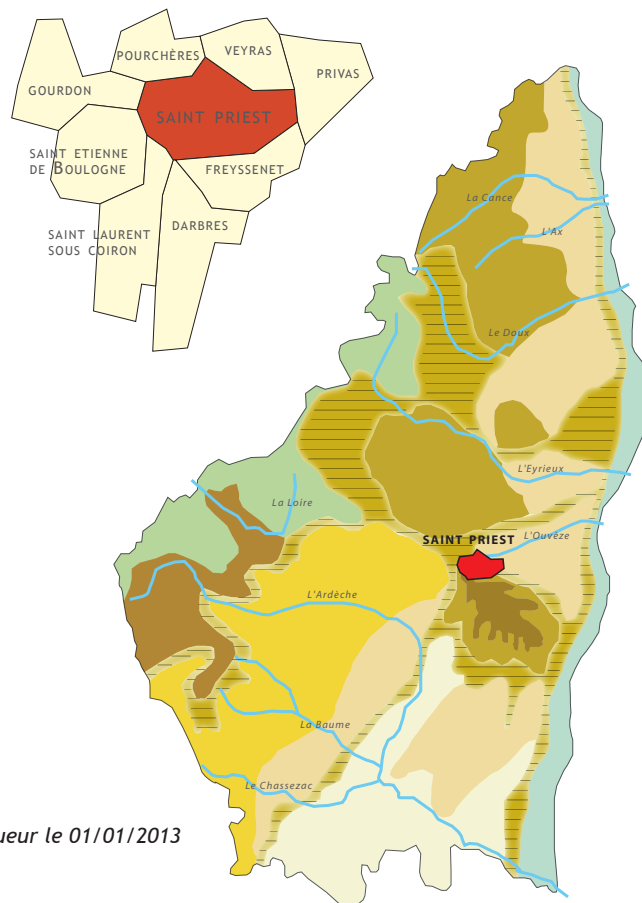
Son territoire de 1915 hectares s'étend du plateau du Coiron au sud, jusqu'à la ville-préfecture de Privas à l'est et jusqu'au mont Charay au nord-ouest.

La commune est traversée par l'Ouvèze qui prend sa source à proximité du col de l'Escrinet.

Son territoire offre un cadre résidentiel très apprécié à l'ouest de Privas.

Les communes limitrophes sont :

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



1.2 - DONNÉES INTERCOMMUNALES

La commune de Saint Priest adhère aux structures intercommunales suivantes :

- La communauté de communes Privas Rhône et vallées.
- Le Syndicat des Eaux du Bassin de Privas.
- Le SDE 07 : Syndicat Départemental d'énergies de l'Ardèche.
- Le SDEA : Syndicat départemental d'équipement de l'Ardèche.
- Le SIVU des inforoutes de l'Ardèche.
- Le Syndicat de la Vallée de l'Eyrieux, de l'Ouvèze et du Plateau de Vernoux.
- Le Parc Naturel Régional des monts d'Ardèche.

Créée en décembre 2003, la Communauté de Communes Privas Rhône et Vallées regroupe 16 communes qui lui ont délégué d'importantes responsabilités dans le domaine économique, touristique et environnemental.

Avec un territoire de 210 km² et une population de 25 139 habitants, la Communauté de Communes Privas Rhône et Vallées est la seconde en importance du département de l'Ardèche.

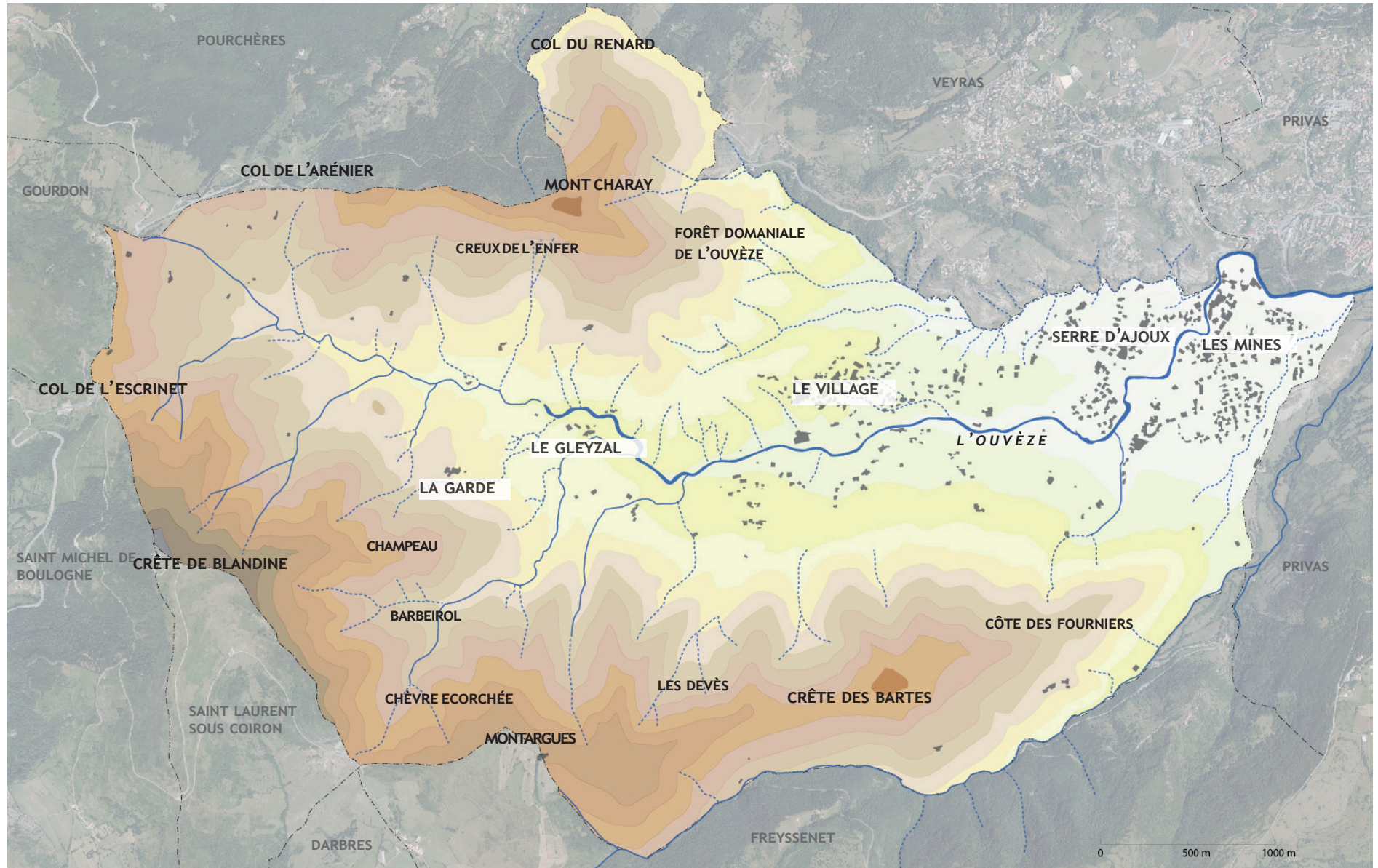
Son cadre de vie de grande qualité et sa situation géographique enviable lui permettent d'afficher une ambition de complémentarité avec le pôle urbain de Valence.

Les 16 communes membres sont :

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| - Saint Priest | - Privas |
| - Alissas | - Chomérac |
| - Coux | - Creysseilles |
| - Flaviac | - Freyssenet |
| - Le Pouzin | - Rochessauve |
| - Rompon | - Saint Cierge la Serre |
| - Saint Julien et Saint Alban | - Pourchères |
| - Lyas | - Veyras |

* Population légale 2010 qui entre en vigueur le 01/01/2013

1.3 - CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE



2- État initial de l'environnement

2.1 - LA MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE

Approche géologique :

Le territoire communal s'étend sur l'étroit vallon de l'Ouvèze (Alluvions et terrasses) et sur un substratum de marnes, bajociennes et bathoniennes, recouvertes au sud de l'Ouvèze par les éboulis provenant des coulées basaltiques et des «cendres» des Coirons.

L'Ouvèze a ainsi creusé sa vallée dans ces calcaires marneux, puis a déposé ses alluvions de part et d'autre de son lit.

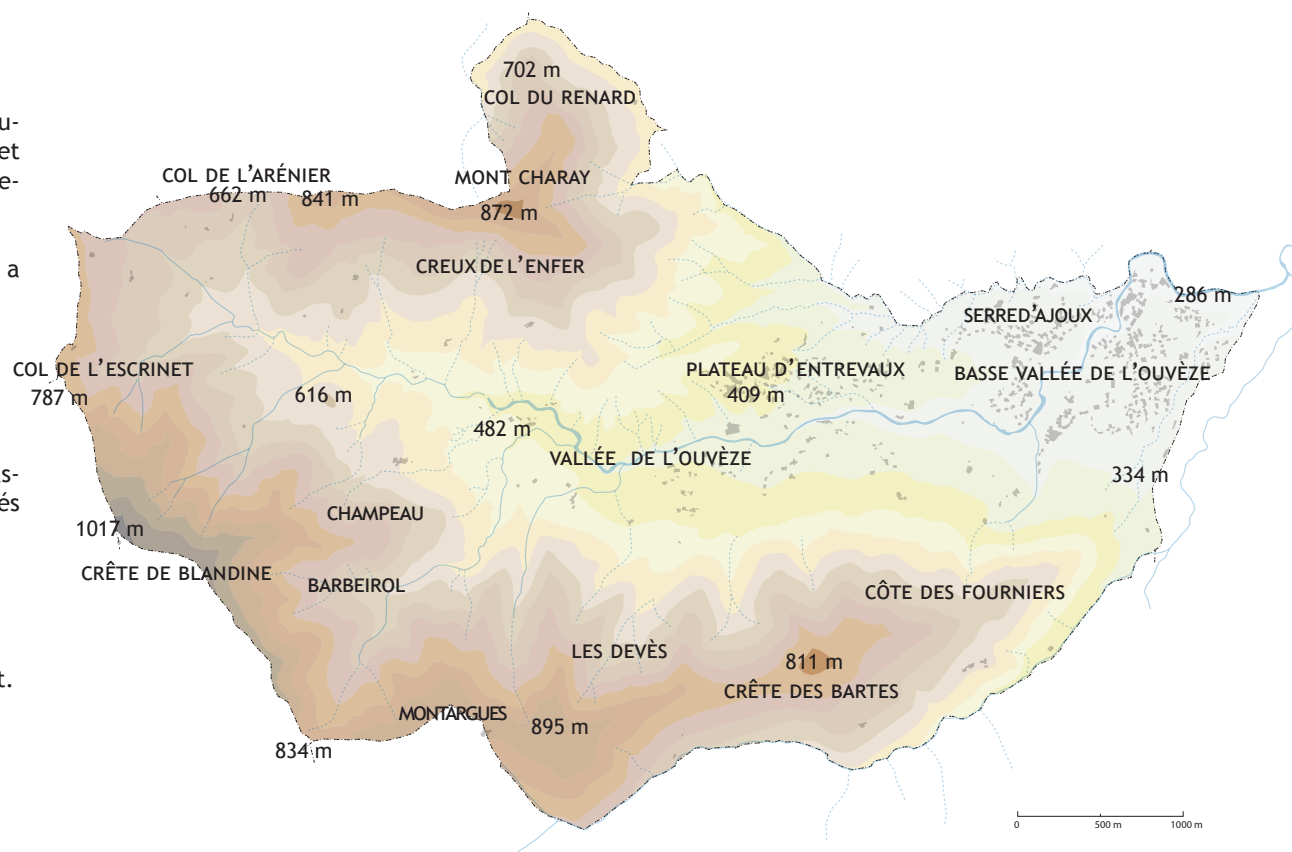
Il en résulte une assez grande richesse agronomique du sol.

Morphologie générale :

Le territoire, qui s'étend sur 1915 ha, se situe dans le vallon du bassin versant de l'Ouvèze qui sépare le territoire en plusieurs unités géographiques :

- La basse vallée de l'Ouvèze, où se concentre l'urbanisation en prolongement de l'agglomération Privadoise.
- Le plateau d'Entrevaux où s'est implanté le village de Saint Priest.
- Les coteaux et versants du Charay et du Montargues, où persiste une activité agricole essentiellement tournée vers l'élevage.
- Le Mont Charay, qui culmine à 872 m, où se maintiennent de grandes zones boisées.

Le dénivelé sur la commune est impressionnant : 731 mètres entre le point haut (Crête de Blandine) et le point bas (basse vallée de l'Ouvèze).



Cette configuration topographique de la commune, où s'expriment différentes transitions paysagères : Le plateau du Coiron au sud et surtout son contrefort nord (bordure sous coironnique), la transition au nord vers la région des Boutières, se présente comme un atout en terme de paysage et de cadre de vie.

Elle impose également certaines contraintes à prendre en considération dans le plan local d'urbanisme (l'aptitude des sols pour recevoir des assainissements individuels, sensibilité paysagère forte, ...).

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -



Le col de l'Escrinet



La vallée amont de l'Ouvèze



Le Mont Charay



Crête de Blandine



Le col de l'Arénier



Le Coiron et son contrefort nord

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.2 - LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE ET LA GESTION DE L'EAU

2.2.1 - Le réseau hydrographique

La topographie de la commune a engendré un réseau hydrographique relativement dense où les ruisseaux et ravins provenant des hauteurs du Coiron et du mont Charay se jettent dans l'Ouvèze.

L'Ouvèze traverse la commune d'ouest en est sur une longueur d'environ 10 km.

Elle prend sa source sous le col de l'Escrinet et s'écoule sur un fond rocheux de nature marneuse, calcaire ou schisteuse. Elle peut présenter des étiages sévères d'autant plus que certaines sources importantes sont captées pour l'alimentation en eau potable du bassin de Privas.

Le profil en long est caractérisé par des ruptures de pente importantes pouvant atteindre plus de 20 mètres, la pente moyenne est de 7 % dans ce secteur.

En raison de la faible perméabilité du bassin versant, de l'étroitesse du lit et de pluies violentes qui peuvent s'abattre, la rivière est sujette à des crues subites. Elles peuvent être dévastatrices dans la partie aval de Privas (crues de 1967 et 1990).

Les flancs de la vallée de l'Ouvèze sont entaillés par de nombreux talwegs d'axe nord-sud, à très forte pente, et non pérennes.

Dans la partie aval du village, le ruisseau de Vaumale, parallèle à l'Ouvèze rejoint cette rivière au niveau du quartier Les Mines.

Ce «chevelu hydrographique» devra être pris en compte dans les risques naturels avec l'application du principe de précaution (voir paragraphe risques naturels).



La «trame bleue» constituée par l'Ouvèze et ses affluents devra être préservée et la ripisylve identifiée par l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui 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 ;

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.2.2 - Application du SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux vise une gestion concertée et coordonnée des cours d'eau. Les 8 orientations fondamentales sont les suivantes :

Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.

Non dégradation : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.

Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux.

Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.

Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.

Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques.

Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Les objectifs environnementaux pour 2015 :

66% des eaux superficielles en bon état écologique (61% des cours d'eau - 82% des plans d'eau - 81% des eaux côtières - 47% des lagunes)

82% des eaux souterraines en bon état écologique.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre ces objectifs, il précise l'échéancier et les coûts.

2.2.3 - Application du contrat de rivière «Ouvèze vive»

Après avoir répondu par des solutions d'urgence avec le Contrat de Milieu, les élus du Syndicat Ouvèze Vive ont souhaité élargir la réflexion à l'ensemble du bassin versant en initiant une démarche de Contrat de Rivière.

Le Contrat de Rivière intègre davantage les préoccupations de préservation durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, conformément à la loi sur l'eau de 1992.

Les actions à mener devront répondre aux objectifs suivants :

- la gestion des inondations,
- la protection du milieu naturel vis à vis des rejets diffus,
- la satisfaction des besoins en eau pour tous les usagers,
- l'amélioration du soutien d'étiage estival,
- la gestion de la végétation et des berges du cours d'eau.

C'est dans le cadre pittoresque et symbolique de la Neuve, sur la commune de LYAS, qu'élus, techniciens, acteurs de l'eau et du territoire se sont réunis le vendredi 23 janvier 2009 pour la signature du Contrat de Rivière Ouvèze. Cette rencontre a officialisé l'engagement technique et financier de chacun des partenaires.

Aboutissement d'un long travail collectif entrepris par les élus de la vallée depuis de nombreuses années, produit de la solidarité communale, ce contrat est l'expression d'une nouvelle perception du territoire.

Dès aujourd'hui et jusqu'en 2015, la mise en oeuvre du programme d'action devra permettre d'améliorer durablement le cadre de vie et de redonner à l'Ouvèze et à ses affluents la place centrale qu'ils n'auraient jamais dû cesser d'occuper.

Les enjeux :

La commune de Saint Priest se situant en tête du bassin versant de l'Ouvèze, les enjeux de préservation sont très importants.

Il conviendra notamment de s'assurer d'une bonne gestion de l'assainissement et de la préservation et la mise en valeur de la ripisylve qui borde le cours d'eau.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.3 - PATRIMOINE NATUREL ET INVENTAIRES

2.3.1 - Périmètres d'inventaire

Les ZNIEFF :

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) concernant la commune sont de deux types.

Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

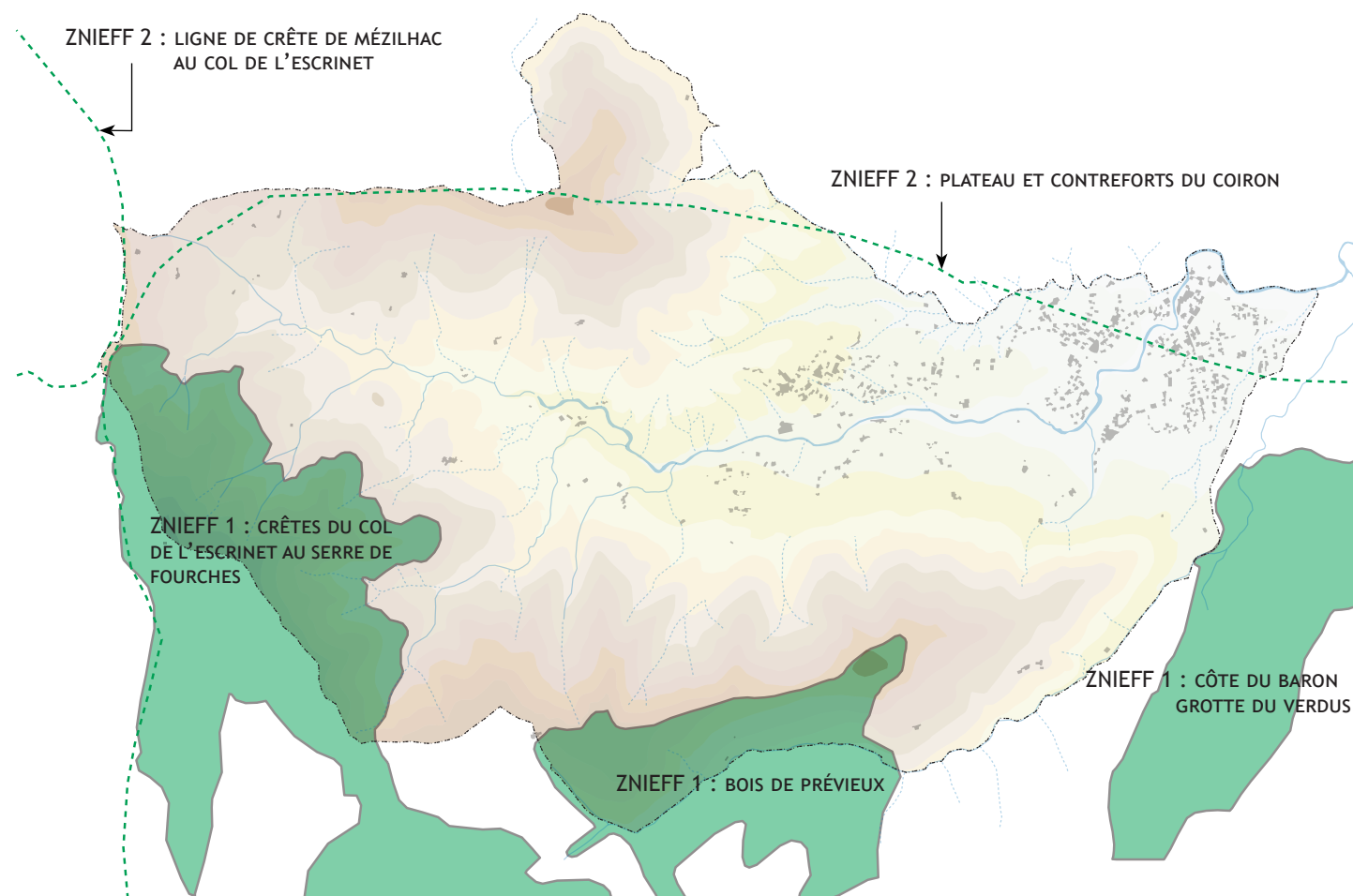
Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe.

Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.



- ZNIEFF DE TYPE 1 :
 - Côte du Baron, grotte du Verdus (260 ha)
 - Bois de Prévieux (191 ha)
 - Crêtes du col de l'Escrinet au serre de Fourches (565 ha)
- ZNIEFF DE TYPE 2 :
 - Ligne de crête de Mézilhac au col de l'Escrinet (6143 ha)
 - Plateau et contreforts du Coiron (20 789 ha)

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

ZNIEFF DE TYPE 1 N° 07090002 : Côte du Baron, grotte du Verdus :

Cette zone regroupe des milieux naturels divers, depuis le rebord du plateau basaltique du Coiron jusqu'à la plaine calcaire au sud de Privas.

Plusieurs sites à chauves-souris y sont disséminés.

Parmi les oiseaux, on observe au sommet le Busard cendré, le Bruant proyer, la Pie-grièche écorcheur ainsi que la Fauvette pitchou, puis sur les pentes, le Bruant fou en zone sèche, et la Fauvette orphée en zone arborée le long du Verdus.

Sur le ruisseau, on pourra observer le Cincle plongeur.

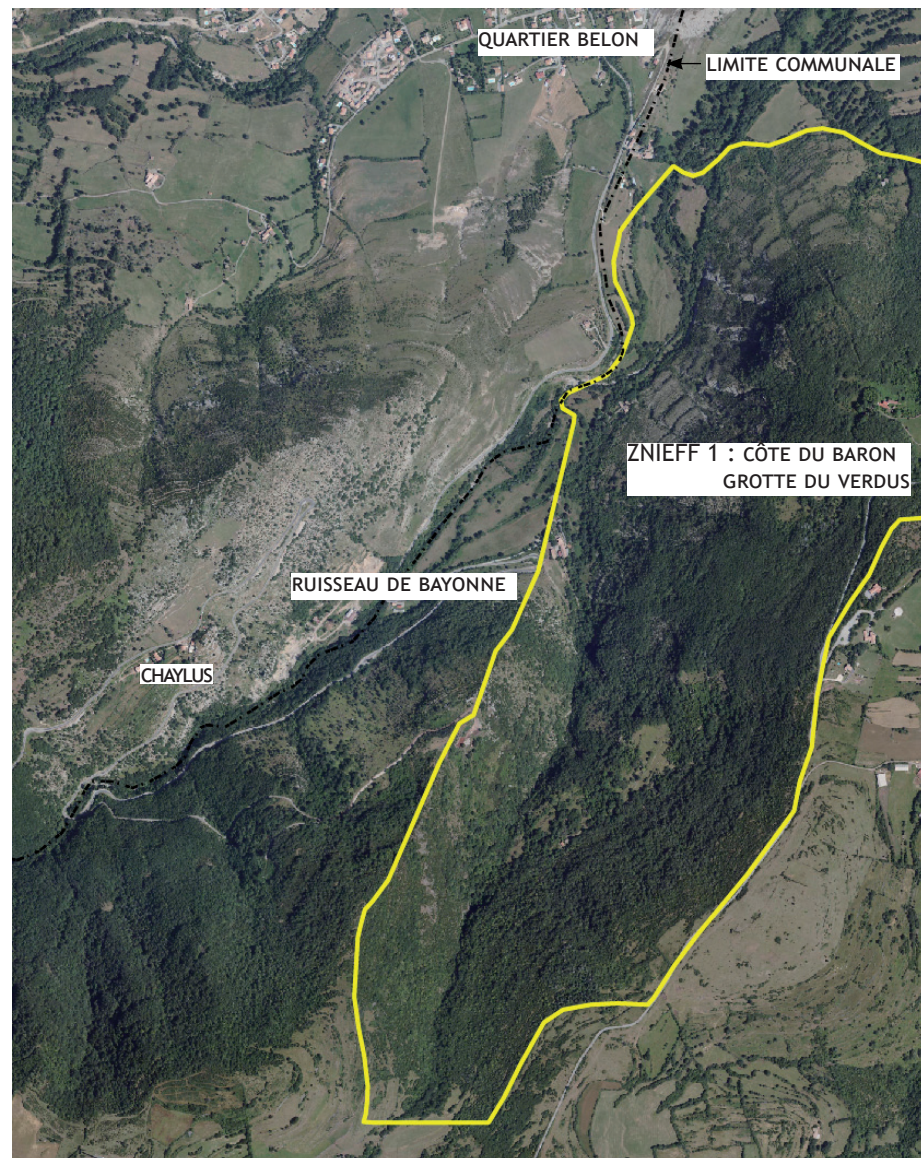
Celui-ci y côtoie le Caloptéryx vierge (une libellule remarquable) et le Crapaud accoucheur.

Quelques secteurs pâturés persistent sur les replats, contribuant à diversifier le paysage.

Les enjeux :

Cette ZNIEFF ne concerne que très peu la commune de Saint Priest puisque son périmètre vient « tangenter » la limite communale.

Il conviendra toutefois de s'assurer du maintien d'une bonne qualité de l'eau du ruisseau de Bayonne car celui-ci se jette dans le ruisseau de Verdus faisant l'objet du recensement mentionné ci-dessus.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

ZNIEFF DE TYPE 1 N°07090009 : Bois de Prévieux :

La crête de Montargues et des Bartes, ainsi que le bois de Prévieux encadrent un vallon profond.

Le versant exposé au nord (le bois de Prévieux) est occupé par des boisements de Hêtre, qui atteint ici la limite méridionale de son aire de répartition géographique.

Le Pic noir y est présent. L'influence méditerranéenne se manifeste sur les milieux plus ouverts et bas (landes) avec la présence de plusieurs fauvelles méditerranéennes : Fauvelles passerinette, orphée et mélanocéphale.

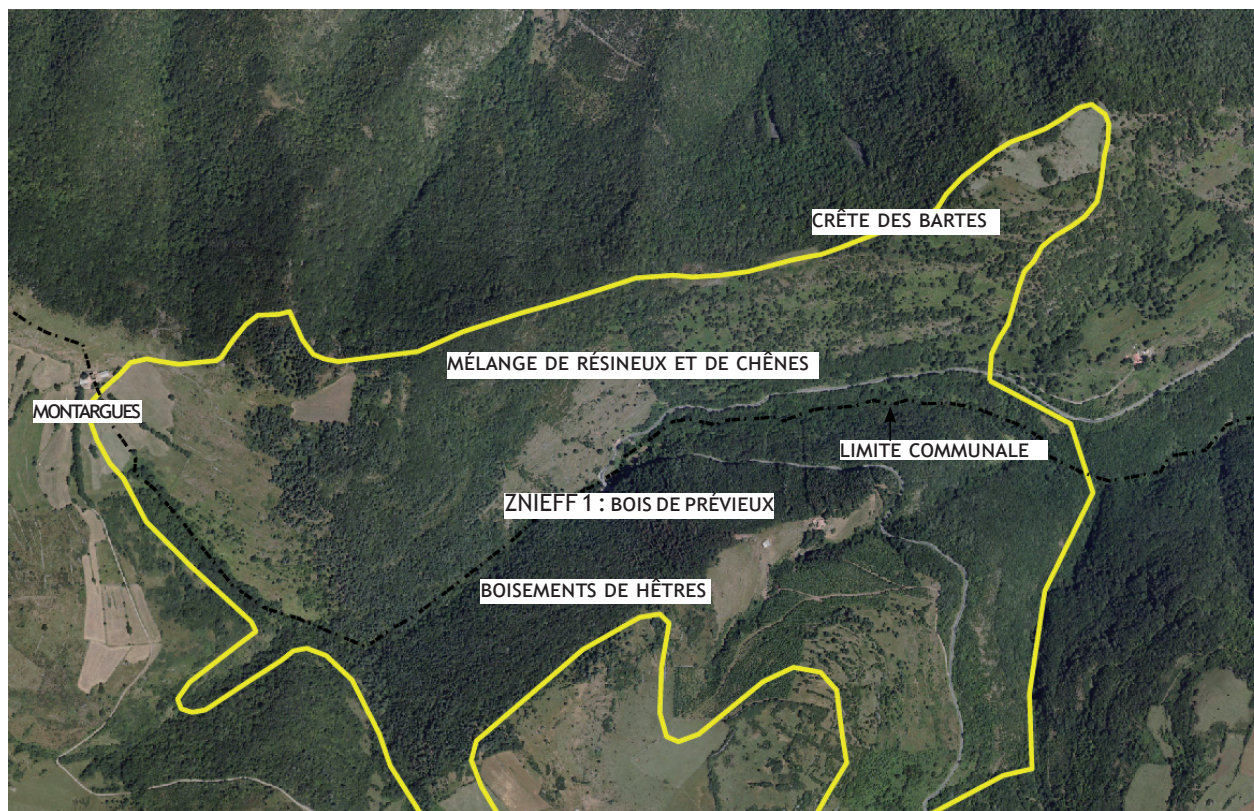
Le versant sud de la crête de Montargues et des Bartes est couvert de boisements de feuillus, essentiellement de chênes pubescents et Sessite et chataigniers mêlés à des pins sylvestre.

Ce secteur est utilisé comme site de nidification par le Circaète Jean-le-Blanc et la Bondrée apivore.

Les enjeux :

Cette zone concerne les communes de Freyssenet et de Saint Priest.

Il s'agit là essentiellement de préserver les sites de nidification et donc les espaces boisés (mélange de résineux et de chênes pour ce qui concerne la commune de Saint Priest).



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

ZNIEFF DE TYPE 1 N° 07090010 : Crêtes du col de l'Escrinet au serre de Fourches :

Cette zone englobe la ligne de crête entre le col de l'Escrinet au nord-ouest et le Serre des Fourches au sud-est. Elle englobe les parties les plus hautes du massif du Coiron.

Son altitude relativement élevée (jusqu'à plus de 1000 m d'altitude) conjuguée à la situation géographique, à proximité immédiate de la zone méditerranéenne en fait un véritable carrefour biogéographique.

La flore traduit bien ces différentes influences. Les espèces montagnardes sont nombreuses en versant nord et sur les parties sommitales de la crête de Blandine : Grande gentiane, Séneçon de Fuchs, Lis martagon, Nerprun des Alpes ...

A peu de distance, on peut observer des espèces à affinités atlantiques, comme l'Ajonc d'Europe et des méditerranéennes dans les secteurs bien exposés.

Le versant nord de la crête de Blandine est couvert par une hêtraie.

Toutefois les pelouses à brome, les landes à Genêt purgatif et les fourrés à Buis ou à Prunellier sont largement répandus. Ces milieux sont occupés par de fortes populations d'Alouette des champs et de Pie-grièche écorcheur.

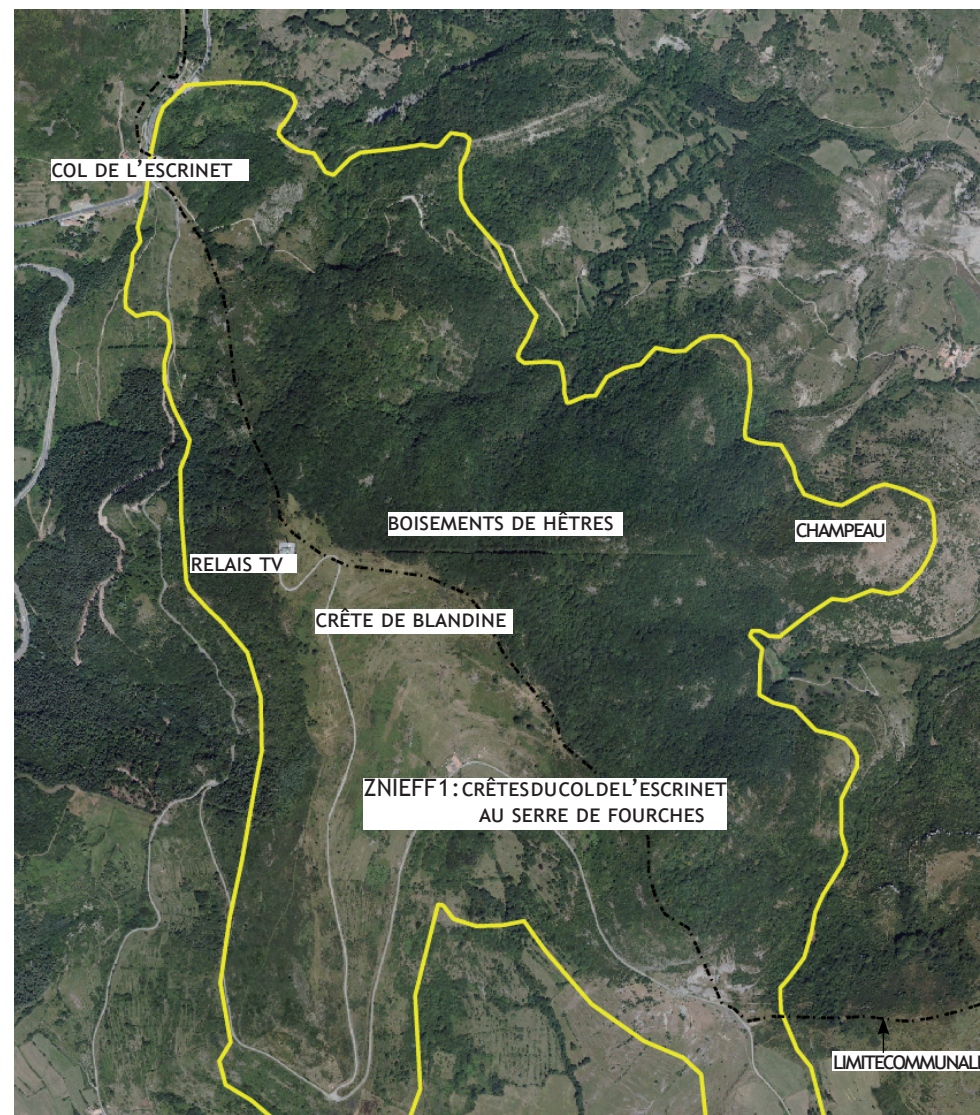
Soulignons également la nidification de plusieurs espèces rares sur le Coiron, comme le Pipit rousseline, le Traquet motteux et le Bruant ortolan.

L'abondance des zones ouvertes est très favorable aux papillons de jour. Plus de cinquante espèces sont présentes dont l'Azuré du serpolet, protégé en France.

Les enjeux :

La commune de Saint Priest est directement concernée par cette ZNIEFF, plus pour la préservation des boisements de hêtres, sur le versant nord de la crête de Blandine que pour les milieux ouverts qui se situent sur la commune de Saint Laurent sous Coiron.

Les enjeux sont ainsi tournés vers la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine forestier.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

ZNIEFF DE TYPE 2 N° 0707 : Ligne de crête du Mézilhac au col de l'Escrinet :

Une longue ligne de crête assure la continuité entre le massif du Mézenc et le plateau des Coirons.

Cette extension orientale de l'ensemble volcanique ardéchois, moins grandiose que le massif du Mézenc, recèle cependant des témoins de turbulences récentes à l'échelle géologique.

Le Col de l'Escrinet est l'une des principales zones de passages pour les oiseaux migrateurs traversant le Massif Central, aussi bien pendant la migration de printemps que celle d'automne.

Le secteur présente également un intérêt botanique (avec des plantes endémiques du Massif Central comme l'Œillet du granite et des stations d'espèces remarquables telles que la Gagée de Bohême), et ses atouts naturalistes restent peut-être sous-estimés car certains secteurs restent par ailleurs peu prospectés.

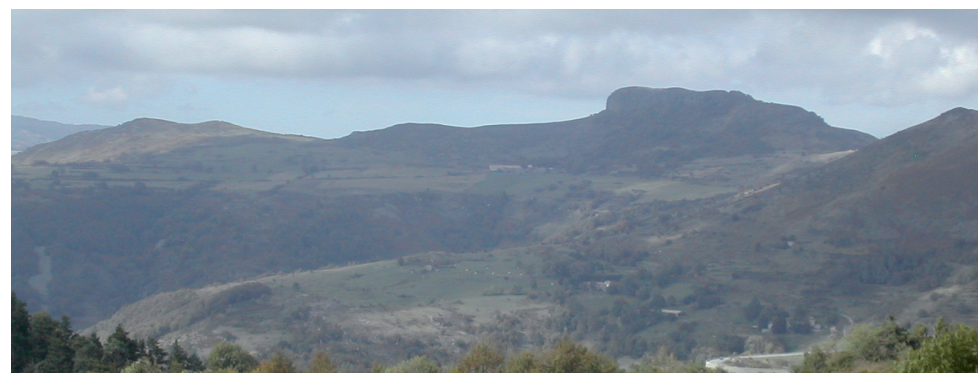
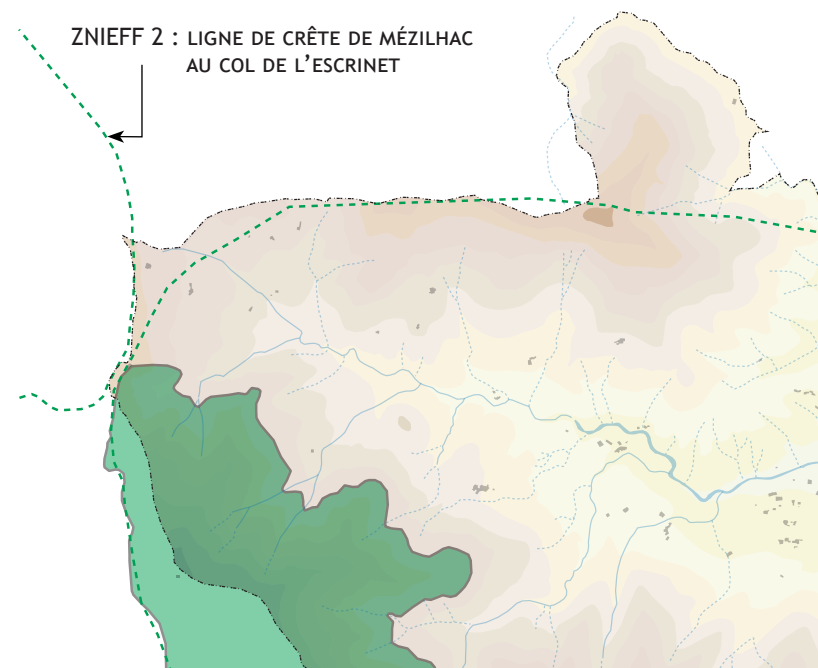
On citera également quelques zones humides en fonds de vallées (source des cours d'eau du secteur), des boisements traditionnels, et des zones de prairies naturelles encore exploitées (secteurs de Mézilhac, Lachamp-Raphaël...).

L'intérêt de ce patrimoine biologique est retranscrit par de nombreuses zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (boisements, lignes de crêtes...).

Le zonage de type II souligne particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que corridor écologique reliant les hautes terres du Mézenc aux versants rhodaniens, zone de passage (notamment à l'Escrinet pour l'avifaune migratrice), zone d'alimentation ou de reproduction en particulier pour de nombreux insectes (papillon Apollon, ou odonates inféodés aux zones humides), des oiseaux parmi lesquels le Circaète Jean-Le-Blanc, le Venturon montagnard, ou le Merle de Roche.

Les enjeux :

Cette ZNIEFF vient tangenter le territoire communal sur sa partie nord ouest et les enjeux sont donc similaires à la ZNIEFF de type 1 n° 07090010 : «Crêtes du col de l'Escrinet au serre de Fourches».



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

ZNIEFF DE TYPE 2 N° 0709 : Plateau et contreforts du Coiron :

Le Coiron (ou les Coirons) désigne le plateau au rebord festonné qui s'allonge sur une vingtaine de kilomètres au sud de Privas, entre la haute-Ardèche et la vallée du Rhône.

Il s'agit d'une table basaltique issue d'épanchements volcaniques (miocène, pliocène, villafranchien) qui prolonge les épanchements du Velay oriental (Mézenec).

Des tufs et des scories volcaniques s'intercalent entre les coulées basaltiques, et apparaissent çà et là en périphérie du massif (Prades, Freyssenet, Taverne).

Le paysage du Coiron comprend des pâturages et des prairies de fauche sèches entrecoupées de quelques haies d'épineux ; il est voué à l'élevage ovin et bovin.

Ces espaces sont favorables à un certain nombre d'espèces actuellement très menacées sur une grande partie de leur aire de répartition, du fait de l'intensification des pratiques agricoles.

Signalons en particulier l'abondance de certains oiseaux tels que la Caille des blés, le Busard cendré, ou des passereaux inféodés aux haies et bosquets (Pie-Grièche à tête rousse...).

La flore est également digne d'intérêt (Cytise à longs rameaux, Ophrys de la Drôme...), et marquée par les contrastes climatiques locaux qui font s'opposer chênaies pubescentes sèches et hêtraies.

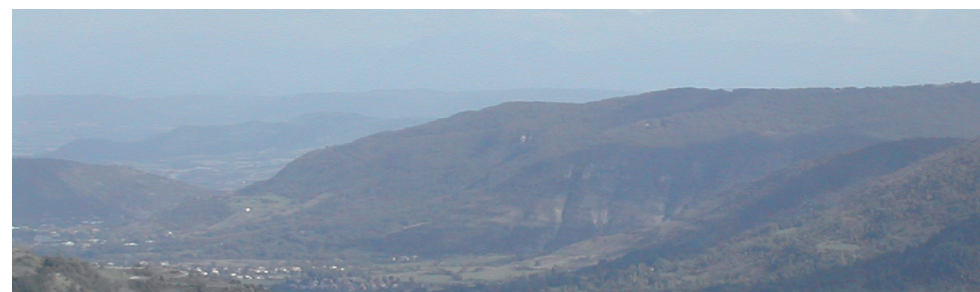
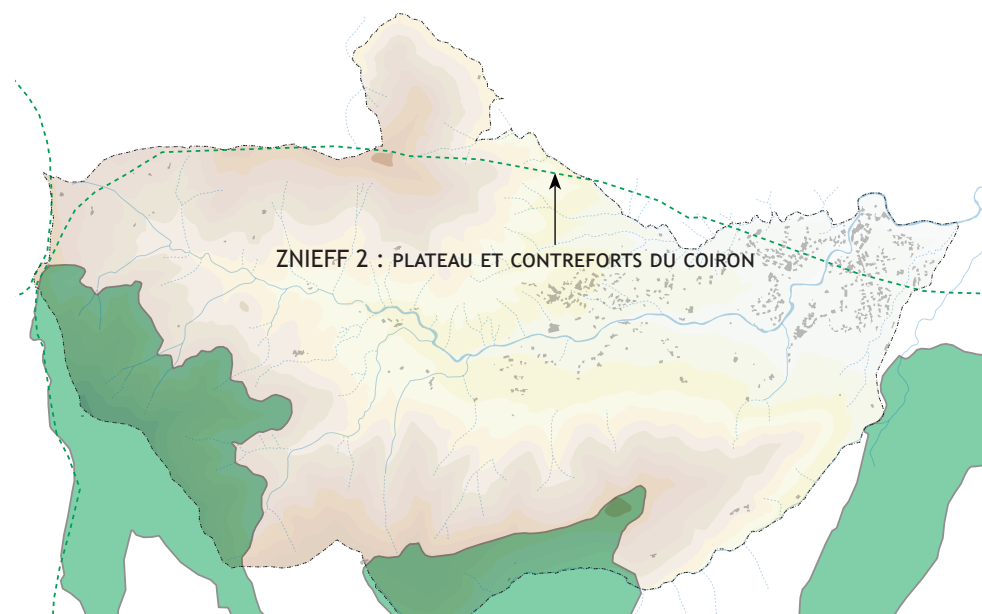
Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble très bien individualisé, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par de vastes zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (crêtes, falaises, grottes...).

Il souligne de plus particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passage entre le Massif Central et le sillon rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction, entre autres pour la faune piscicole (Barbeau méridional), de nombreux chiroptères (Molosse de Cestoni), batraciens (Pelodyte ponctué...), insectes (Magicienne dentelée...).

Ce zonage traduit également la sensibilité de hauts bassins alimentant certains ruisseaux abritant des espèces remarquables, dont certaines très sensibles (Ecrevisse à pattes blanches...).

La dimension phytogéographique est localement importante, de nombreuses espèces (en particulier méditerranéennes) parvenant ici en limite de leur aire de répartition.

L'intérêt paysager et géomorphologique du Coiron est également à souligner.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.3.2 - Les zones importantes pour la conservation des oiseaux

La commune est concernée par la ZICO n° RA05 Col De L'Escrinet.

Cette zone s'étend sur 4600 hectares et présente un fort intérêt ornithologique.

Le col de l'escrinet est situé à une altitude de 787 mètres et se situe sur la route entre Aubenas et Privas.

Il ouvre sur la vallée de l'Ardèche et les plaines du Languedoc au sud-ouest, et sur la vallée du Rhône au nord-est.

L'Escrinet est un site exceptionnel pour l'observation de la migration des oiseaux au printemps du fait de la faible altitude de vol imposée aux oiseaux lorsque souffle le mistral.

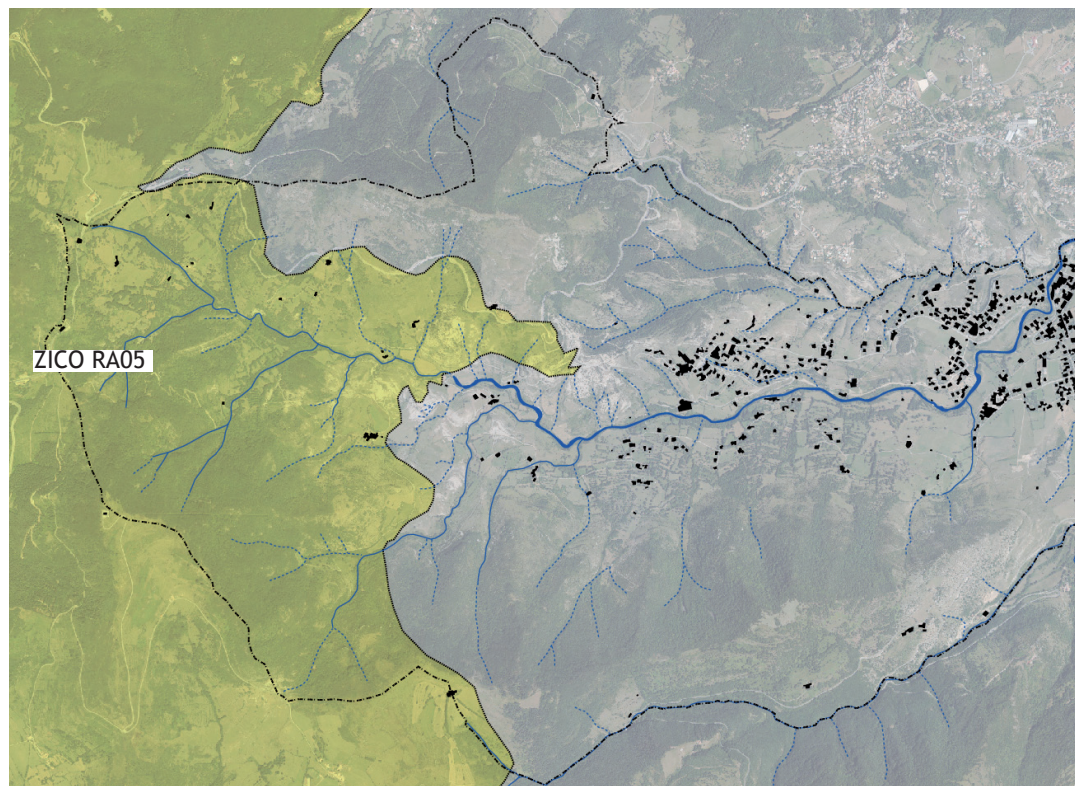
Plus de 140 espèces peuvent y être observées, du vautour moine au roitelet huppé.

Le col constitue le passage le moins élevé pour franchir le massif du Coiron.

Son échancrure est encadrée au nord par le serre de Suson (altitude 990 m) et au sud par la crête de Blandine (relais de télévision, altitude 1017 m).

Les ornithologues du centre ornithologique Rhône-Alpes (CORA) y décomptent toutes les espèces de migrateurs diurnes du 15 février à la fin mars.

Un sentier de découverte de la nature et de la faune locale, a été réalisé par la Fédération Départementale des Chasseurs de l'Ardèche tout près du col.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.4 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DU DÉPARTEMENT

La biodiversité ardéchoise est remarquable avec notamment 2 261 espèces de plantes dans le département.

Pour préserver ce patrimoine, le Conseil général a identifié 14 espaces naturels sensibles.

Quel est le point commun entre le mont Gerbier-de-Jonc, la Boissine, le Bois de Païolive, les Gorges de l'Ardèche, le massif du Tanargue et les serres boutiéroises ?

Tous font partie des 14 sites désignés Espace naturel sensible (ENS) par le Conseil général de l'Ardèche.

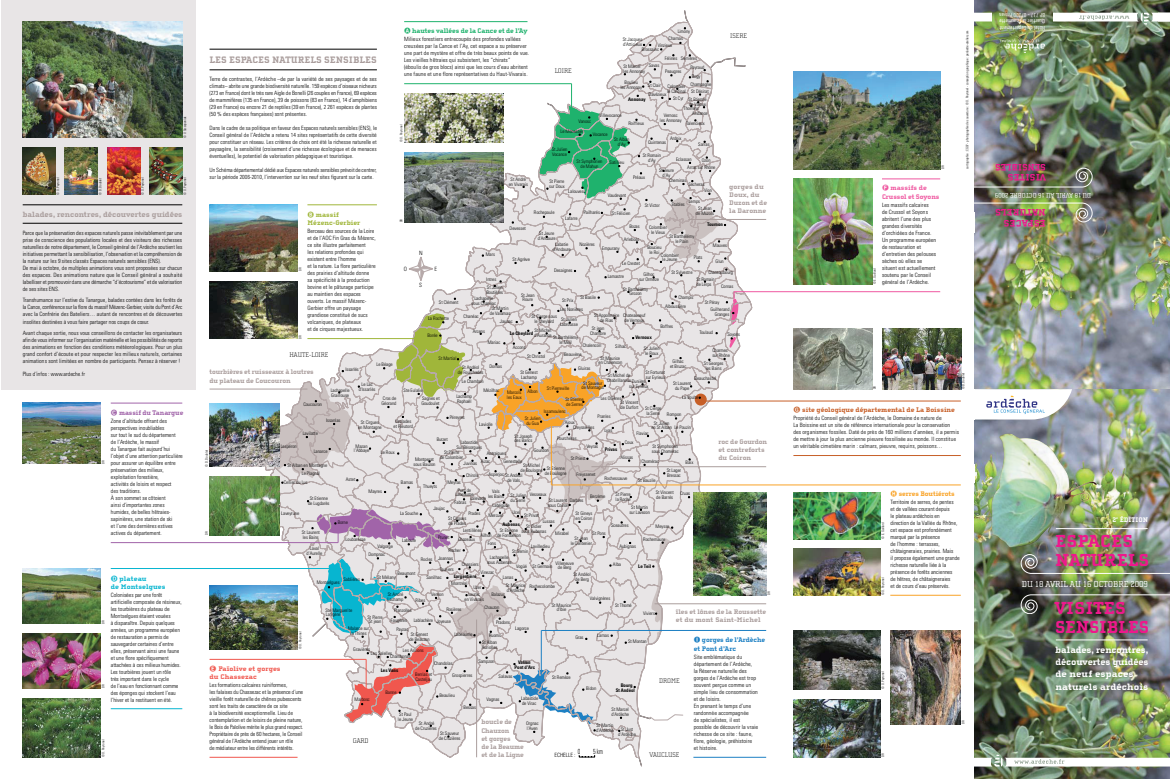
Leur intérêt faunistique, floristique, et leur potentiel de valorisation pédagogique et touristique ont été déterminants pour entrer dans le cercle des ENS.

Tous les sites choisis pas le Conseil général de l'Ardèche présentent des intérêts pour la biodiversité.

Oiseaux nicheurs, mammifères, reptiles, amphibiens, poissons et plantes y trouvent un habitat idéal.

En matière d'environnement, l'idéal est de restaurer ou préserver les capacités de régénération naturelle du milieu.

Ainsi, en fonction du diagnostic en termes de biodiversité, de valorisation agricole ou touristique, il est possible de se limiter aux actions correctrices (gestion de la fréquentation, adaptation des pratiques agricoles, élimination des espèces invasives, restauration d'une zone humide...) et pour le reste : Laisser faire la nature.



Cependant, la préservation de ces espaces naturels ne peut être assurée de façon raisonnée et durable sans une réelle prise de conscience des populations locales, et notamment des enfants, futurs détenteurs de ce patrimoine.

Ainsi, le Département soutient les initiatives permettant l'observation et la compréhension de la nature : sentiers découverts sur le territoire du Parc naturel régional des monts d'Ardèche et le bois de Païolive par exemple.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Dans le même esprit, un projet de partenariat est à l'étude avec l'Éducation nationale dans le cadre du réseau des éducateurs en environnement et développement durable.

L'intérêt des ENS, c'est aussi de faire découvrir au public les richesses qu'ils recèlent. Une découverte qui permet la sensibilisation nécessaire à une protection efficace.

Connaître les différentes espèces animales et végétales, leur caractère rare, protégé... permet de mieux réagir lorsque la chance nous est donnée de les rencontrer.

Les aménagements engagés ou à venir dans la cadre des ENS répondent donc aussi à un besoin d'information.

Sur les zones identifiées à «enjeux forts», le Département conduit une politique active d'acquisition (périmètre de préemption, négociation foncière) destinée à constituer un réseau de « domaines départementaux de nature ».

A ce jour, le Département est propriétaire de près de 300 ha dans les gorges de l'Ardèche, le plateau de Montselgues, le bois de Païolive et le domaine de la Boissine à La Voulte-sur-Rhône.

Sur les 14 sites, tous ne bénéficient pas de la même notoriété. Les mettre en réseau permettra à terme d'aider les moins connus à sortir de l'ombre.

Pour découvrir les différents ENS de l'Ardèche, il est possible d'utiliser à l'aide de l'un des nombreux topo-guides locaux, les sentiers de randonnées mis en place dans le cadre du plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées de l'Ardèche.

Connaître précisément le patrimoine naturel présent dans les espaces naturels sensibles est essentiel.

Avant toute intervention, il faut évaluer les conséquences écologiques et les effets socio-économiques.

Ainsi, des études sont mises en œuvre (inventaires naturalistes, cartographie des habitats, études de fréquentation...) afin d'établir un diagnostic des enjeux.

Ce dernier met en balance la sensibilité écologique avec les opportunités de valorisation et d'utilisation économique ...



La commune de Saint Priest est concernée (pour la partie sud de son territoire communal) par l'Espace Naturel Sensible du «Roc de Gourdon et contreforts du Coiron».



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.5 - LES ZONES HUMIDES

La préservation et la gestion durable des zones humides ont été déclarées d'intérêt général par la loi sur le développement des territoires ruraux du 24 février 2005.

Il existe sur la commune 5 zones humides le long de l'Ouvèze :

Ces données et cartographies ont été réalisées par le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels) en 2007.

Les milieux cartographiés (en 5 tronçons) se situent en bord du cours d'eau de l'Ouvèze, de ce fait, la présence d'espèces hygrophiles est complétée par le critère hydrologie qui englobe le lit majeur des cours d'eau.

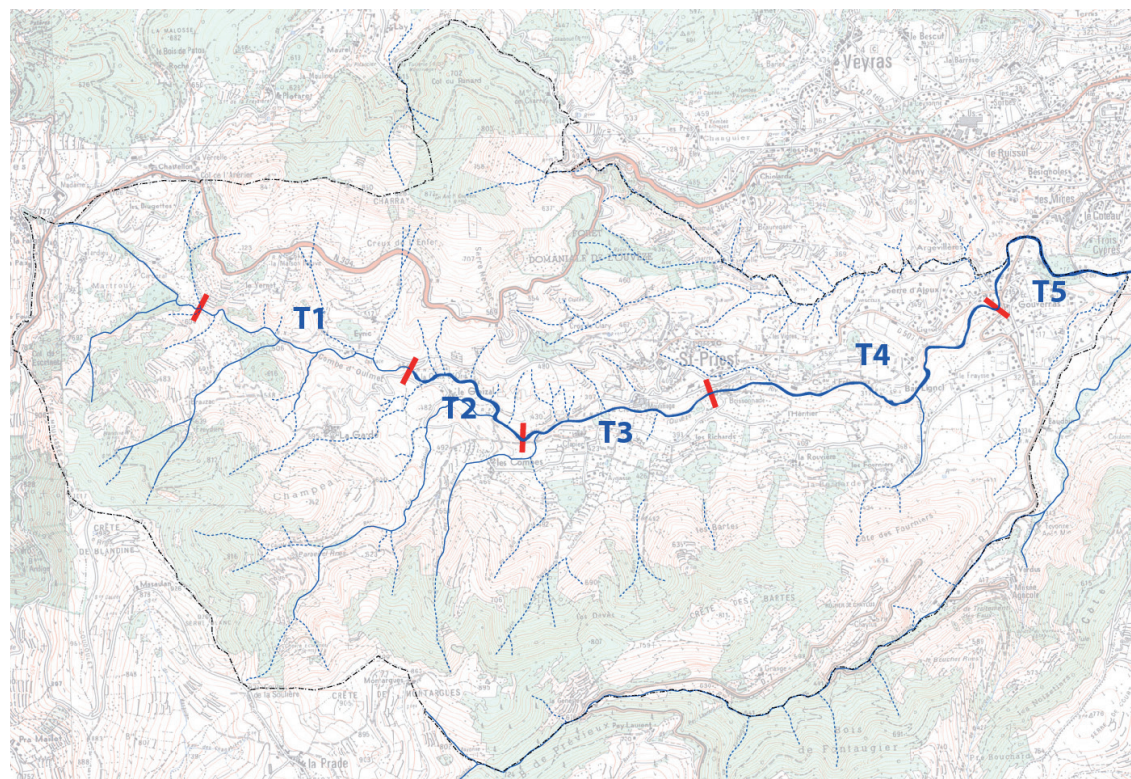
Pour les milieux humides rivulaires (ripisylves), le choix a été fait de réduire l'espace de fonctionnalité à une zone tampon, laquelle englobe les activités pouvant avoir un impact direct compte tenu de la proximité de l'hydrosystème.

Les milieux de type «ripisylves» ont un rôle fonctionnel essentiel vis à vis de la ressource en eau. Elles se situent, pour les unités les plus denses et importantes, en secteur de plaines, de ce fait, elles jouent un rôle prépondérant dans l'écrêtement des crues par dissipation de l'énergie, la protection et/ou l'amélioration de la qualité des eaux par la végétation qui peut capter et stocker une partie des nutriments et polluants, puis parfois par la fonction de stockage des eaux et de recharge des nappes souterraines.

Les ripisylves remplissent également des fonctions biologiques importantes car elles sont des zones soumises à des évolutions nettes et parfois brutales. Leur spatialité et leur densité en font de véritables corridors écologiques pour de nombreuses espèces. Ces milieux souvent mal-menés lors des crues disposent d'un large panel de milieux : Atterrissements végétalisés, ripisylves âgées et denses, lônes, mégaphorbiaies nouvellement installées suite à une crue ...

Tout ces différents milieux sont autant de zones de vie, d'alimentation, de refuge pour un très grand nombre d'espèces.

Ces zones humides seront classées en zone naturelle ou agricole et les ripisylves seront identifiées en application de l'article L123-1-5 7°.



Tronçons	T1	T2	T3	T4	T5
Etat de la ripisylve	Bon	limitée	bon	bon	Limitée
Bilan des menaces					
Perte de diversité spécifique du milieu	x	x	x	x	x
zone proche de l'équilibre naturel	x	x		x	x
Surpâturage des secteurs de sources	x				
Zone dégradée avec perturbation des équilibres naturels			x		
Orientations d'actions					
Diminuer le chargement - ajustement du pâturage	x				
Entretien de la végétation	x	x	x	x	x
Gestion selective des embacles	x	x	x	x	x

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.6 - LE PARC NATUREL REGIONAL DES MONTS D'ARDÈCHE

La commune de Saint Priest fait partie du Parc Naturel Régional des «Monts d'Ardèche» (pour 11,61 % du territoire) et son territoire est ainsi soumis à la charte du PNR, approuvée le 09 avril 2001.

Reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche organise son action autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine. Sur près de 200 000 ha, les Monts d'Ardèche présentent des patrimoines d'une grande richesse. Ceci peut représenter pour les communes un atout supplémentaire d'attrait notamment du point de vue pédagogique et patrimonial. Les éventuelles actions de mise en valeur du patrimoine naturel seront ainsi favorisées par le Parc Naturel Régional.

D'une manière générale, les objectifs du parc visent à aboutir à un juste équilibre entre d'une part la protection et la valorisation du patrimoine naturel et humain et d'autre part le nécessaire développement économique et social. Le parc naturel régional et ses partenaires sont notamment attentifs :

En matière d'urbanisation :

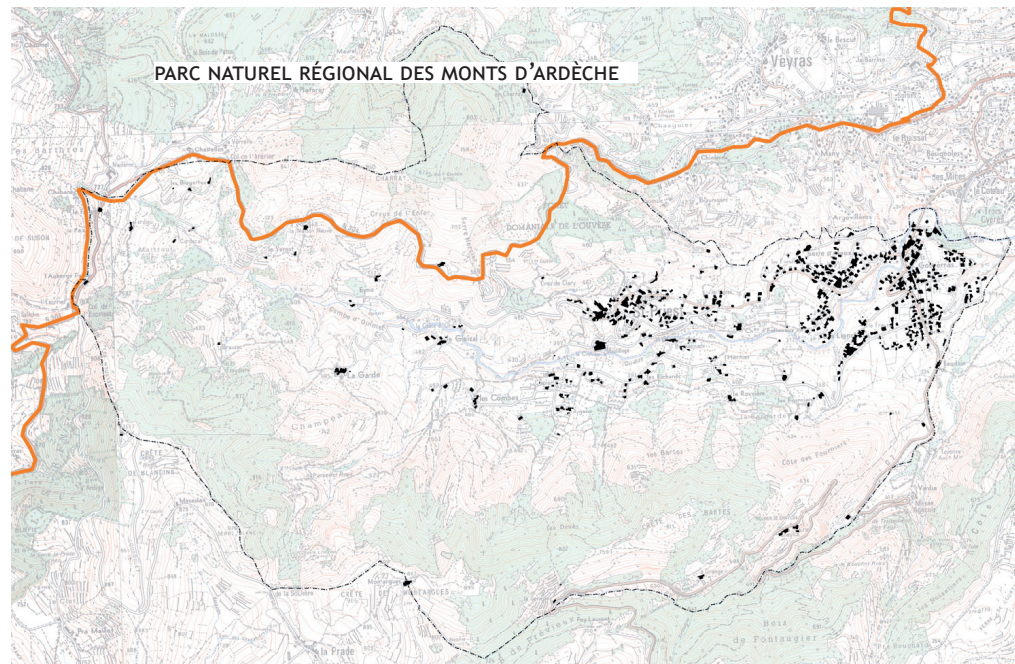
- Au respect des formes urbaines spécifiques à chaque entité;
- A la limitation du mitage;
- A la recherche d'expansion « en greffe » des villages et hameaux;
- A l'insertion paysagère des voies.

En matière d'architecture :

- A ce que la volumétrie et l'orientation des façades et toitures soient coordonnées avec l'existant;
- Au rapport des « pleins » et des « vides », couleurs et matériaux;
- A l'adaptation de la pente.

Afin de développer un urbanisme de qualité (art. 67 de la charte), le parc encourage la construction dans la continuité de l'existant et le respect des formes urbaines spécifiques existantes.

Il incite au développement d'un habitat groupé respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères.

Les enjeux :

Seule la partie du territoire située au nord de la RD 104 est comprise dans le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Le PLU devra permettre au travers de son règlement et de son projet d'aménagement de conserver ce qui fait la force et l'attrait de la commune :

«L'articulation entre le patrimoine naturel, agricole et bâti»

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.7 - LA LOI MONTAGNE

Le plan local d'urbanisme doit respecter les objectifs de la loi Montagne du 9 janvier 1985.

La montagne constitue effectivement une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection.

La loi Montagne a également formulé des principes régissant l'urbanisation.

En effet, sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants.

De plus, la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II de l'article L145-3 du code de l'urbanisme.

Il convient toutefois de signaler qu'une urbanisation en continuité d'un hameau existant peut également se montrer délicate du point de vue paysager et patrimonial.

Les enjeux :

En application de la loi Montagne et de la charte du PNR il est primordial de réussir une extension des quartiers et hameaux existants sous forme de «greffes» tout en portant une attention très particulière sur les effets négatifs de l'urbanisation dite «de tuyaux», c'est à dire linéaire le long des réseaux.

Il est effectivement impératif de maintenir l'image actuelle et traditionnelle des hameaux et de l'urbanisation traditionnelle.

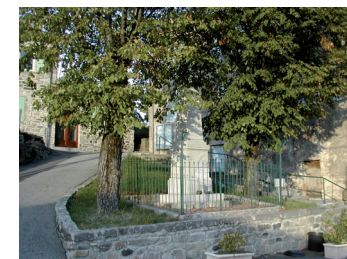
Cet objectif est particulièrement important pour les hameaux situés sur la partie amont de la vallée de l'Ouvèze et ceux localisés dans la structure bocagère, au sud du cours d'eau.

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

L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet, «d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 multitude d'éléments relatifs au petit patrimoine rural pourra faire l'objet d'une campagne d'identification qui pourrait concerner par exemple :

- Les anciennes terrasses emblématiques.
- Les haies bocagères.
- Les ripisylves en bordure des rivières et ruisseaux (trame bleue)
- Les chemins creux.
- Les éléments naturels remarquables et parfois ponctuels.
- Les anciens fours des hameaux.
- Les anciens lavoirs.
- Les moulins.
- Les croix ...



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.8 - LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

2.8.1 - Localisation paysagère

La commune de Saint Priest se situe à l'interface de plusieurs entités paysagères :

- Le plateau du Coiron à l'extrémité sud du territoire
- La bordure sous-coironnique pour la partie située au sud de l'Ouvèze
- L'enclave nord du bas-vivaraïs pour la partie aval de Saint Priest
- La transition paysagère avec la région des Boutières pour la partie nord de la commune (Mont Charay)

Cette position de «carrefour» paysager entraîne une très forte sensibilité et génère de nombreux sous ensembles paysagers.

L'analyse de la DREAL sur l'ensemble paysager constitué par «la vallée de l'ouvèze, le bassin de Chomerac et les collines à l'est du plateau du Coiron» met en avant sa singularité.

Cette unité se définit d'abord par ses limites (le Rhône à l'Est, le Coiron au Sud et les Boutières au Nord) créant une enclave relativement plane dans un ensemble montagneux (entité n°9 sur la cartographie présentée ci-contre).

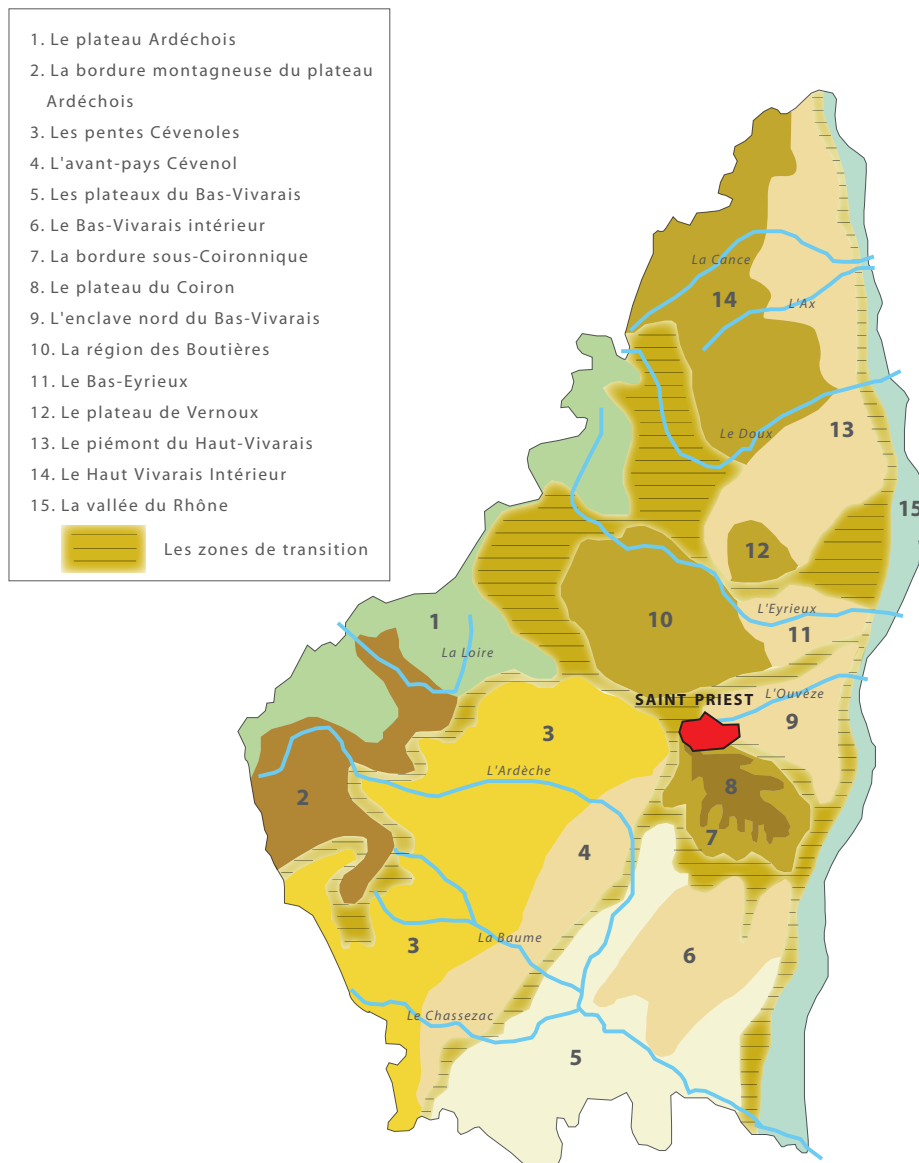
A l'intérieur, l'unité est hétérogène, tant d'un point de vue géologique que des typologies paysagères qu'on y rencontre.

Par exemple, la pression urbaine, si forte à certains endroits qu'elle menace de faire basculer l'unité dans la famille des paysages émergents, reste cependant localisée.

Entre le défilé de la vallée de l'Ouvèze, marqué par une tradition industrielle, la plaine de Chomerac dominée par l'agriculture ou l'aspect naturel du massif calcaire qui les sépare, les ambiances sont variées.

C'est donc bien par le phénomène de «creux» entre des montagnes plus hautes et par la présence de Privas que cette unité présente un ensemble fonctionnel et cohérent.

Cette caractéristique est très nettement visible lorsque l'on «descend» du col de l'Escri-net par la route départementale 104, en direction de Privas.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.8.2 - Les sous ensembles paysagers

Le territoire présente plusieurs unités géographiques :

La zone agglomérée en continuité de Privas :

Elle occupe toute la partie «est» de la commune traversée par la RD7, délimitée par les rives de l'Ouvèze et par l'ancienne ligne de chemin de fer.

Cet ancien secteur de la concession minière de Saint Priest/Veyras, qui conserve des vestiges de puits de mines et de bâtiments d'époque, abrite une urbanisation linéaire et continue autour de la RD 7.

Autour de l'ancienne zone d'activités des mines, où demeure un habitat groupé, s'est développé un habitat pavillonnaire assez dense.

L'urbanisation de ce secteur s'est ensuite étendue le long des voies communales (Gouvenas, le Fraysse) qui irriguent un terroir agricole de bonne valeur agronomique du fait de la qualité et de la profondeur des sols (alluvions caillouteuses moins sensibles à la sécheresse).

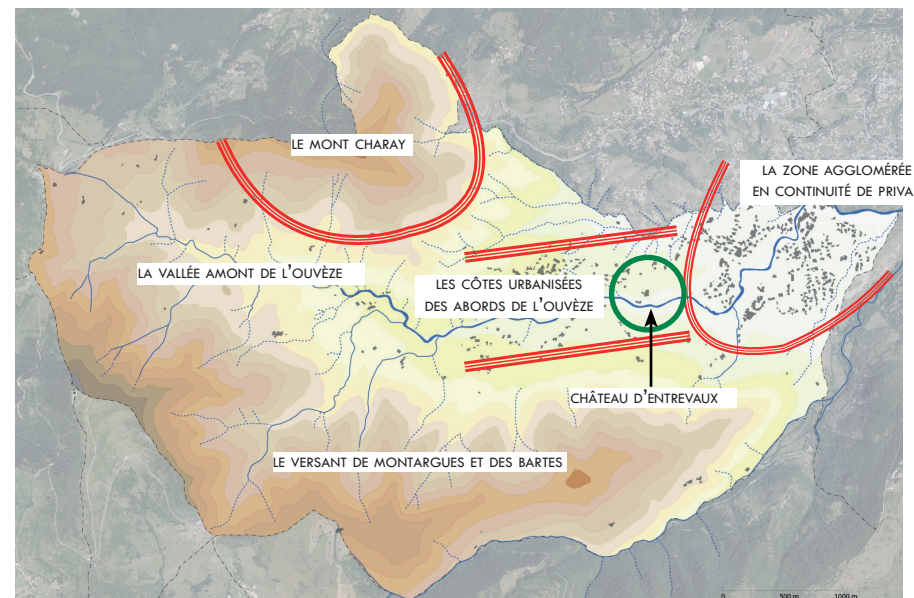
Les côtes urbanisées des abords de l'Ouvèze :

De part et d'autres de l'Ouvèze, l'agglomération s'est également étendue sur les côtes qui bordent la rivière :

En rive droite, par l'aménagement de lotissements dans les quartiers proches des Mines (Belon, le Fraysse...) et par la réhabilitation et l'extension limitée des hameaux traditionnels situés dans la structure bocagère (Les Richards, l'Aygasse, le Clapier...).

En rive gauche, mieux desservie et plus proche de la RD 507, par l'extension des quartiers pavillonnaires du Serre d'Ajoux, du Bas Lignol et par l'extension du village (Chazeaux, les Vignes).

Le Château d'Entrevaux, calé entre les zones d'extension du village de Saint Priest et celles du quartier des Mines, a conservé son environnement naturel, malgré un début d'urbanisation des abords de la RD 507.



Les versants de Montargues et du mont Charay :

De part et d'autre du plateau d'Entrevaux et des rives de l'Ouvèze, se dégagent des unités paysagères bien distinctes :

En rive droite, un espace bocager de qualité où émergent les hameaux de Lascombes, Gleizal et du Clapier. Ce bâti de qualité est implanté sur un terroir agricole encore entretenu par quelques exploitations d'élevage. Cette zone, très sensible au développement d'une urbanisation diffuse, offre en outre un paysage de châtaigniers et de chênes à entretenir.

En rive gauche, de nombreux espaces boisés se développent autour de la forêt domaniale et du Mont Charay.

Le Mont Charay, qui est un lieu de promenade privilégié des habitants du bassin privadois, est un espace naturel de qualité qui domine le village de Saint Priest.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Le territoire communal présente une succession de paysages diversifiés :

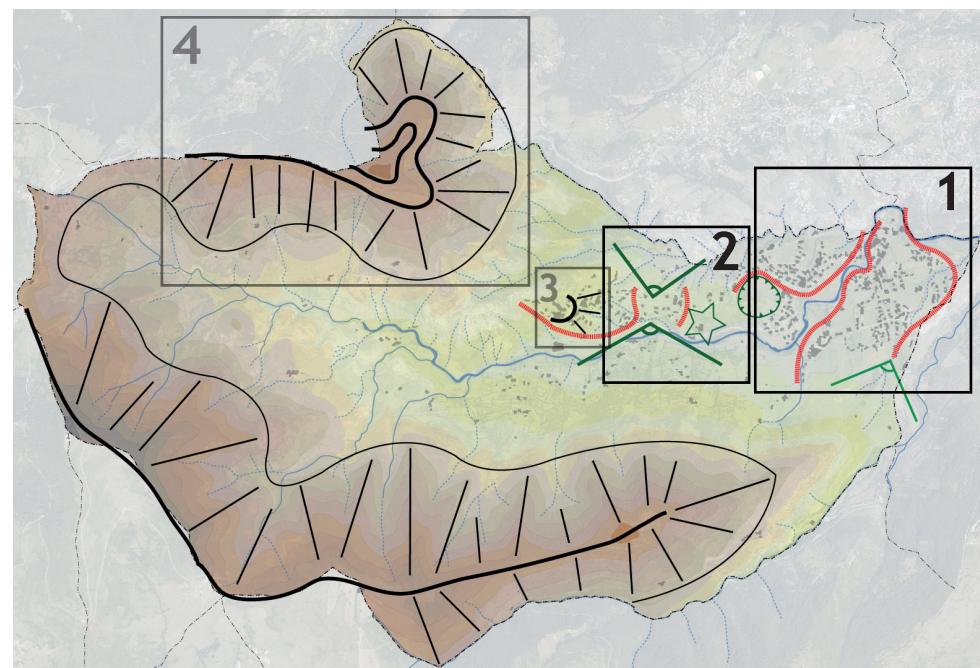
L'urbanisation le long des RD 7 et RD 507 : cadre 1- ci contre

Les quartiers anciens groupés des Mines et ceux plus récents et diffus de Gouvernas ne jouent pas de rôle paysager structurant le long des RD 507 et RD 7.

Ils restent toutefois «discrets» dans le grand paysage, en s'inscrivant dans la continuité visuelle de l'agglomération Privadoise.

A l'inverse, le développement du secteur du Serre d'Ajoux, situé en surplomb de la RD 507 et de la confluence de l'Ouvèze et de la Vaumale, marque le paysage de Saint Priest.

L'urbanisation des coteaux nord de la commune et ceux du sud du territoire de Veyras renforcent progressivement l'identité d'un seul et même pôle urbain en continuité de Privas le long des RD7 et RD507.



Les espaces ouverts des plateaux du Lignol et d'Entrevaux : cadre 2 - ci contre

Au cœur du territoire communal, à une altitude plus élevée, la succession des plateaux du Lignol et d'Entrevaux ouvre des perspectives profondes et dégagées sur les versants boisés qui encadrent la vallée et sur le terroir bocager de la rive droite de l'Ouvèze. Depuis ces espaces dégagés, on découvre une vue circulaire sur les unités paysagères qui occupent les pourtours de ces plateaux :

- Butte boisée d'Entrevaux.
- Longue silhouette de l'urbanisation de Veyras.
- Perspectives du village adossé aux collines qui bordent le mont Charay.
- Boisement des bords de l'Ouvèze au sud (ripisylve).
- Crêtes boisées qui cloisonnent les vues vers le nord.

Ces zones forment des coupures vertes qui «cassent» la continuité de l'urbanisation implantée le long de la RD 507. La préservation de ces espaces est essentielle.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Le signal du village : cadre 3 ci-dessus :

Le centre ancien du village est édifié sur une légère butte en surplomb du plateau d'Entrevaux.

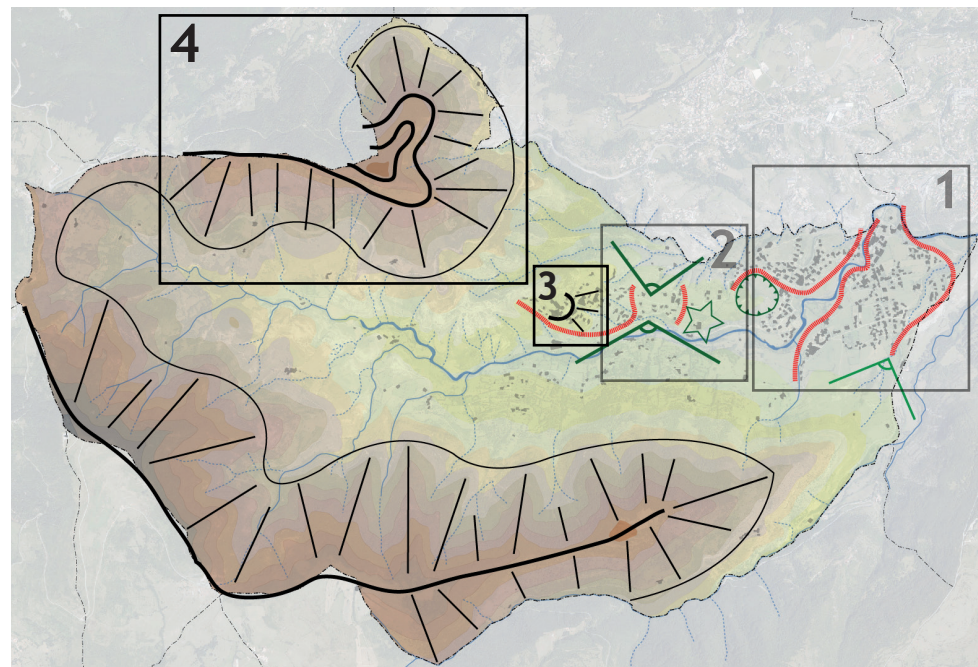
Il présente une silhouette compacte, formée de quelques grands bâtiments resserrés où émerge l'Église. Cette position lui confère un effet de «signal» lointain depuis le quartier du Lignol par exemple.



Le village de Saint Priest

La stature imposante du Mont Charay : cadre 4 ci-dessus :

L'imposante stature du mont Charay, où alternent affleurements calcaires et ensembles boisés, domine le vieux village et forme un belvédère et un écrin naturel remarquable au nord du territoire communal.



Le Mont Charay

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

La vallée amont de l'Ouvèze : cadre 5 ci-contre :

A l'ouest du village de Saint Priest, les premiers vallonnements de la zone colinéaire ferment les perspectives visuelles jusqu'au col de l'Escrinet.

L'espace est occupé par l'agriculture, qui s'exerce sur un parcellaire de plus petite dimension que celui présent dans la vallée aval de l'Ouvèze et sur les plateaux du centre de la commune.

Les points hauts des collines offrent de belles vues surplombantes sur le village et des vues panoramiques lointaines sur la vallée de l'Ouvèze.

Les côteaux bocagers de la rive droite de l'Ouvèze : cadre 6 ci-contre :

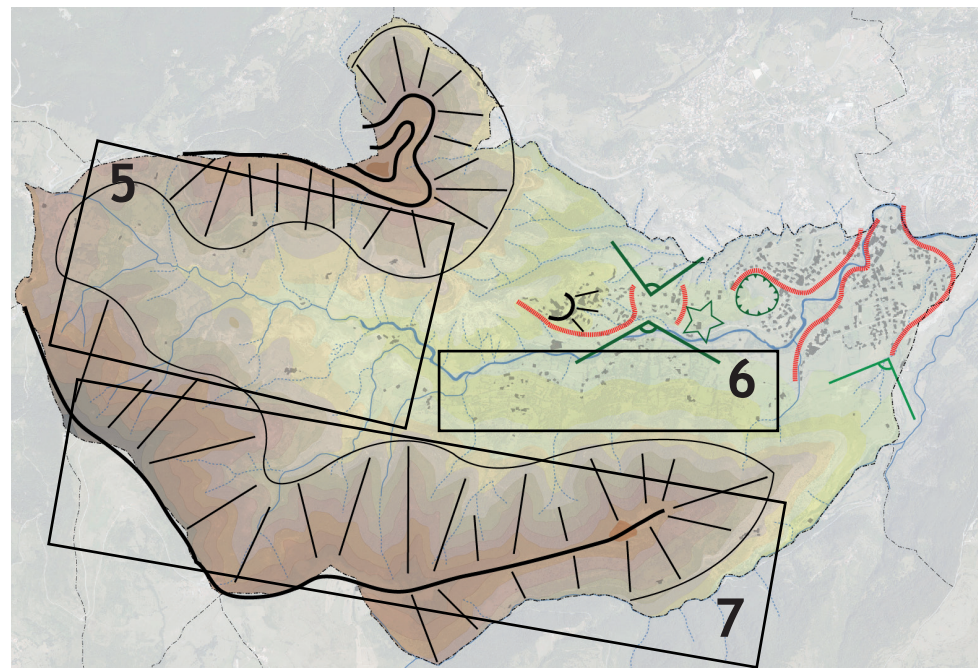
Au sud du territoire communal, une succession de prairies cloisonnées par de nombreux écrans végétaux, où se mêlent des hameaux anciens et de nombreux bâtiments agricoles rénovés, caractérise le bocage des versants du Coiron.

Ces espaces offrent une grande variété d'ambiance et de perspectives paysagères de qualité qu'il est important de préserver et de valoriser.

La couleur des façades des bâtiments nouveaux et réhabilités joue un rôle très important dans la perception paysagère lointaine de cette structure bocagère. Le PLU devra en tenir compte dans le règlement.



Photographie aérienne 2007 des côteaux bocagers de Saint Priest

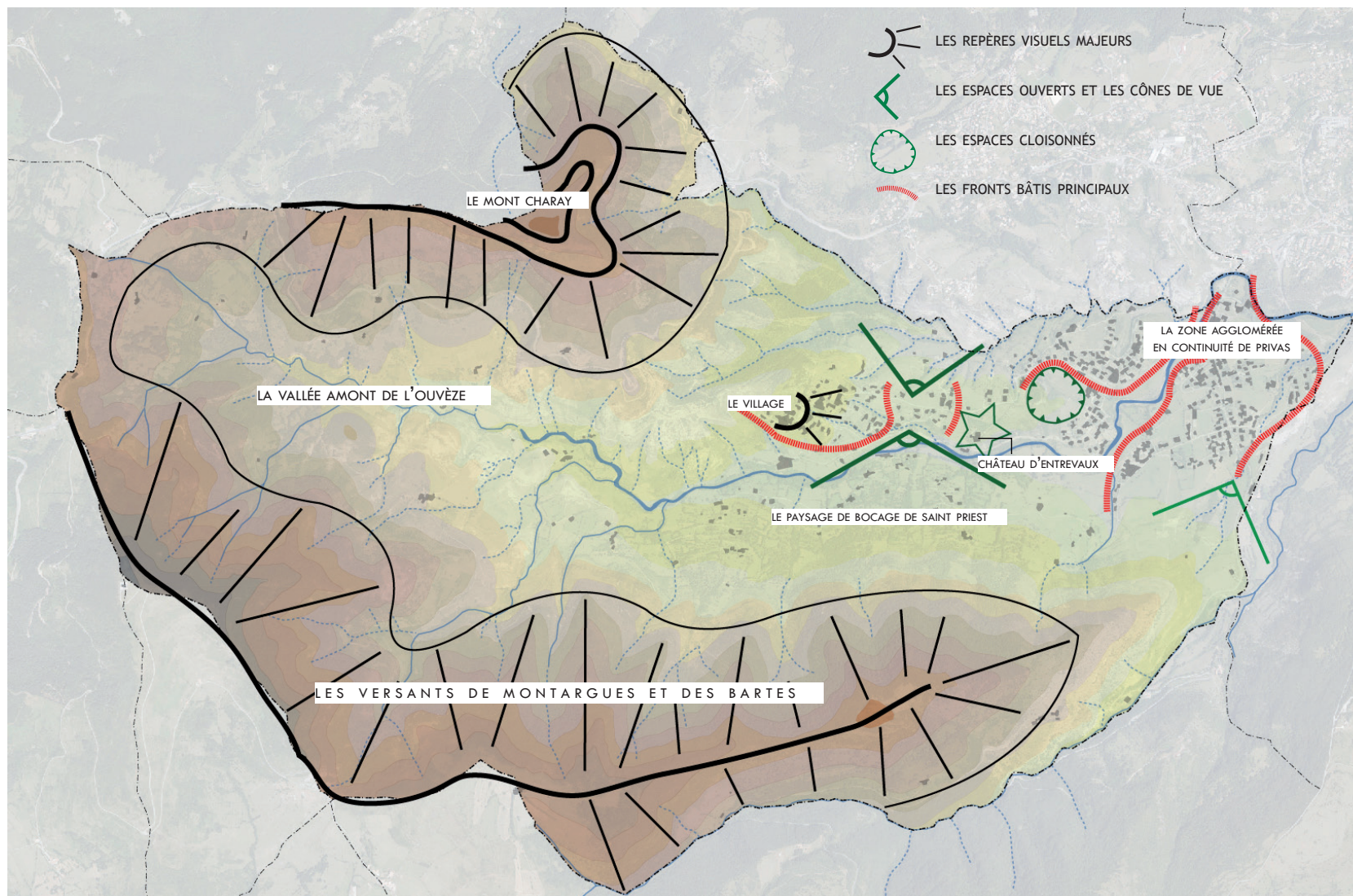
Le versant de Montargues et des Bartes : cadre 7 ci-dessus :

Ces versants très pentus représentent l'arrière-plan paysager permanent des zones habitées de Saint Priest.

Ils constituent le contrefort nord du massif du Coiron et leur vocation naturelle devra être maintenue.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DES SOUS-ENSEMBLES PAYSAGERS



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.9 - LA GESTION DES RISQUES NATURELS

2.9.1 - Les risques d'incendie

Chaque commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de départ de feux et l'exposition aux risques d'incendie de forêt.

La commune possède un massif boisé sensible aux incendies de forêts qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation diffuse : Le taux de couverture végétale (toutes espèces confondues) atteint 73 % de la superficie totale.

Le recensement communal des bornes et poteaux incendie a été effectué par le SDIS et transmis dans le porter à la connaissance d'avril 2010.

Le plan cantonal de DFCI de Privas doit également être pris en compte.

Les enjeux :

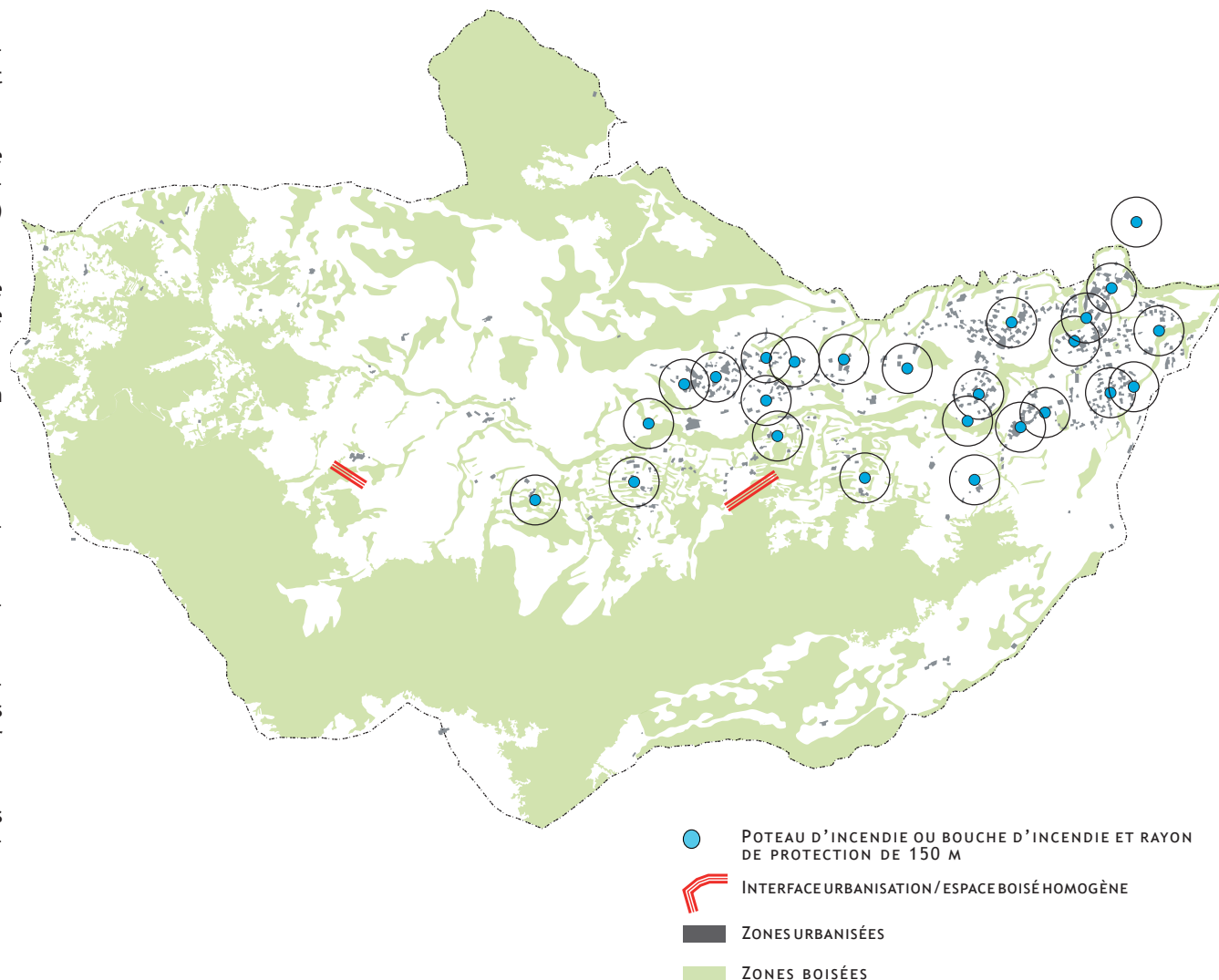
On constate que les parties agglomérées de Saint Priest sont relativement bien protégées par les hydrants.

La rive droite de l'Ouvèze est moins équipée en hydrants et présente une structure boisée de type bocagère.

De manière plus générale, il convient d'être particulièrement attentif à toutes les zones d'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces forestiers naturels (cf. les zones d'interfaces sur la carte ci-contre).

Dans ces secteurs, les zones constructibles devront être équipées de moyens de lutte efficaces et aux normes contre les incendies.

CARTOGRAPHIE DES HYDRANTS RÉALISÉE PAR LE SDIS



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

2.9.2 - 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.

2.9.3 - Les risques d'inondation

Aucune étude hydraulique n'a été réalisée sur le cours d'eau de l'Ouvèze au niveau du territoire communal. Il est ainsi nécessaire d'appliquer le principe de précaution.

Il conviendra dans ce contexte d'apporter une attention toute particulière sur les territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux.

En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils devront rester vierges de tout aménagement et construction.

2.9.4 - Les zones à risque d'exposition au plomb

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'urbanisme et à l'arrêté préfectoral ARR-2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est déclaré zone à risque d'exposition au plomb.

2.9.5 - Les risques de mouvements de terrains

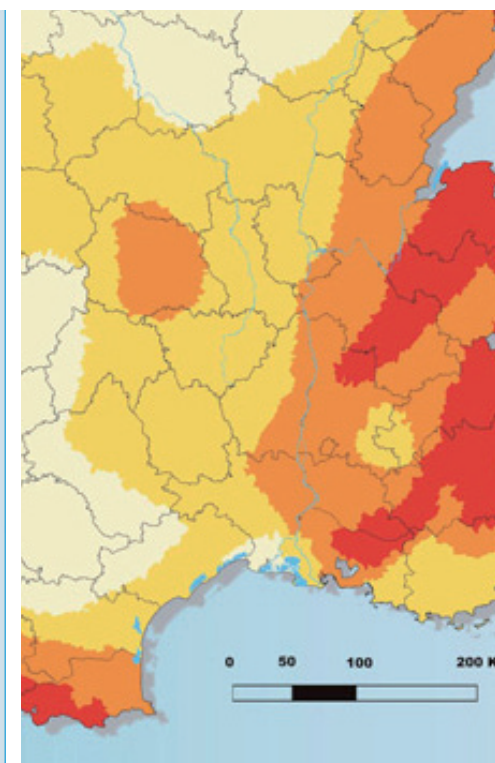
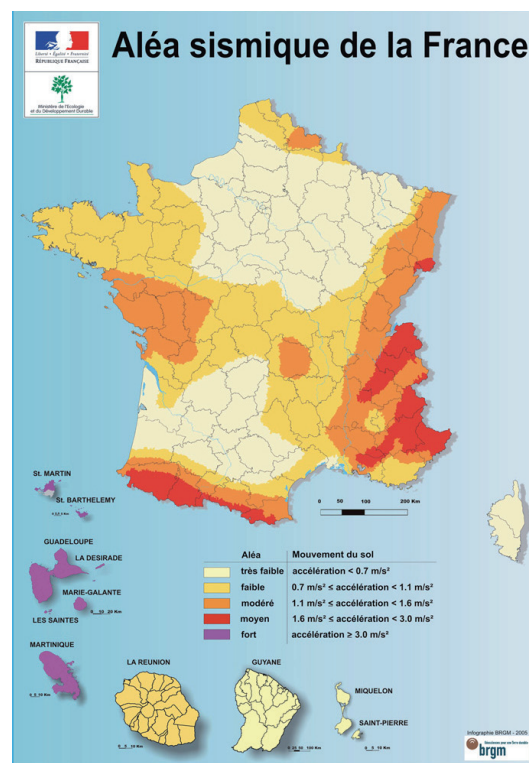
Dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des mouvements de terrain et des cavités souterraines sur le territoire national, le BRGM a fait apparaître la présence de nombreux glissements de terrain le long de la route départementale 104 et de très nombreuses cavités souterraines le long de la vallée du ruisseau de Bayonne.

2.9.6 - Les risques sismiques

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Saint Priest est située en zone d'aléa modéré (3).

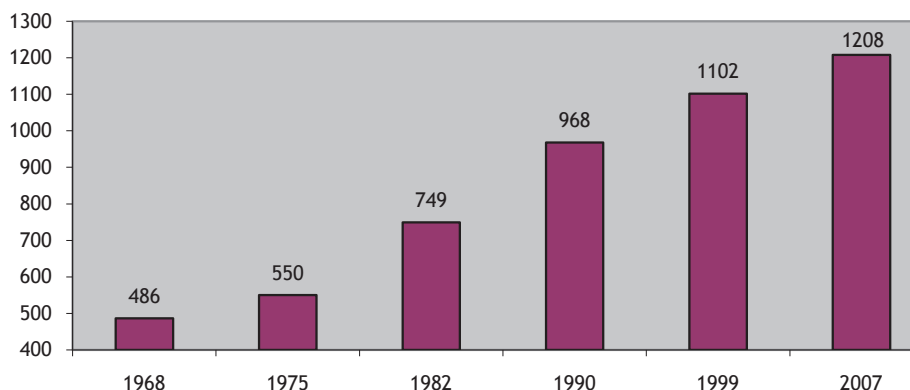


R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

3- Analyse du milieu humain

3.1 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE (DONNÉES INSEE)

3.1.1 - La démographie



La commune de Saint Priest connaît une croissance démographique forte et continue depuis les années 1970. La population a été multipliée par 2,5 entre 1968 et 2007, ce qui représente une hausse de + 722 habitants.

On constate une très forte croissance entre 1975 et 1999, où la commune a progressé de + 200 habitants environ entre chaque recensement.

L'analyse croisée des soldes migratoires et naturels (croquis ci-contre) nous informe sur les points suivants :

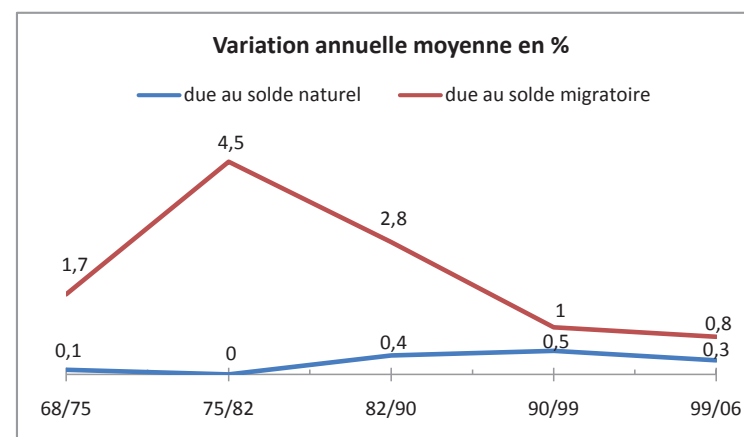
Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) reste toujours légèrement positif ou en situation d'équilibre comme entre 1968 et 1982.

Le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) est très largement positif, notamment sur la période 1975/1982, où la hausse démographique était due uniquement aux arrivées sur la commune. C'est donc essentiellement grâce à l'apport d'une population extérieure que la démographie de Saint Priest a progressé entre 1968 et 1990.

Rappel : Population 2010 : 1275 habitants.

Population légale 2010 qui entre en vigueur le 01/01/2013

Année	68/75	75/82	82/90	90/99	99/06
Var ann pop (%)	1,8	4,5	3,3	1,4	1,2
due au solde naturel	0,1	0	0,4	0,5	0,3
due au solde migratoire	1,7	4,5	2,8	1	0,8



Au regard du solde migratoire, la commune apparaît comme étant très attractive pour une population extérieure.

L'apport extérieur de population relevé entre 1968 et 1982 a été naturellement suivi d'une hausse du solde naturel.

Cela laisse penser que la population attirée sur la commune était relativement jeune et « en âge d'avoir des enfants » (jeunes ménages d'actifs).

Le solde migratoire a été moins fort entre 1990 et 2006 (bien que toujours largement positif) et la croissance démographique a été soutenue par le solde naturel positif sur cette période.

Depuis 1990, la démographie progresse grâce à un apport combiné du solde naturel et du solde migratoire.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

La composition par âge de la population :

L'analyse de la composition par âge de la population permet de relever une certaine stabilité entre les recensements de 1982 et 2007.

On note toutefois un basculement d'une partie de la catégorie des 0/20 ans dans celle des 20/60 ans (logique naturelle).

En 2007, la répartition de la population est la suivante :

- 27 % de moins de 20 ans
- 57 % de personnes entre 20 et 60 ans
- 16 % de personnes de plus de 60 ans

La commune de Saint Priest est donc une commune relativement «jeune» notamment en comparaison avec les données moyennes du Département de l'Ardèche :

- 23 % de moins de 20 ans
- 51 % de personnes entre 20 et 60 ans
- 26 % de personnes de plus de 60 ans

Toutefois, il convient de se pencher plus précisément sur la catégorie de 20/60 ans qui représente 57 % de la population de Saint Priest.

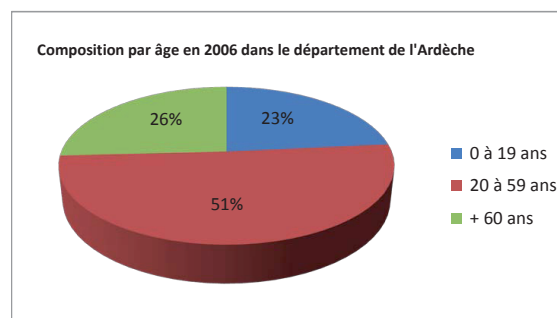
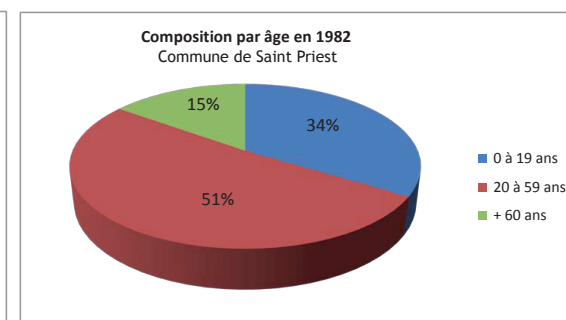
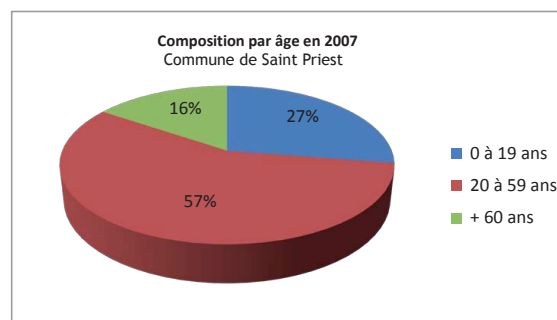
En effet les effets de «basculement» dans la catégorie supérieure vont faire effet à moyen/long terme. Les 45/60 ans représentent effectivement 27 % de la population.

Les enjeux :

Les orientations du plan local d'urbanisme devront prendre en compte cette composante démographique et anticiper un futur vieillissement (même si aujourd'hui il ne se ressent pas).

Cette problématique est d'autant plus importante que l'on est sur une commune où l'on recense 80 % de propriétaires et 91 % de maisons individuelles (donc une population sédentarisée).

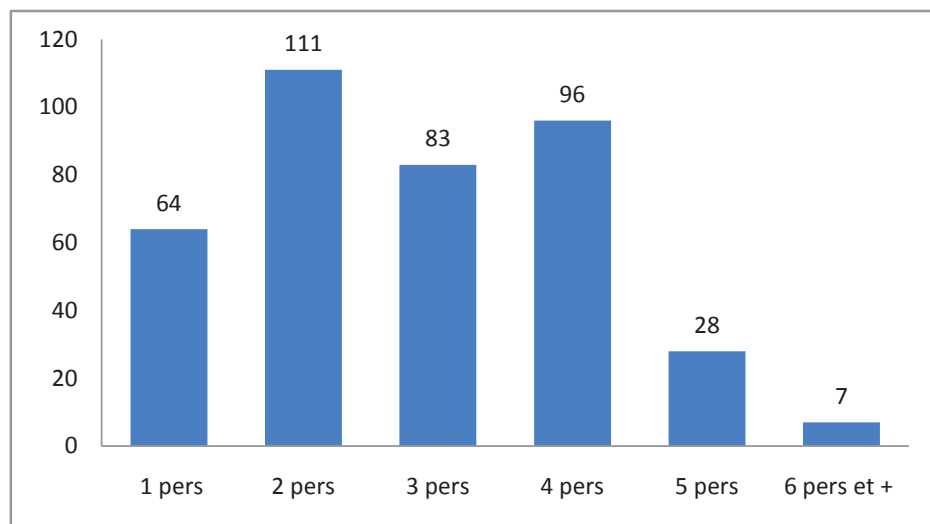
Age	0 à 19 ans	20 à 59 ans	+ 60 ans
1982	253	385	113
1990	303	550	115
1999	324	623	155
2007	332	688	188



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Composition des ménages en 1999 :

Nbr ménages	Pop. ménages	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers et +
389	1102	64	111	83	96	28	7



Les «petits» ménages (de 1 et 2 personnes) représentaient 45 % de la population en 1999, ce qui est relativement faible comparativement aux communes vieillissantes où ce taux avoisine parfois les 75 %.

On note parallèlement que 55 % des ménages sont constitués de 3 personnes et plus, les ménages de 4 personnes étant les plus nombreux dans cette catégorie.

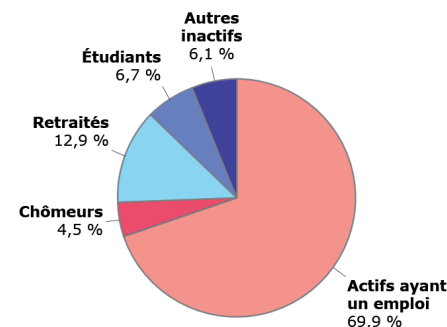
Cela confirme l'analyse sur le solde naturel qui a mis en avant l'attractivité de la commune pour de jeunes ménages, notamment entre 1975 et 1990.

En 1999, la moyenne des personnes par ménage était de 2,8.

En 2009, la moyenne des personnes par ménage était de 2,5.

Population de 15 ans à 64 ans par type d'activité en 2010 :

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010



Le taux d'activité de la commune entre 15 et 64 ans est fort : 73,2 %.

Les «inactifs» ne représentent que 26,8 % de cette tranche d'âge.

Voir analyse sur les données économiques ci-après.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.1.2 - Le logement à Saint Priest

La typologie des logements :

Le nombre total de logements a été multiplié par 2,63 entre 1968 et 2009 alors que sur la même période la population totale (et permanente) a été multipliée par 2,6.

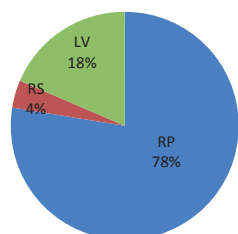
La construction de logements bénéficie ainsi aux résidences principales, ce qui confirme la vocation résidentielle de Saint Priest. Les résidences secondaires ne représentent effectivement que 7 % du nombre total de logements

Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est aujourd'hui de 2,6.

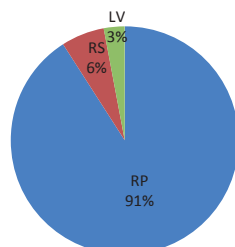
Les logements vacants ne représentent que 3 % du nombre total de logements sur la commune en 2009 contre 18 % en 1968.

	Total logts	RP	RS	LV
1968	205	159	8	38
1975	219	181	18	20
1982	286	231	25	30
1990	371	319	42	10
1999	432	389	26	17
2007	499	449	38	13
2009	539	490	33	16

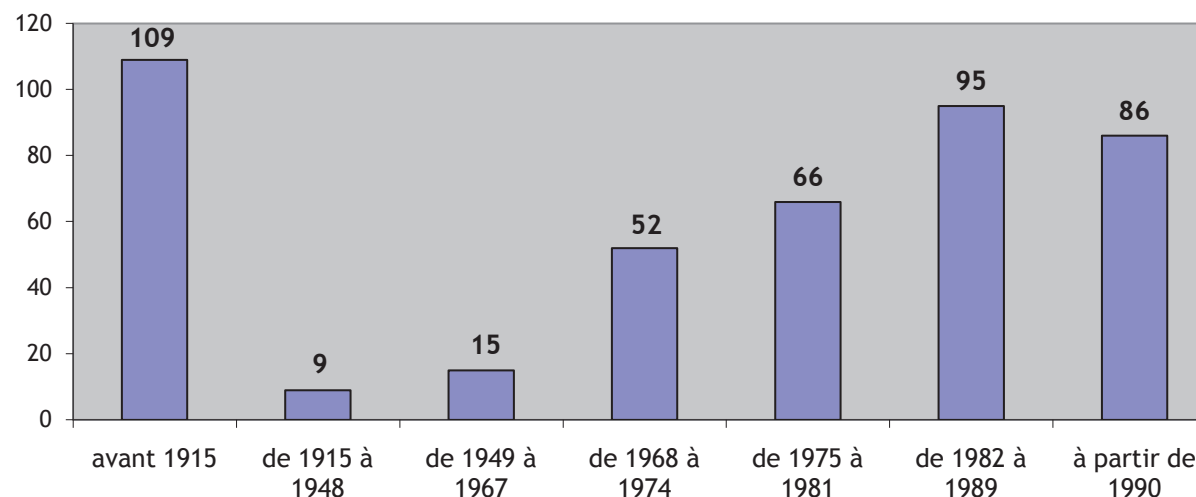
Logements en 1968



Logements en 2009



Ancienneté du parc de logements et rythme de construction :



La commune de Saint Priest dispose d'un parc de logements relativement récent :

- 27,3 % des logements ont été construits avant 1949 (moyenne départementale : 34%).
- 72,7 % des logements ont été construits après 1949.

Le rythme moyen de construction (ou réhabilitation) entre 1968 et 1999 a été de 9,6 logements par an.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Catégorie et statut d'occupation des résidences principales :

En 2007, à Saint Priest :

- 91 % des logements sont des maisons individuelles.
- 80 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

On recense 18,6 % de locataires sur la commune dont 21 logements HLM.

A l'échelle du bassin d'habitat de Privas, le parc locatif (44%) est plus important que le moyenne départementale.

C'est en particulier la ville de Privas qui concentre près de 90 % du parc HLM du bassin.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	499	100,0	432	100,0
Résidences principales	449	89,9	389	90,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	38	7,6	26	6,0
Logements vacants	13	2,5	17	3,9
Maisons	455	91,1	410	94,9
Appartements	44	8,9	15	3,5

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	449	100,0	1 208	17	389	100,0
Propriétaire	359	80,0	982	20	313	80,5
Locataire	83	18,6	210	5	65	16,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	6	1,4	16	18	11	2,8

La taille des résidences principales :

85,1 % des résidences principales sont constituées de 4 pièces ou plus en 2007.

Cette donnée confirme la vocation d'habitat individuel de la commune de Saint Priest.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	449	100,0	389	100,0
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	14	3,2	10	2,6
3 pièces	52	11,7	49	12,6
4 pièces	131	29,1	133	34,2
5 pièces ou plus	251	56,0	197	50,6

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,8	4,7
- maison	4,9	4,7
- appartement	3,6	3,9

Les niveaux de loyers de la région de Privas révèlent un marché moyennement tendu.

La demande de logements intermédiaires a été en partie satisfaite par les investissements privés suscités par les mesures fiscales et réalisées sur les communes environnantes de Privas.

Il existe toutefois une demande sur les grands appartements «haut de gamme» que le marché ne satisfait pas en raison de la rentabilité plus élevée des petits logements.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.1.3 - Les emplois à Saint Priest

Les migrations domiciles/travail :

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	1999	%
Ensemble	590	100,0	541	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	52	8,9	61	11,3
dans une commune autre que la commune de résidence	537	91,1	480	88,7
située dans le département de résidence	502	85,2	446	82,4
située dans un autre département de la région de résidence	33	5,6	30	5,5
située dans une autre région en France métropolitaine	2	0,3	4	0,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Entre 1990 et 2007, les migrations «domicile-travail» ont progressé.

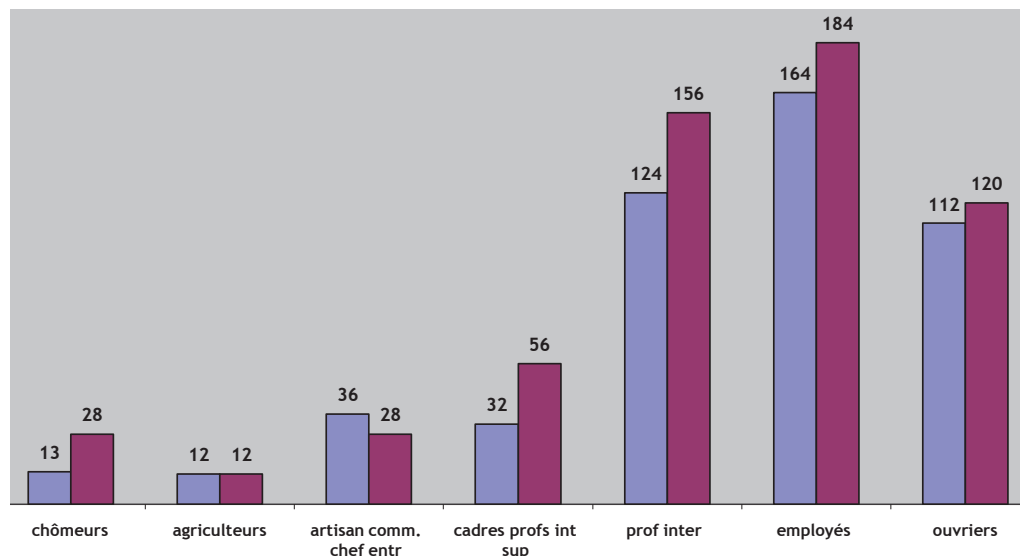
Les emplois hors de la commune de résidence sont passés de 11 % à 9 % du nombre total d'emploi.

91 % des actifs de Saint Priest travaillent «à l'extérieur» de la commune, ce qui représente 537 emplois.

Sur ces 537 emplois, seulement 33 sont «en dehors» du Département.

Ces données confirment la vocation résidentielle de la commune ainsi que la proximité de la ville de Privas et sa structure économique, d'équipements et de services.

L'évolution par catégories socio-professionnelles entre 1990 et 1999 :



Ces données permettent de connaître l'évolution des emplois entre les deux recensements de 1999 et 2006.

On constate ainsi trois tendances :

- 1 - Toutes les catégories socio-professionnelles progressent sauf les artisans-commerçants-chefs d'ent.
- 2 - Les cadres et professionnels intellectuelles supérieures ont vu leur effectif quasiment doubler.
- 3 - Le nombre de chômeurs est en augmentation mais le taux de chômage reste faible.

En 1999, le taux de chômage était de 4,9 % contre 12,5 % pour le Département de l'Ardèche.

En 2007, le taux de chômage est néanmoins remonté à 6,2 %.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Les activités économiques de Saint Priest :

La proximité immédiate de Privas, avec ses commerces, services et équipements, a entraîné la disparition progressive des commerces et des services de proximité sur le territoire de Saint Priest.

On recense néanmoins :

- 1 restaurant - Bar - Tabac au quartier des Mines
- 1 épicerie
- 1 boulangerie itinérante
- 4 entreprises dans le secteur du BTP et de la mécanique
- 1 vétérinaire
- 2 espaces verts publics

Les usines textiles ont progressivement toutes été fermées. La dernière employait encore 24 salariés en 1999.

Cette usine a été réhabilitée en atelier artistique.

On comptabilisait 5 soieries auparavant dont certaines ont été réhabilitées en logements locatifs.

Les enjeux :

Les enjeux du PLU sont tournés sur les besoins liés au futur vieillissement de la population.

Il est effectivement aujourd'hui utopique de vouloir «concurrencer» la structure commerciale et économique de Privas par la création de zones d'activités commerciales et artisanales.

En revanche, il est nécessaire de réfléchir sur la notion de «services à la population», notamment dans le contexte de futur vieillissement de la population.

Enfin, une réflexion élargie à l'échelle intercommunale doit être menée notamment en ce qui concerne l'entrée «est» de la commune et l'articulation avec la ville de Privas.

Le tourisme à Saint Priest :

La commune dispose d'une structure d'accueil touristique très faible, essentiellement composée de quelques gîtes et chambres d'hôtes.

Or, le patrimoine bâti, paysager et naturel de Saint Priest pourrait être mis en valeur dans le cadre d'un développement du tourisme dit «tourisme vert».

Celui-ci devra toutefois être réfléchi pour être mis en cohérence avec le patrimoine bâti (Château d'Entrevaux, hameaux dans la structure bocagère ...), les circuits pédestres présents sur le territoire communal et le projet de voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

La commune dispose effectivement de circuits pédestres balisés permettant une découverte complète du territoire et de ses paysages diversifiés :

- Circuit du Mont Charay.
- Circuit de Chèvre écorchée.
- Circuit des Bartes.
- Projet de circuit VTT.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

Les activités agricoles :

L'étude «d'évolution de la consommation de l'espace ardéchois» réalisée en 2006 et complétée en 2009, nous expose qu'entre 1979 et 2007, l'espace agricole a perdu 40 hectares soit une baisse de - 14 %.

Cette perte est supérieure à celle constatée à l'échelle du Département de l'Ardèche (-7,7 %) et de la région naturelle du Coiron (-9,7 %).

Le développement urbain résidentiel apparu à partir de 1979 s'est construit à 58 % sur des terres agricoles.

On recense 623 ha de surface agricole utilisée (soit 32,5 % du territoire communal) dont 615 ha sont destinés à la surface fourragère et 8 ha de terres labourables.

Rappel SAU (surface agricole utilisée) :

1970 : 801 ha 1980 : 845 ha 2000 : 623 ha

On comptabilise 18 exploitations agricoles dont 4 à usage professionnel : Une exploitation de bovins-ovins, une bovins-volailles, une fromagerie de chèvre et une ovins-lapins-volailles.

Même avec un produit brut annuel modéré (200 000 Euros), l'activité agricole reste un secteur dynamique dont les unités de production sont assez morcelées. Cette situation résulte d'une part assez importante de fermage (> 50 %).

Il convient de rester vigilant sur tout projet d'urbanisme qui viendrait à empiéter sur les quelques terres labourables indispensables à l'activité des exploitations restantes.

L'activité agricole joue aussi un rôle important pour la préservation d'espaces ouverts et entretenus. La commune devra veiller à ce que tout projet ne porte pas atteinte à l'homogénéité des espaces agricoles et à préserver les parcelles à proximité des sièges d'exploitation.

Rappel :

Tout le département de l'Ardèche est concerné par l'A.O.C. «Picodon» et la commune est également concernée par l'AOC «Châtaigne d'Ardèche» et l'AOC «Fin Gras du Mézenc» (zone d'abattage).

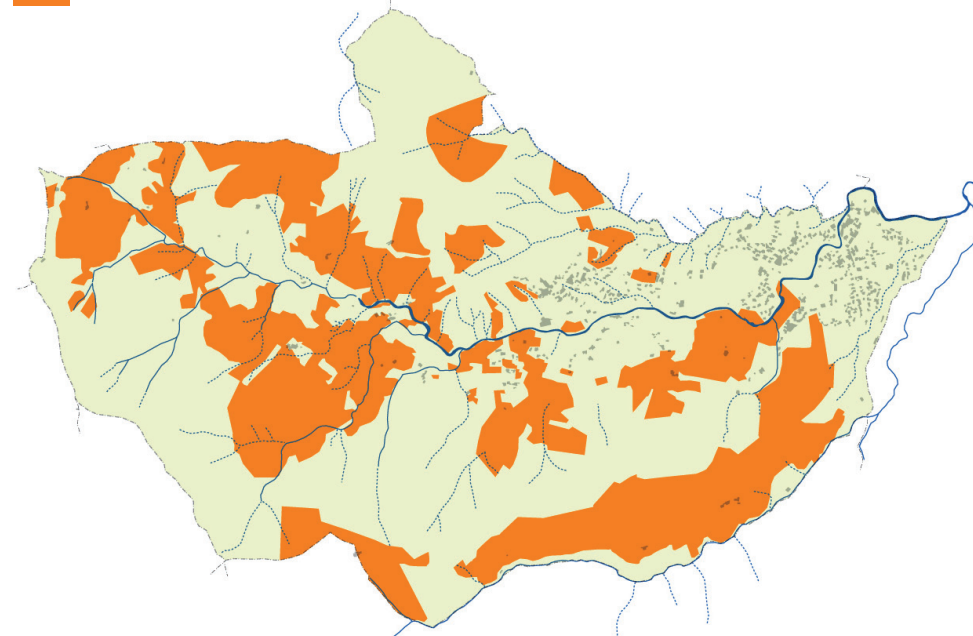
Il conviendra donc de consulter l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ) préalablement à l'approbation du PLU (art. L.112-3 du code rural).

Périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage :

La loi d'orientation agricole (article 105) du 09/07/1999 et l'article L111-3 du code rural a institué une réciprocity d'éloignement en matière d'urbanisme pour les bâtiments à usage agricole nuisant :

Distance minimum par rapport aux habitations, aux zones de loisirs et de tout établissement recevant du public : 100 m pour les élevages porcins à lisier. 50 m pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours et les autres élevages de type familial. 25 m pour les élevages de volailles et lapins renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours. Aucun bâtiment d'élevage ne peut être implanté à une distance inférieure à 15 m. Les bâtiments d'élevage et leur périmètres de réciprocity ont été reportés sur le règlement graphique (zonage).

PARCELLES AGRICOLES DÉCLARÉES AU REGISTRE PARCELLAIRE EN 2009



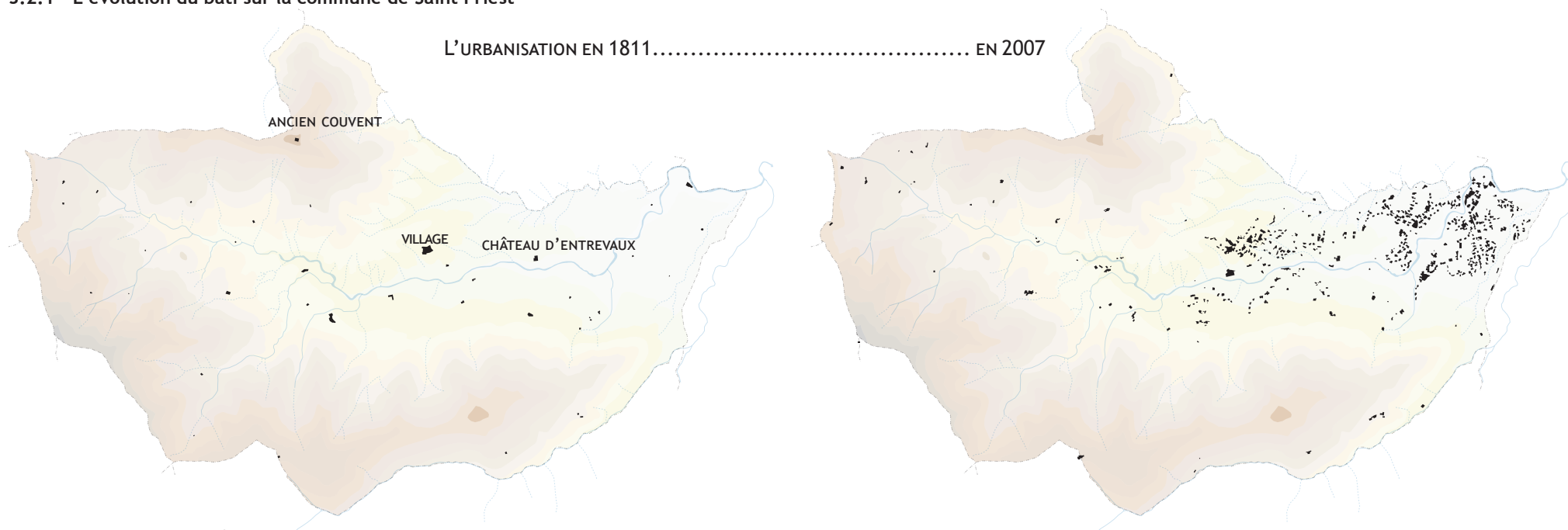
La définition des zones agricole a été réalisée avec l'appui des agriculteurs de la commune. Il s'agit d'une véritable analyse de terrain.

Il peut donc y avoir des différences entre les terrains recensés au RGP et les terrains classés en zone agricole.

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

3.2 - ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE

3.2.1 - L'évolution du bâti sur la commune de Saint Priest



La carte d'évolution du bâti entre 1811 et 2007 nous informe sur plusieurs points :

- En 1811, l'urbanisation de la commune était constituée par le village, le château d'Entrevaux, qui contrôlait la vallée de l'Ouvèze en aval du village et par de nombreuses fermes isolées dans la partie bocagère (Les Combes, Clapier, Les Richards, La Rouvière, les Fourniers) dans la partie amont de l'Ouvèze (Cardenal, Tardieu, le Vernet, la Garde) et dans la vallée du ruisseau de Bayonne (La Grange, Chaylus). On notait déjà la présence de l'usine de Gouvernas et le couvent de Charay était encore cadastré.
- Entre 1811 et 2007, la partie amont de la vallée de l'Ouvèze (en amont du village) n'a connu qu'un très faible développement de l'urbanisation. Ce n'est pas le cas de la partie «est» de la commune qui a connu un très fort développement urbain le long des voies de communications principales (le long de la RD 7 et puis de la RD 507). La basse vallée de l'Ouvèze concentre aujourd'hui une urbanisation relativement dense en prolongement de l'agglomération Privadoise.

Le plateau d'Entrevaux, où s'est implanté historiquement le vieux village s'est également développé évitant ainsi un déséquilibre total de l'urbanisation au seul profit de la basse vallée de l'Ouvèze. On note que les abords du château d'Entrevaux ont été relativement épargnés par le développement urbain.

La partie bocagère de la commune a connu un faible développement, essentiellement en continuité des hameaux de Clapier et des Richards sur le secteur d'Aygasses et de l'Héritier.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.2.2 - Le développement urbain et la consommation foncière

Ces données trouvent leur source dans l'étude «évolution de la consommation de l'espace ardéchois» réalisée en 2006 par le bureau d'études GEOSAT pour le compte de la DDE de l'Ardèche et complétée en 2009 par des données de 2007.

L'espace urbain de Saint Priest occupait 3 % de la surface communale en 2007 (61 ha). Ce taux est équivalent au poids de l'espace urbain à l'échelle du Département, mais supérieur à celui de la région naturelle Coiron (1 %) à laquelle appartient la commune.

L'espace urbain en 2007 se compose d'un centre bourg historique et d'une partie urbanisée plus vaste à l'est de la commune, dans le prolongement de celle de Privas.

L'espace occupé par l'urbanisation a doublé (+101.8 %) entre 1979 et 2007, gagnant 31 ha. Ce développement est supérieur en valeur relative à celui du Coiron (+35 %) et du Département (+64 %).

L'espace urbain résidentiel apparu à partir de 1979 s'est bâti pour 58 % sur de l'espace agricole et à 42 % sur des espaces naturels (garrigues et friches).

Entre 1979 et 2007, sur la commune de Saint Priest, l'espace agricole a perdu 40 hectares, soit une évolution négative de -14 %, perte supérieure à celle constatée à l'échelle du Département (-7,78%) et de la région naturelle du Coiron (-9,72 %).

Entre 1979 - 1986 :

C'est sur cette première période que l'espace urbain s'est le plus développé sur la commune de Saint Priest avec une extension de 10 hectares (+34 %). L'urbanisation s'est faite autant en continuité du village qu'à l'est de la commune.

76 logements ont été construits sur cette période, dont 15 en lotissements ou permis groupés. Chaque logement a consommé 1370 m².

Entre 1987 - 1991 :

La croissance de l'espace urbain a ralenti entre 1987 et 1991 avec 5 hectares en plus (+12 %). Ce sont les zones existantes qui se sont étendues.

31 logements ont été construits sur cette période.
Chaque logement a consommé 1587 m².

Entre 1992 - 1997 :

La croissance de l'espace urbain a été de 5 hectares entre 1992 et 1997 (+10 %). Ce sont les zones existantes qui se sont étendues, notamment sur la partie est de la commune.

38 logements individuels dont 11 en lotissements ou en permis groupés ont été construits sur cette période. Chaque logement a consommé 1234 m².

Entre 1998 - 2002 :

La croissance de l'espace urbain a été de 3,91 hectares entre 1998 et 2002 (+8 %). Ce sont les zones existantes qui se sont étendues, toujours sur la partie est de la commune.

33 logements ont été construits, dont un tiers dans le cadre d'une procédure d'aménagement. Chaque logement a consommé 1234 m².

Entre 2002 - 2007 :

La croissance de l'espace urbain est reparti à la hausse avec une croissance de 7 hectares entre 2002 et 2007 (+12 %). Ce sont les zones existantes qui se sont étendues.

58 logements individuels dont plus de la moitié en lotissement ou permis groupés. Chaque logement a consommé 1176 m².

Synthèse :

Entre 1979 et 2007, on note un développement urbain très orienté sur la maison individuelle avec une consommation moyenne de terrain de 1313 m² par logement construit.

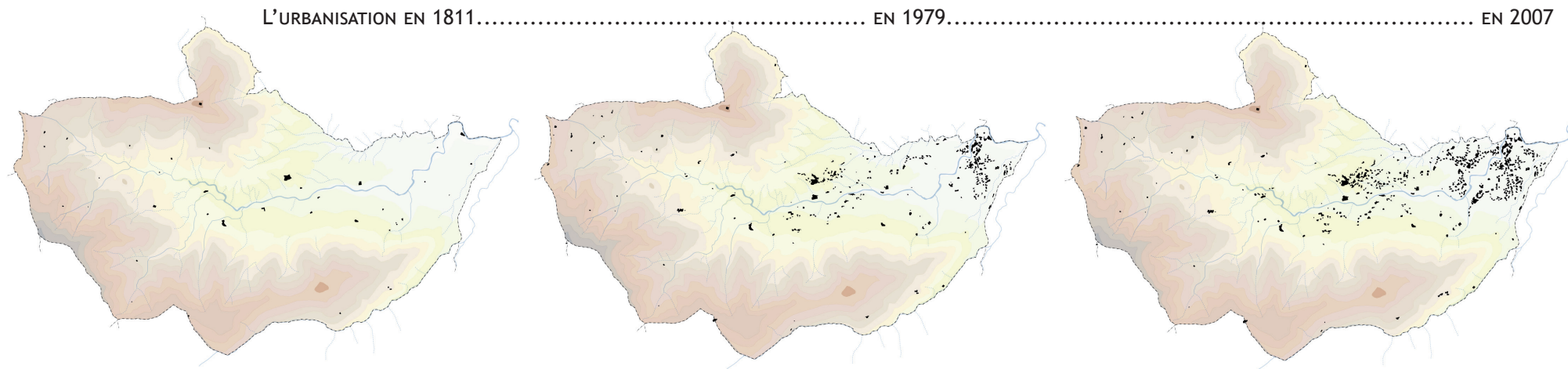
Une grande partie de ces logements ont été construits par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements ou permis groupés) qui ont permis de rationaliser l'espace à l'échelle des opérations.

Aujourd'hui les enjeux du PLU sont de réfléchir au fonctionnement de ces zones urbaines en terme de vie sociale, de rapport aux espaces publics et de liens entre ces différents lotissements et quartiers.

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

3.2.3 - Les parties actuellement urbanisées

L'URBANISATION EN 1811..... EN 1979..... EN 2007



La cartographie de l'évolution des espaces urbanisés de la commune nous informe sur plusieurs points :

Jusqu'en 1979, l'urbanisation s'est développée selon un axe nord/sud le long de la RD 7 sur les quartiers des Mines, de gouvernas et de Belon. Parallèlement, le village s'est développé selon un axe est/ouest en direction du plateau d'Entrevaux.

De 1979 à 2007, cette tendance s'est renforcée et les quartiers de Fraysse et des Eglantiers se sont développés ainsi que sur la rive gauche de l'Ouveze avec un développement résidentiel fort sur les quartiers du Serre d'Ajoux, du Lignol et du Bas Lignol.

Les seuls secteurs qui ne sont pas réellement développés sont la vallée amont de l'Ouveze et ses hameaux traditionnels, la partie bocagère qui n'a que très peu évolué depuis 1979 et la proche périphérie du château d'Entrevaux qui marque encore une coupure dans le développement urbain et le paysage de la commune.

Deux tendances sont à retenir : Le territoire est très attractif pour l'installation de ménages d'actifs travaillant sur le bassin de Privas et le développement urbain s'est réalisé en fonction des possibilités techniques et financières, à savoir le long des voiries et des réseaux.

C'est donc la conjonction d'une forte demande d'installation couplée à une possibilité d'implantation de maisons le long des réseaux qui a pu permettre le développement de la commune.

Le développement linéaire le long de la RD 7 a effectivement été réalisé grâce à un réseau d'eau potable qui a permis d'accueillir rapidement de nombreuses constructions.

Aujourd'hui, après plusieurs années d'investissements lourds sur les réseaux (Voir partie 3.4 sur les réseaux AEP et assainissement collectif), la municipalité peut définir une politique d'habitat et de développement adaptée à ses besoins.

Ces choix qui s'offrent à la commune vont permettre de définir un parti d'aménagement fort qui jusqu'à présent était très fortement conditionné par les réseaux d'eau potable, la gestion de l'assainissement et les possibilités financières d'aménagement.

Les enjeux du PLU sont ainsi de «bénéficier» du niveau d'équipement de la commune en réseaux pour réaliser un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cohérent et adapté aux besoins et à la demande actuelle.

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

3.2.4 - La typologie de l'habitat à Saint Priest

Même si on note un développement urbain récent très orienté sur la maison individuelle (avec une consommation moyenne de terrain de 1313 m² par logement construit) il est intéressant de connaître la typologie des logements présents sur la commune de Saint Priest.

On peut distinguer les entités urbaines suivantes :

- L'habitat traditionnel et ancien : Village, hameaux et fermes isolées.
- L'habitat traditionnel dans la partie bocagère.
- Les quartiers résidentiels qui se sont développés sans procédures d'aménagement (Lignol, Serre d'Ajoux...)
- L'habitat récent issu d'opérations d'aménagements (lotissements, permis groupés ...)

L'habitat traditionnel et ancien:

Celui-ci se compose du village, des hameaux et des fermes isolées.

Il présente évidemment une forte valeur patrimoniale et historique qu'il conviendra de mettre en valeur.

L'habitat présent est dense, souvent mitoyen pour le village et les hameaux, avec des hauteurs toujours en R+1.

Les volumes sont simples et imbriqués entre eux, ce qui donne une impression et une harmonie particulière.

Le village présente également de grandes bâtisses imposantes qui lui confèrent un vrai statut de «village».

Les matériaux utilisés étaient extraits sur place, ce qui explique la très bonne insertion des bâtiments dans le paysage (harmonie des couleurs entre le bâti et l'environnement paysager).

Les enjeux du PLU seront de conserver cette harmonie par un règlement adapté aux particularités de ces espaces : Aspect extérieur des maisons, volumes des bâtiments, couleurs des enduits etc ...



Hameaux de La Garde et du Gleizal : une juxtaposition de volumes simples



Village de Saint Priest..... avec des bâtiments imposants



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

L'habitat traditionnel dans la partie bocagère

Celui-ci se localise dans la partie bocagère de la commune, sur la rive droite de l'Ouvèze.

Le bâti traditionnel s'articule dans une trame paysagère remarquable constituée de prairies entourées de haies bocagères. L'habitat ancien y est dense et composé, comme pour les hameaux, d'une juxtaposition de volumes simples.

Les enjeux sont les mêmes que pour l'entité précédente (rappel) :

Les matériaux utilisés étaient extraits sur place, ce qui explique la très bonne insertion des bâtiments dans le paysage (harmonie des couleurs entre le bâti et l'environnement paysager).

Les enjeux du PLU seront de conserver cette harmonie par un règlement adapté aux particularités de ces espaces : Aspect extérieur des maisons, volumes des bâtiments, couleur des enduits etc...



Photographie aérienne 2007 des côteaux bocagers de Saint Priest



L'habitat traditionnel dans la partie bocagère de la commune de Saint Priest



Photographie sans montage



Photographie avec couleur de la façade modifiée.

Ces deux dernières illustrations permettent de comprendre l'intérêt de bien réglementer l'aspect extérieur des constructions et notamment la couleur. L'insertion du bâti dans le paysage est bien meilleure lorsque la couleur est identique à celle des matériaux présents sur le site.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

L'habitat récent issu d'opérations d'aménagements :

Le développement urbain récent reste très orienté sur la maison individuelle.

On note effectivement une consommation moyenne de terrain de 1313 m² par logement construit (moyenne sur la période 1979/2007).

Si l'espace a été rationalisé à l'échelle des opérations, il est désormais nécessaire de réfléchir au fonctionnement des quartiers entre eux :

- Comment fonctionnent les déplacements doux ?
- Quelles sont les relations entre les quartiers créés ?
- Quel rapport par rapport aux lieux de vie et de centralité ?

L'enjeu du PLU sera de créer une urbanisation qui ne soit pas qu'une juxtaposition d'opérations d'aménagement d'ensemble.

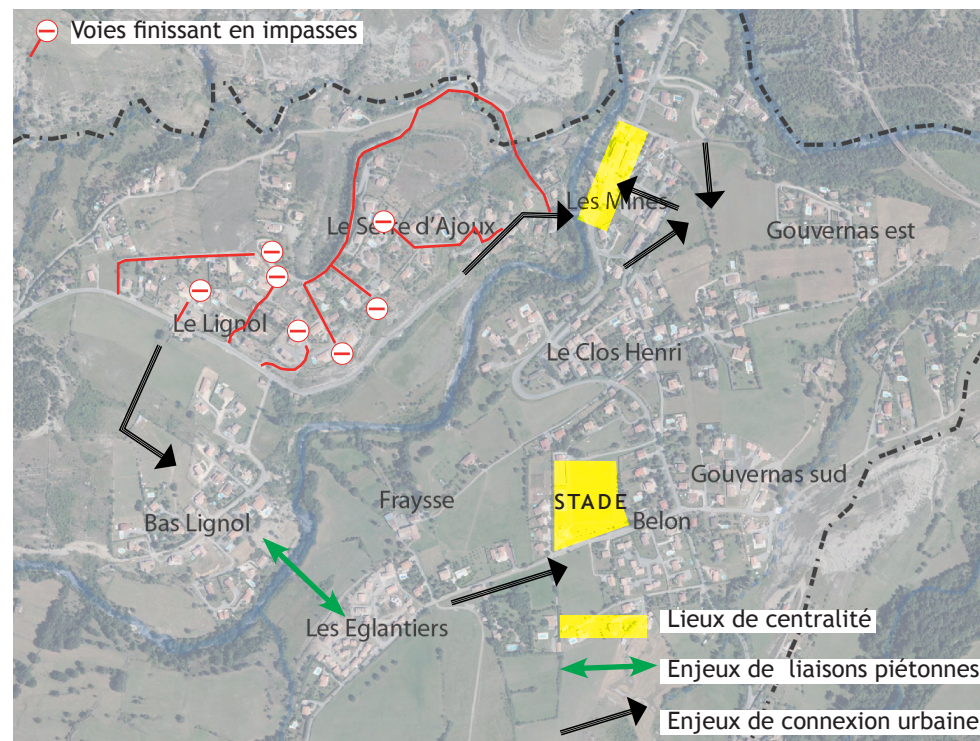
L'importance des lieux de centralité :

La partie «est» de la commune dispose de deux lieux de centralité bien identifiés : Les Mines (école, commerces) et l'espace sportif de Belon (en jaune sur le croquis ci-contre).

Le complexe sportif, qui a été réalisé sur le quartier de Belon, a été volontairement conçu comme un espace «ouvert», il joue à ce titre un véritable rôle d'espace public dont les utilisateurs viennent également des communes voisines.

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

Pour le village, la centralité étant «historique», elle se ressent de manière naturelle au niveau du centre ancien.



Le fonctionnement urbain :

Les enjeux du PLU sont de permettre une urbanisation qui ne sera pas repliée sur elle-même. Par exemple, les quartiers du Serre d'Ajoux et du Lignol présentent une structure de voiries et d'accès aux logements qui se terminent automatiquement en impasses (voir croquis ci-dessus).

Même si les habitants de ces quartiers apprécient leur cadre de vie, une organisation urbaine et globale à l'échelle de plusieurs quartiers permettra de «tisser du lien» entre les différentes opérations d'aménagement déjà réalisées (création de voiries connectées entre elles, création de cheminements piétons ...).

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.3 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3.1 - Le patrimoine architectural

Les monuments historiques inscrits :

La commune dispose d'un patrimoine reconnu faisant l'objet de servitudes d'utilité publique relatives aux monuments historiques :

- Château d'Entrevaux : Façades et toitures; les deux pièces du premier étage dénommées «grand salon» et «chambre Richelieu» (Inv MH : 28 avril 1970)
- Anciennes mines de fer : Puits n°2 et 9, parcelles n°87 et 65 section D. (Inv MH : 10 juillet 1995)

Les monuments historiques sont une servitude d'utilité publique de type AC1.

Le patrimoine bâti rural de la commune :

Le territoire de Saint Priest accueille également des bâtiments traditionnels ne faisant pas l'objet de classement ou d'inscription en tant que monuments historiques.

Le centre bourg par exemple présente une composition urbaine dense avec des bâtiments imposants qui confèrent au village un intérêt architectural à préserver.

Le secteur bocager et les hameaux denses présentent également de nombreuses habitations de grande qualité architecturale.

Les prescriptions réglementaires sur les volumes et les couleurs seront particulièrement importantes pour assurer la préservation de ces entités patrimoniales.



Le château d'Entrevaux

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.3.2 - Le patrimoine archéologique

On recense les sites archéologiques suivants sur le territoire communal :

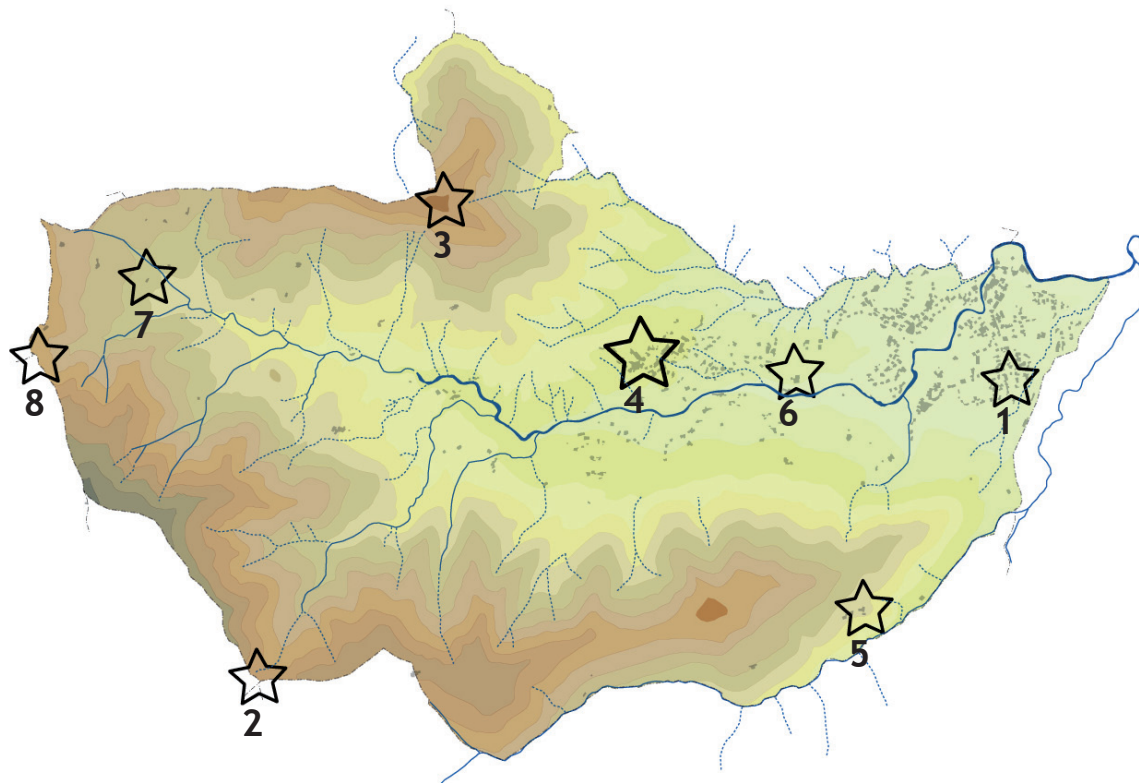
- N°1 : Belon : Occupation (gallo-romain)
- N°2 : Coupet de la Soulière : Tombe rupestre (époque indéterminée)
- N°3 : Charay : Monastère (moyen-âge)
- N°4 : Bourg, Le Cros : Église, sépulture (moyen-âge)
- N°5 : Chaylus : Château fort, bourg castral, église (moyen-âge)
- N°6 : Château d'Entrevaux : Château fort (moyen âge - époque moderne)
- N°7 : Cardenal : Maison (moyen âge)
- N°8 : Col de l'Escrinet : Château fort (moyen âge)

La carte présentée ci-après permet de localiser ces sites archéologiques.

Cette liste reflète l'état actuel des connaissances, elle ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

En application de la loi modifiée n°2001-44 du 17 janvier 2001 :

Toute demande d'utilisation du sol en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste présentée ci-dessus ou dans une zone archéologique sensible est susceptible d'être soumise à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.4 - LES RÉSEAUX DIVERS

3.4.1 - Le réseau de voirie

Le réseau routier principal :

Le réseau routier principal est composé par la RD 104, axe qui assure la liaison entre les villes de Privas et d'Aubenas. Cette route, classée à grande circulation, est soumise à la loi Barnier en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (voir page suivante).

Cet axe ne dessert pas véritablement les zones habitées de Saint Priest et joue un véritable rôle de transit entre deux pôles urbains, le trafic y est donc important et pendulaire (8734 véhicule/jour en 2009).

Les deux autres routes départementales, la RD 507 et la RD 7 desservent en revanche une grande partie des zones urbanisées de la commune.

La RD 7 permet la desserte du quartier des Mines dans un contexte d'urbanisation dense et avec des alignements bâtis de chaque côté de la route (en aval du carrefour avec la RD507 notamment). Il est nécessaire de réfléchir à la gestion des accès et à la sécurité routière sur cet axe.

La RD 507 permet la desserte des quartiers du Serre d'Ajoux et du Bas Lignol et se prolonge jusqu'au village de Saint Priest.

Des aires d'arrêt pour les cars de transport en commun ont été aménagées sur cet axe afin de sécuriser les points de ramassage scolaire.

Le réseau secondaire et tertiaire :

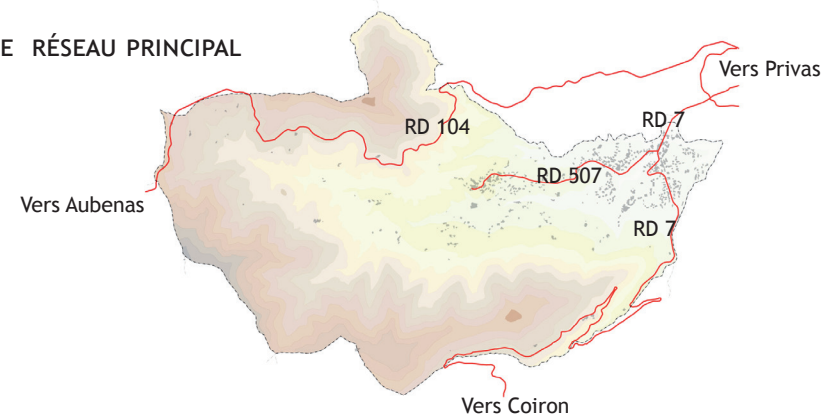
Ce réseau assure un maillage complémentaire et complet du territoire communal.

Il assure également la liaison entre la RD 104 et la RD 507 par une voie relativement étroite et sinueuse.

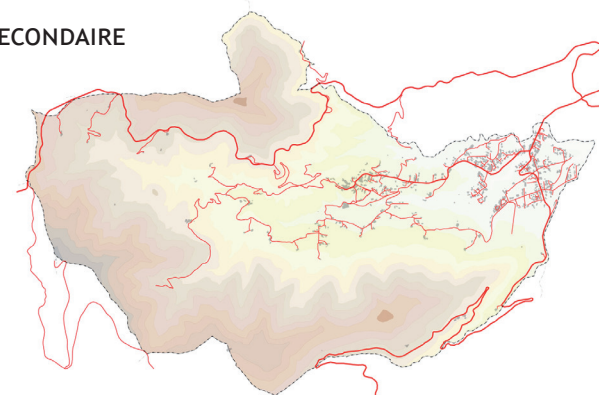
De manière générale, des emplacements réservés au bénéfice de la commune pourront être définis localement pour résoudre des problèmes de fonctionnement et/ou de sécurité (largeur insuffisante, problèmes de stationnement, créneau de rangement ...).

Des pistes forestières (en pointillés sur la carte ci-contre) assurent également la protection incendie des massifs boisés.

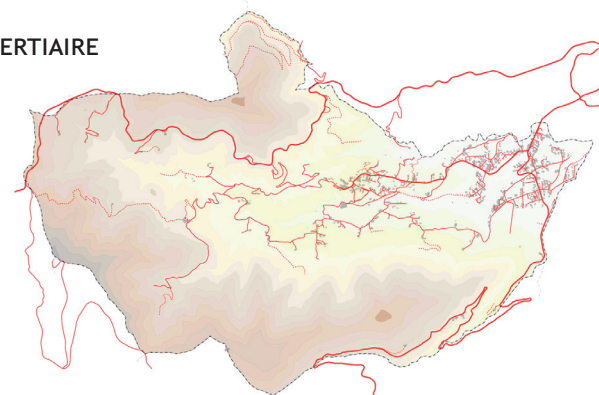
LE RÉSEAU PRINCIPAL



LE RÉSEAU SECONDAIRE



LE RÉSEAU TERTIAIRE



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

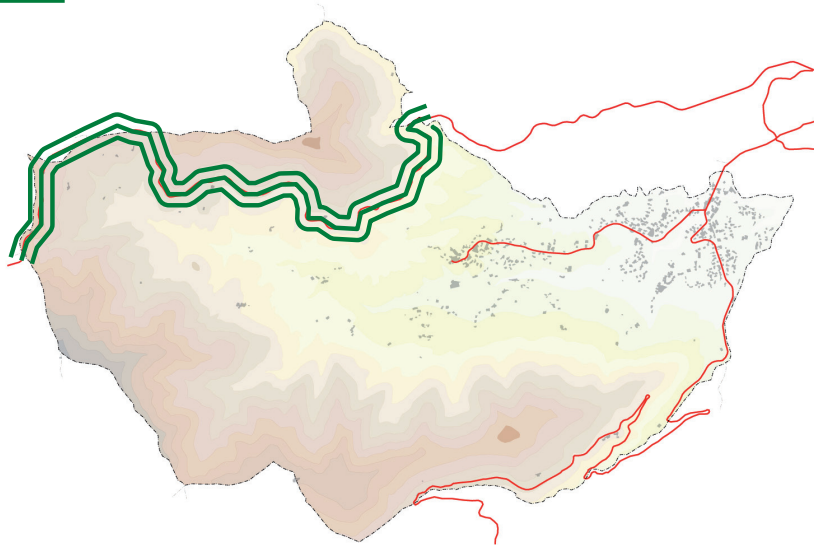
Application de la loi Barnier conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

La RD 104 est classée « route à grande circulation » et, en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales.

Le report de 75 mètres concerne la totalité du linéaire traversé par la RD 104 car il s'agit de parties actuellement non urbanisées (même si l'on rencontre quelques bâtisses isolées en aval du col de l'Escrinet).

APPLICATION DE LA LOI BARNIER (REUL DE 75 M DE L'AXE DE LA RD 104)



Les voies classées bruyantes :

La RD 104 a été répertoriée « voirie classée bruyante ».

Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit.

Pour la commune, la largeur affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 104.

Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2011.

La sécurité routière :

Les choix effectués pour le développement de l'urbanisation entraînent directement une modification des besoins de déplacement, influant ainsi sur la sécurité routière.

La prise en compte de la sécurité routière passe par la définition des critères d'accès des zones d'habitation, des secteurs d'activités artisanales et commerciales, des lieux d'équipements publics et touristiques.

Étant donné le niveau et la nature du trafic sur les routes départementales, le développement de l'urbanisation de la commune doit éviter la création de nouveaux accès directs sur ces axes et favoriser autant que possible le regroupement des accès existants.



La RD 7 en entrée de commune

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.4.2 - Le réseau d'eau potable

Avant toute création ou extension de zones constructibles, il est indispensable que la commune s'assure auprès du Syndicat des Eaux du Bassin de Privas (SEBP), en charge de la production et du traitement de l'eau potable pour l'ensemble des communes du bassin amont de l'Ouvèze, que la capacité de la ressource en eau est suffisante pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes et à venir.

Le SEBP devra également s'assurer de la qualité de l'eau livrée aux usagers par l'intermédiaire de son réseau de distribution. Le respect des limites réglementaires, chimiques et bactériologiques de l'eau distribuée est nécessaire.

La commune doit enfin s'assurer de la capacité des bornes incendies à fournir un volume suffisant d'eau pour une intervention éventuelle des secours.

On recense les captages et sources suivantes :

- Le Serre (non exploité)
- Barbeyriol
- Théoule (anciennement Teston)
- Chèvre Ecorchée (anciennement la Soulière)
- Marlé (captage privé)
- Petit Alexandre (localisé sur la commune de Gourdon)
- Source des anciens moulinages (périmètre non établi)

Les projets d'urbanisation devront rester cohérents avec la protection des captages d'alimentation en eau potable, quelque soit leur niveau de protection administrative.

Captages privés et unifamiliaux :

Dans les zones non raccordées au réseau public, l'alimentation en eau doit respecter le code de la santé publique.

Ainsi, l'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel en vue d'être consommée est soumise, soit à déclaration (captages unifamiliaux) soit à autorisation préfectorale (captages privés alimentant du public).

L'eau consommée doit par ailleurs être conforme aux normes sanitaires et protégée de tout risque de contamination.

Les captages ne bénéficiant pas de périmètre de protection :

Le captage «Petit Alexandre», situé en amont du territoire communal, ne bénéficie pas de périmètre de protection, il convient néanmoins de localiser ce point de captage sur une cartographie. En l'absence de rapport géologique, il est fortement recommandé de classer en zone naturelle un rayon de 200 à 500 mètres en amont des captages, afin de rendre ces zones non constructibles.

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.

Les forages (2) «Le Serre» ont fait l'objet d'une DUP (déclaration d'Utilité Publique) prise par arrêté préfectoral du 06 11 1997. Ressource non exploitée.

Le captage privé «Marlé» a fait l'objet d'une DUP (déclaration d'Utilité Publique) prise par arrêté préfectoral du 01 10 2008.

Report des périmètres de protection des captages :

Le report des périmètres de protection des captages sera effectué sur le plan des servitudes d'utilité publique (servitude de type AS1).

Compétences :

Le SEBP a repris depuis le 01/01/2012 la compétence distribution afin de simplifier et rationaliser la gestion de l'eau potable sur le bassin de Privas.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.4.3 - La gestion de l'assainissement

La commune dispose d'un schéma général d'assainissement (SGA) qui a été élaboré en parallèle avec le plan d'occupation des sols.

Il conviendra de vérifier que les nouveaux projets d'urbanisation et les zones constructibles qui en découlent sont cohérents avec ce schéma général d'assainissement. Le document d'urbanisme doit donc démontrer la cohérence entre les projets d'aménagement et la politique d'assainissement projetée sur la commune et la carte de zonage d'assainissement qui en découle.

Dans les zones d'assainissement collectif :

La collecte et la facturation de l'assainissement est assurée par la communauté de communes Privas Rhône et vallées (CCPRV).

Le transfert et le traitement des effluents est effectué par la communauté de communes Privas Rhône et vallées (CCPRV).

En ce qui concerne les rejets non domestiques dans le réseau public d'assainissement, le règlement du PLU doit prendre en compte les prescriptions suivantes : Le réseau public d'assainissement a pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques.

Tout rejet d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La constructibilité des zones devra être définie en fonction des éléments techniques résumés dans la carte des filières adaptées aux contraintes (carte d'aptitude des sols).

A l'intérieur des zones relevant de l'assainissement non collectif, la commune est tenue d'assurer un service de contrôle, voire d'entretien des systèmes de traitement. Cette compétence est assurée par la communauté de communes Privas Rhône Vallée pour l'ensemble des communes de la vallée de l'Ouvèze au travers de son SPANC.

Les documents relatifs à l'assainissement non collectifs, inclus dans le SGA, devront être accessibles, lisibles et utilisables par les agents du service de contrôle.

Le réseau d'assainissement collectif (données SGA) :

Jusqu'en 1996, la commune ne possédait aucun réseau d'assainissement. En 1996, le syndicat Ouvèze Vive auquel adhère la commune de Saint Priest a réalisé un collecteur intercommunal Privas-Saint Priest qui a permis de commencer le raccordement des habitations du quartier des Mines et Belon.

La commune a alors participé financièrement à l'investissement et à l'exploitation de la station d'épuration de Privas pour une capacité totale, à terme de 1000 Equivalents Habitants. La collecte, le transfert et le traitement sont assurés par la communauté de communes Privas Rhône et vallées (CCPRV).

Aujourd'hui, le réseau d'assainissement collectif, après plusieurs tranches de travaux, dessert une grande majorité des zones urbanisées de la commune (65 % des constructions). Il dessert ainsi les 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.

Ces importants travaux étaient primordiaux dans le sens où l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement autonome n'est pas favorable pour la plupart des secteurs aujourd'hui collectés.

Toutes les autres habitations implantées sur le territoire communal fonctionnent avec des assainissements autonomes mais leur fonctionnement est plus ou moins performant au regard des caractéristiques géologiques des sols sur lesquels elles se sont implantées.



PLAN SCHÉMATIQUE DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE SAINT PRIEST (ÉTABLI EN 2011)

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

L'assainissement non collectif :

Dans le cadre du schéma général d'assainissement, et dans le respect de la loi sur l'eau, une étude de l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement autonome a été réalisée par le cabinet ARGILE.

A l'appui des études réalisées et des questionnaires, 13 types de sols ont été répertoriés, en fonction de l'épaisseur, de la topographie, de la stagnation de l'eau et du substratum géologique.

Sur les 13 types de sol répertoriés, seuls 2 (et en partie seulement) permettent un assainissement autonome des eaux usées par tranchée en terrain naturel, qui respecte les textes réglementaires.

Zonage d'assainissement :

Les zones où l'assainissement autonome sera autorisée sont très limitées et se situent en dehors des zones à très fortes concentration de construction (en jaune sur la carte ci-contre).

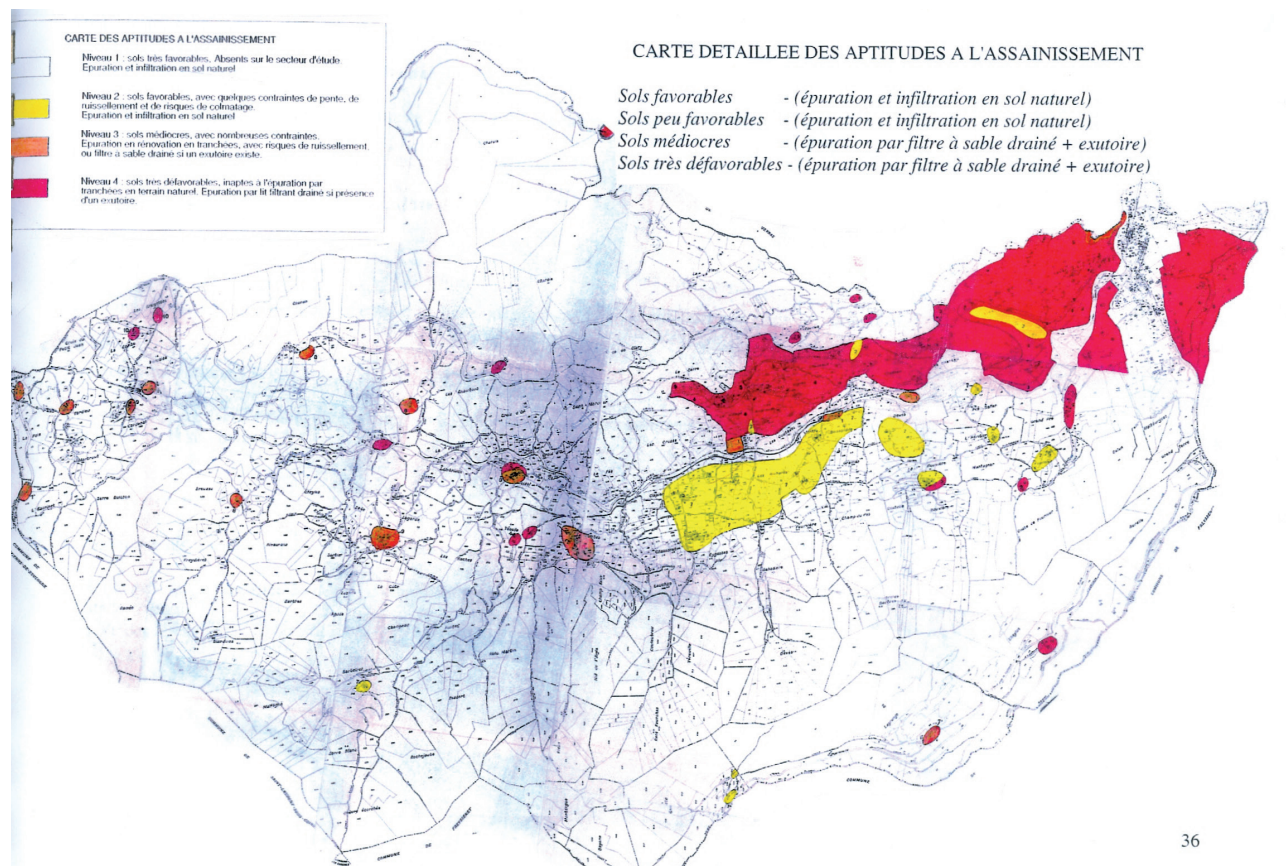
Ils se situent essentiellement en rive droite de l'Ouvèze, dans la partie bocagère de la commune.

Il était donc indispensable de poursuivre les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs urbanisés dont les sols ne permettent pas le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome.

Les enjeux :

Le document d'urbanisme doit démontrer la cohérence entre les projets d'aménagement et la politique d'assainissement projetée sur la commune et donc la carte d'aptitude des sols.

Ainsi, les zones constructibles devront être situées soit dans des zones où il sera possible de prévoir un raccordement au réseau d'assainissement collectif, soit dans les secteurs où l'aptitude des sols est favorable pour recevoir un assainissement autonome.



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

3.5 - LES SERVITUDES

3.5.1 - Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- AS1 : Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages
- A1 : Servitudes relatives à la forêt domaniale de l'Ouvèze
- AC1 : Servitudes relatives aux monuments historiques inscrits :
- Château d'Entrevaux : Façades et toitures; les deux pièces du premier étage dénommées «grand salon» et «chambre Richelieu» (Inv MH : 28 avril 1970)
 - Anciennes mines de fer : Puits n° 2 et 9, parcelles n° 87 et 65 section D. (Inv MH : 10 juillet 1995)
- PT1 : Servitudes relatives aux télécommunications :
- N° 2426 : Station St Laurent sous Coiron / Cret N° ANFR 0070130052
 - N° 2513 : Station Privas / 36 cours du Temple N° ANFR 0070220068
- PT2 : Servitudes relatives aux télécommunications :
- N° 2427 : Station St Laurent sous Coiron / Cret N° ANFR 0070130052
 - N° 2515 : Station St Laurent sous Coiron / Cret N° ANFR 0070220069
- PT3 : Servitudes relatives aux télécommunications :
- Câble N° 344/02 qui relie Valence à Aubenas.

Les enjeux du PLU sont de prendre en considération les servitudes d'utilité publique et d'appliquer un zonage du territoire compatible avec celles-ci.

3.5.2 - Les pollutions

Par arrêté préfectoral n° ARR 2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 et situé dans le département de l'Ardèche.

3.5.3 - Le sol et le sous sol

Il conviendra d'appliquer les dispositions du schéma général d'assainissement afin de ne pas générer de pollution par des systèmes d'assainissement non collectifs défectueux.

3.5.4 - Le schéma éolien de l'Ardèche

Le schéma éolien a répertorié le territoire de Saint Priest comme étant en majorité de sensibilité forte dans lequel le développement de l'éolien est compatible mais au cas par cas, avec les paysages et les différentes contraintes techniques et environnementales.

Cependant, les crêtes bordant le massif du Coiron sont recensées comme des crêtes majeures structurantes dans les paysages ardéchois et ne pourront à ce titre accueillir des éoliennes, quelle que soit leur taille.

Cette incompatibilité s'étend aux piémonts de ces crêtes.

L'étude territoriale sur le massif du Coiron et le développement de l'éolien, réalisée en juillet 2006 à l'initiative des 4 communautés de communes présentes sur le Coiron a confirmé ce classement.

Enfin, une partie de la commune est concernée par la ZICO protégée à ce titre de toute implantation d'éoliennes.

A ce jour, il existe néanmoins une étude de faisabilité d'un parc éolien sur le territoire communal.

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

3.6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune dispose des équipements suivants :

Équipement scolaires :

Une école publique au quartier des Mines (100 enfants scolarisés)
Un service de cantine et de garderie

Équipements administratifs et techniques :

Une Mairie

Équipements cultuels :

Une Église
Un cimetière

Équipements de loisirs et sportifs :

Un stade
Un tennis
Une salle polyvalente au village
Une petite salle polyvalente
Un local pour les employés municipaux

Les enjeux :

Les enjeux du PLU vont être d'anticiper le futur vieillissement de la population et de répondre à ces nouveaux besoins (déplacements réduits, services à domicile ...).

Le niveau d'équipement de la commune devra alors s'adapter à ces nouvelles exigences tout en conservant les structures qui permettent d'accueillir de jeunes ménages (services scolaires par exemple).

Des emplacements réservés au bénéfice de la commune pourront être prévus afin de répondre à ces objectifs, qui devront être étudiés à l'échelle intercommunale.

Enfin, la salle polyvalente aménagée sur le site du village contribue à faire vivre cet espace et à ne pas «couper» la commune en deux.



R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

4 - Les choix retenus pour établir le P.A.D.D

4.1 - LES CHOIX DU P.A.D.D

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Saint Priest. Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Le contexte :

La commune, après plusieurs années d'investissements lourds sur les réseaux, peut définir une politique d'habitat et de développement adaptée à ses besoins et ses projets.

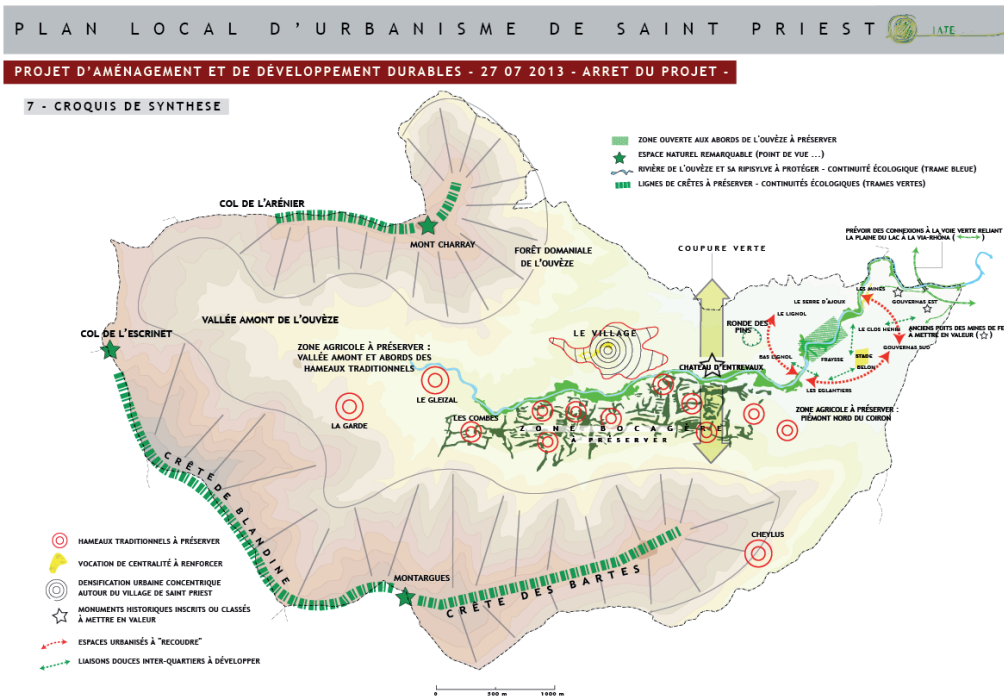
Les impératifs :

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et continuer sur la dynamique démographique recensée depuis plus de 20 ans. Toutefois, plusieurs impératifs (ou invariants) ont été définis : - Ne pas favoriser une seule partie du territoire pour le développement urbain - Ne pas opposer le village à la partie aval (Les Mines) - Ne pas développer un continuum bâti entre les Mines et le Village - Préserver et mettre en valeur la partie bocagère en rive droite de l'Ouvèze.

Les choix :

Les choix du PADD ont été effectués en plusieurs étapes :

- 1 : Définition d'un objectif démographique réaliste : + 300 habitants en 15 ans.
- 2 : Mise en place d'un parti d'aménagement fort et sans ambiguïté :
 - Densification du Village et remplissage des dents creuses.
 - Classement d'une large «coupure verte» au niveau du château d'Entrevaux.
 - Accompagnement urbain fort des futurs quartiers du Lignol et des Mines via des orientations d'aménagement et de programmation précises.
 - Recoudre les quartiers résidentiels existants de la partie aval de Saint Priest via un programme de nouvelles voiries et de nouveaux cheminements piétons.
- 3 : Préserver et mettre en valeur le reste du territoire :
 - Les zones agricoles
 - La zone bocagère
 - Les hameaux traditionnels et le patrimoine historique
 - Les lignes de crêtes et les points de vue sensibles



RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

4.2 - LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers étant forts et la politique de l'habitat tournée vers un «non développement» d'une urbanisation diffuse, les objectifs de consommation de l'espace doivent être mesurés.

Il s'agit notamment de limiter la consommation de terrains naturels et agricoles et de ne plus permettre un «mitage de l'urbanisation».

Les besoins en terrains à bâtir ont été fixés à 13 hectares environ (voir analyse précise des besoins au chapitre 5.6).

Ce potentiel en terrains à bâtir devra, comme prévu dans le PADD, se situer essentiellement dans les dents creuses du Village et sur la partie aval de Saint Priest.

La définition des zones agricole a été réalisée avec l'appui des agriculteurs de la commune. Il s'agit d'une véritable analyse de terrain. Il peut donc y avoir des différences entre les terrains recensés au RGP et les terrains classés en zone agricole.

4.3 - LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS

En terme de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «regrouper» l'urbanisation autour du village et sur la partie aval de Saint Priest engendre un «non-développement» de l'urbanisation diffuse qui est très génératrice de déplacements.

La réponse à cet objectif de diminution des obligations de déplacement passe donc par la politique de l'habitat mise en place sur la commune de Saint Priest.

Par ailleurs, des emplacements réservés ont été définis pour assurer des liaisons piétonnes inter-quartiers et des connexions à la future voie verte et aux espaces de centralité et de vie sociale.

4.4 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les enjeux du PLU sont de permettre la valorisation des dispositifs d'énergie renouvelable sans que cela nuise à l'environnement et aux paysages.

A ce jour, il existe une étude de faisabilité d'un parc éolien sur le territoire communal.

En revanche, pour la construction des bâtiments qui seront autorisés dans les zones constructibles, le règlement n'interdit pas l'utilisation de matériaux renouvelables ou des procédés permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Comme pour les déplacements, la politique de regroupement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permet également d'envisager des moyens de chauffage collectif qui ne sont pas possibles lorsque l'on se trouve sur une trame d'habitat diffus ...

Coefficient de pleine terre :

Au regard de la trame urbaine et des densités présentes, il n'est pas nécessaire de prévoir un coefficient de pleine terre (assurant la possibilité de faire de la géothermie).

Cet article (n°15) est intéressant uniquement dans les zones urbaines très denses, ce qui n'est pas le cas de Saint Priest.

5 - Les choix du zonage et du règlement

L'analyse du diagnostic communal et du P.A.D nous a permis de diviser le territoire en plusieurs zones. Il s'agit effectivement de réglementer chaque secteur, en fonction des objectifs d'aménagement définis.

Le territoire communal a ainsi été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

5.1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et/ou urbanisés. On distingue plusieurs sous-secteurs : UA, UB et UE.

5.1.1 - La 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.

Les règles d'implantations et de hauteurs de la zone UA permettent une urbanisation dense adaptée au bâti existant dans cette zone.

La zone UA est resserrée autour du bâti existant afin de préserver l'ensemble patrimonial bâti et de ne pas générer de «verrue» architecturale sur le même plan visuel que les parties anciennes et denses.

Le règlement, et notamment l'article 11 sur les aspects extérieurs, a également été rédigé afin d'assurer une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale.

Un emplacement réservé a été défini au sud du village afin d'assurer une possibilité de calade (ou de cheminement piéton) vers le sud.

Cette zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

5.1.2 - Les zones UB

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

Ces zones sont très étendues et correspondent à l'application des précédents documents d'urbanisme qui faisaient la part belle au développement diffus de l'habitat.

L'objectif est de remplir les espaces résiduels («dents creuses») présents dans ces zones et de stopper une urbanisation trop diffuse.

Le règlement des zones UB permettra de continuer sur des principes d'urbanisation résidentielle.

Les zones UB sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Toute nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra ainsi être édifiée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été tracés, ils correspondent essentiellement à des élargissements de voiries.

5.1.3 - Les zones 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.

Elles correspondent à :

- La salle polyvalente.
- La nouvelle Mairie.
- Le cimetière.
- L'école des Mines.
- Le complexe sportif de Belon.
- Un projet d'aménagement d'un pôle d'équipement ou de services quartier Gouvernas

La zone UE du Gouvernas se situe à proximité du site du puits de mine. Elle fait également l'objet en partie d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Ce site est stratégique au regard de sa situation : Proximité de Privas, de la future voie verte, de l'école des Mines et des lieux de centralité ...

5.2.1 - La zone 1AU du Lignol

La zone 1AU devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui elle même devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Le but est également d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées existantes et de favoriser le développement du marché locatif.

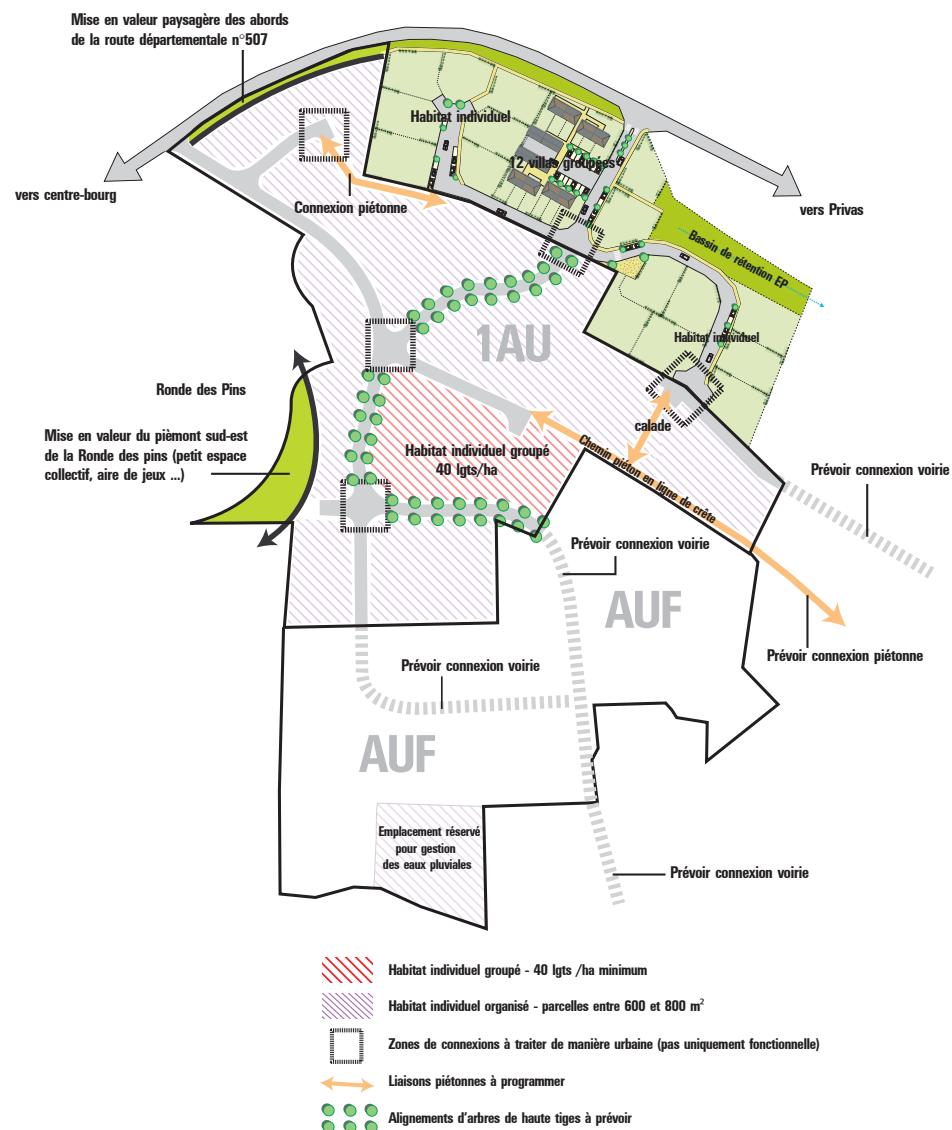
La densité moyenne de la totalité de la zone 1AU sera de 15 logements par hectare mais avec un secteur central d'habitat groupé d'une densité minimale de 40 logements par hectare.

Ce secteur se situe au centre de la zone afin d'assurer une mixité urbaine et sociale et de ne pas «grouper» les zones d'habitat dense au même endroit. En application de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, au moins 12 logements locatifs conventionnés devront être réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble (20% du nombre total de logements).

Au niveau qualitatif, il est prévu :

- La réalisation d'un espace collectif sur le piémont de la Ronde des Pins.
- L'aménagement qualitatif des zones de contact entre voirie et cheminements piétons.
- La plantation d'arbres de haute tige le long de la voirie principale.

L'aménagement de cette zone 1AU est très important pour la politique de l'habitat que souhaite mettre en oeuvre la commune.



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

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

5.2.2 - La zone AUF du Bas Lignol

Les zones AUF sont des zones peu ou pas équipées, réservées pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.



La zone AUF du Bas Lignol (en jaune ci dessus) se présente comme une seconde phase de l'urbanisation du secteur du Lignol.

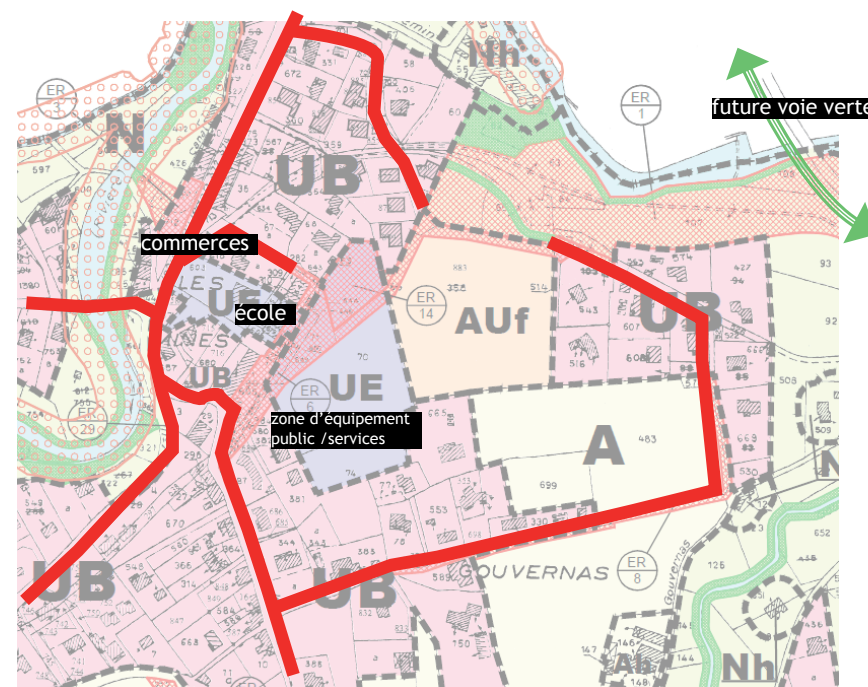
Des connexions de voiries ont également été prévues afin d'assurer à terme le maillage routier et piéton.

L'ouverture à l'urbanisation pourra être effectuée par simple modification du PLU lorsque un plan d'aménagement d'ensemble sera réalisé.

Enfin, un emplacement réservé a été défini sur la partie sud de la zone AUF afin de disposer d'un terrain suffisamment important pour la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention).

5.2.3 - Les zones AUF-UE des Mines / le Gouvernas

L'aménagement des zones AUF et UE des Mines / le Gouvernas est primordial pour la commune de Saint Priest. En effet, comme illustré ci-dessous, l'urbanisation de cette zone permettrait non seulement de créer des logements supplémentaires mais également d'améliorer le fonctionnement urbain de l'ensemble du secteur.



Ce secteur se présente ainsi comme la «clef de voûte» du quartier, qui permettra de maintenir la cohésion des éléments l'entourant.

Son aménagement devrait effectivement permettre :

- D'assurer un maillage routier et piéton (qui n'existe pas aujourd'hui).
- De favoriser les échanges inter-quartiers et les déplacements vers la zone de centralité.
- De résoudre un problème d'engorgement de l'École (circulation difficile).
- De revitaliser les commerces et les services.
- De valoriser la future zone d'équipements et de services (UE).
- De faciliter les liaisons à la future voie verte.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

5.3 - LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit des 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.

On distingue plusieurs 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).

Cette disposition permet l'évolution des constructions existantes se situant à l'intérieur de la zone agricole.

Ces secteurs Ah ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement encadre par ailleurs les conditions de hauteur, d'implantation et de densité ce qui permettra d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

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.

La définition des zones agricole a été réalisée avec l'appui des agriculteurs de la commune. Il s'agit d'une véritable analyse de terrain.

Il peut donc y avoir des différences entre les terrains recensés au RGP et les terrains classés en zone agricole.

5.4 - LES ZONES NATURELLES (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.

La zone N présente ainsi un règlement très protecteur au niveau écologique et environnemental et qui prend en considération les continuités écologiques et notamment la trame bleue de l'Ouvèze.

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).

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.

Plusieurs bâtiments ou habitations isolées sont classés en zone Nh, il convient ainsi de réglementer et d'autoriser la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes ou de piscines.

Ces bâtiments, ne pouvant pas être rattachés à une zone UA ou UB doivent effectivement pouvoir évoluer ou faire l'objet de constructions d'annexes.

Sont ainsi autorisés en zone Nh :

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.

5.5 - APPLICATION DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 123-1-5, 7° prévoit que le PLU peut « 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 »

Les éléments emblématiques suivants ont été identifiés :

- Haies bocagères en rive droite de l'Ouvèze.
- La rivière de l'Ouvèze, ses affluents et les zones humides s'y rattachant (trame bleue).
- Ruines du Couvent de Charay.
- Ronde des Pins.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection sont celles prévues à l'article R421-17 du code de l'urbanisme :

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

(...) Les travaux exécutés sur des constructions existantes 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 ;

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

5.6 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

5.6.1 - Le potentiel démographique et foncier du PLU

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 15 ans à partir de 2014 (soit à l'horizon 2029) et sur une moyenne annuelle de croissance de 1,3 %.

Cette projection aboutit à une population de 1630 habitants environ en 2029, ce qui représente une hausse de 287 habitants.

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 2.45 habitants par logement et une résorption de 50 % des logements vacants comptabilisés en 2010.

On obtient ainsi un besoin de 126 nouveaux logements.

En terme de superficie constructible, la commune souhaite diminuer la consommation de terrain par nouveau logement et fixe comme objectif que 75 % des terrains devront être inférieurs ou égaux à 1000 m².

Les besoins en terrains à bâtir ont ainsi été fixés à 13 hectares environ.

Un calcul précis du foncier disponible dans les zones classés en UA, UB, 1AU et AUF nous donne un potentiel de 12.93 hectares (dont 4.1 hectares en zones AUF).

5.6.2 - La modération de la consommation de l'espace

Entre 1979 et 2007, l'étude de consommation de l'espace a noté un développement urbain très orienté sur la maison individuelle avec une consommation moyenne de terrain par nouveau logement de 1313 m².

S'il est aujourd'hui difficile de maîtriser la consommation de terrain par logement dans les zones UB (dents creuses), Il est parfaitement justifié de programmer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du Lignol, qui assurera une densité relative importante et adaptée.

La consommation moyenne de terrain par logement induite par l'application du PLU sera de 970 m² (134 logements pour 13 hectares), consommation nettement inférieure à celle enregistrée entre 1979 et 2007.

	B	C	D	
Année	1990	1999	2010	Différence
Population	968	1102	1275	307

Taux annuel de croissance (%)	B à C	C à D	B à D
	1,5	1,3	1,4

Taux annuel retenu pour projection	1,3
------------------------------------	-----

Hypothèses d'évolution démographique base B7	2010	2014	2029
	1275	1343	1630

Croissance prévisionnelle à 15 ans (nbr hab)	287
--	-----

Nbr de résidences principales année D	499
Taille des ménages année D	2,56

Taille des ménages avec effet "desserrement"	2,45
--	------

Traduction des besoins en résidences principales	134
--	-----

Logements vacants année D	16
---------------------------	----

Réajustement si 50 % de réhabilitation	126
--	-----

Foncier à développer	%	m ²
Parcelles à 1500 m ²	25	47154
Parcelles à 1000 m ²	40	50297
Parcelles à 750 m ²	35	33008

Total en m ²	130459
Total en hectares	13,0

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

5.6.3 - Adéquation du zonage avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Zones du PLU	Potentiel de constructibilité court terme	Rétention foncière (RF) en %	Potentiel avec RF
UB Village	12	30	8
UB Lignol/Serre d'Ajoux	12	30	8
UB Belon/Gouvernas/Les Mines	22	30	15
1AU Lignol	60	0	60
zones AUF	0	0	0
Total	106	90	91

Les besoins initiaux du PLU ont été définis à 126 logements (voir chapitre 5.6.1).

Le potentiel chiffré du zonage du PLU est le suivant :

Les zones UB présentent un potentiel de constructibilité de 31 logements après prise en compte de la rétention foncière (30 % des terrains) qui reste inévitable au regard du découpage et du morcellement foncier.

La zone 1AU est destinée à accueillir de 55 à 60 logements en application de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le potentiel total à court terme du PLU est donc de **91 logements**.

La commune a donc logiquement prévu la définition de deux zones AUF, qui pourront être «ouvertes» à l'urbanisation en temps voulu (et après délibération motivée) afin d'arriver à l'objectif de 126 logements initialement prévu.

La zone AUF des Mines pourra par ailleurs revêtir une autre vocation qu'uniquement de l'habitat au regard de sa proximité avec la zone UE ...

Il est donc légitime de prévoir deux zones d'urbanisation future (AUF) qui représentent environ 4.1 hectares.

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

5.6.3 - Le niveau d'équipement

Le zonage du territoire a été tracé en fonction du niveau de desserte en réseaux divers et du potentiel démographique induit par le PLU.

Les contraintes techniques exposées par le schéma général d'assainissement ont été prises en considération. La quasi-totalité des terrains constructibles sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La station de traitement des eaux usées est adaptée pour recevoir les effluents générés par le développement de la construction induit par le PLU.

En ce qui concerne les équipements et les services à la population, la commune bénéficie de la proximité de la commune de Privas.

Il n'a pas été décidé de développer de zones commerciales ou artisanales mais plutôt de s'orienter sur les services à la personne, ce qui justifie le classement en zone UE du terrain des Mines / Gouvernas.

5.6.4 - Les emplacements réservés au bénéfice de la commune

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme permet de fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

De nombreux emplacements réservés ont ainsi été définis. Ils sont tous au bénéfice de la commune (voir liste ci-contre).

La majorité des emplacements correspondent à des élargissements et aménagements des voiries et des ouvrages publics : N°1 ; 2 ; 4 à 8 ; 10 à 13 ; 18 à 20 ; 22 à 24 ; 26 ; 27 ; 29 ; 30. Ils sont pleinement justifiés au regard de la réalité du terrain.

On recense également des emplacements réservés pour des installations d'intérêt général (aires de stationnements, espaces publics, aménagements paysagers, agrandissement du cimetière ...) : N°3 ; 9 ; 15 ; 16 ; 17 ; 21 ; 25 ; 28 ; 31.

Enfin, on recense un emplacement réservé n°14 situé aux mines. Il se situe entre l'emplacement réservé n°6 et le secteur de l'école dans un secteur stratégique pour l'aménagement d'un équipement collectif ou d'intérêt général et pour l'amélioration du fonctionnement général de l'école (accès aux services de secours, circulation, dépose-minute...).

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	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
19	Elargissement de la voirie (Eyny)	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 (Eyny)	commune

Les grandes composantes naturelles et environnementales ont été respectées dans la l'élaboration du plan local d'urbanisme par un parti d'aménagement fort : Développement urbain sur deux secteurs uniquement : Le village et la partie aval de la commune et préservation du reste du territoire.

Pas de développement urbain diffus sur la commune.

Définition d'une large «coupure verte» au niveau du château d'Entrevaux.

Protection forte des zones agricoles de la vallée amont de l'Ouvèze.

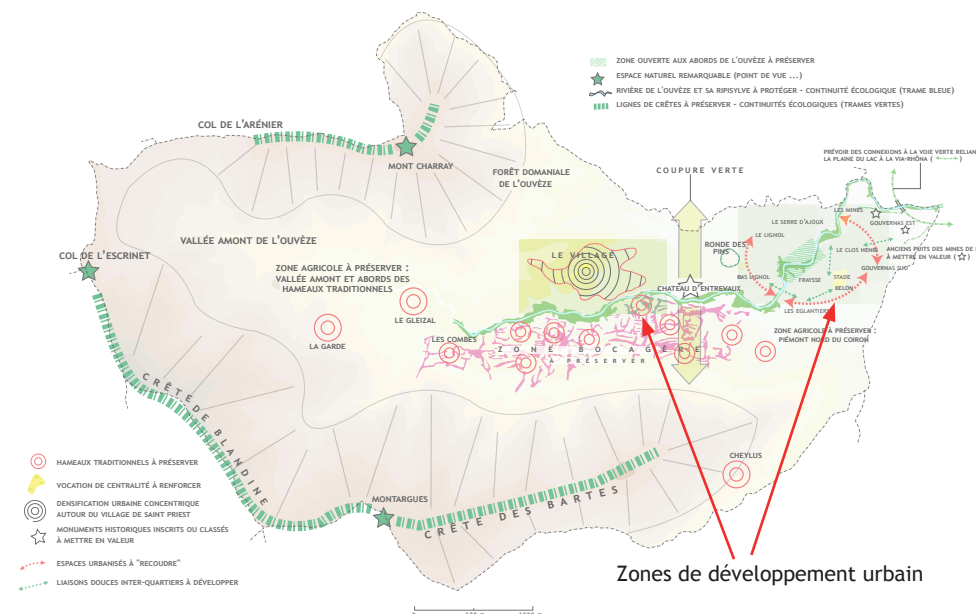
Protection forte des zones agricoles situées sur le piémont nord du Coiron.

Prise en compte des ZNIEFF de type 1 par un classement en zone naturelle stricte.

Mise en valeur de la zone bocagère en rive droite de l'Ouvèze.

Protection de la ripisylve de l'Ouvèze via un classement en zone agricole ou naturelle et par une identification au titre de l'article L123-1-5 7°.

Préservation des lignes de crêtes et des points de vue majeurs.



La commune a pris en compte les dispositions du schéma général d'assainissement et la très grande majorité des terrains constructibles sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le développement de l'urbanisation ne devrait donc pas engendrer de nuisances sur la qualité de l'eau à Saint Priest.

La ripisylve de l'Ouvèze a également été préservée sur tout le linéaire.

Mise en valeur de l'environnement :

Le PLU permettra une mise en valeur de l'environnement via la préservation des hameaux, de la partie bocagère mais également au regard des projets annexes à celui de la future voie verte.

Des cheminements piétons et une mise en valeur des abords des puits de mine et des chevalements permettront une approche bien plus qualitative de ce secteur de la commune.

Le maintien d'une large coupure au niveau du château d'Entrevaux permettra enfin sa mise en valeur dans le paysage.

R A P P O R T D E P R É S E N T A T I O N - S E P T 2 0 1 4 - A P P R O B A T I O N -

6.3 - LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Une des premières causes de la perte de biodiversité est la destruction des habitats naturels par les aménagements liés aux activités humaines et la fragmentation qui en résulte (Millenium Ecosystem Assessment, 2005).

Ainsi, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, une des mesures phares a été la volonté de mettre en place une Trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire français et à des échelles allant du national au local.

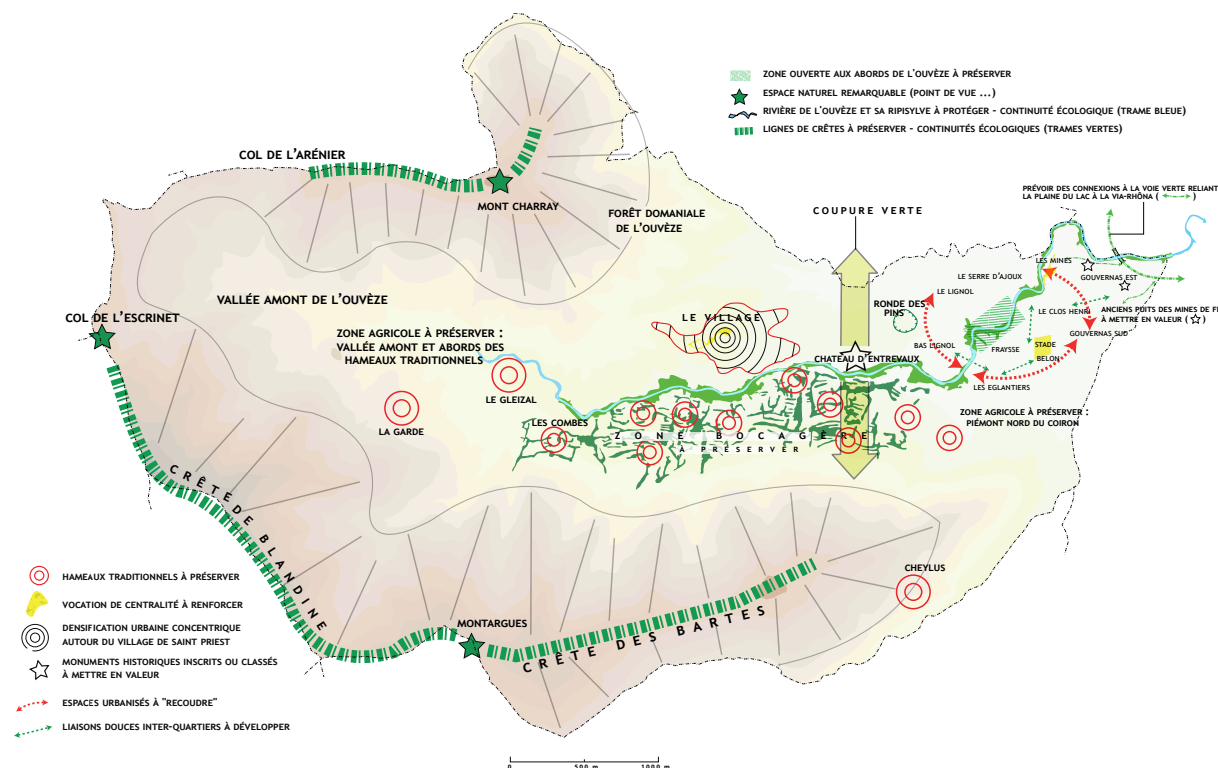
Elle vise à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques qui permettent le déplacement des espèces.

Elle est constituée de deux composantes-clés, les réservoirs de biodiversité - le milieu principal de vie des espèces - et les corridors écologiques - espaces favorables aux déplacements d'individus entre réservoirs de biodiversité.

Le dispositif législatif de la Trame verte et bleue prévoit trois niveaux d'emboîtement :

Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (premier niveau) devront être respectées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) (deuxième niveau) qui identifient et cartographient le réseau écologique à l'échelle régionale.

Les communes et intercommunalités (troisième niveau) devront alors prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme.



Application sur la commune de Saint Priest :

Au regard des enjeux soulevés par les zones humides, les ZNIEFF et la ZICO, les continuités écologiques à préserver sont les suivantes : Les lignes de crête et la ripisylve de l'Ouvèze.

Les lignes de crêtes ont ainsi été classées en zones naturelles ou agricoles.

La ripisylve de l'Ouvèze et de ses affluents, ainsi que les zones humides qui les accompagnent (trame bleue) ont été ainsi protégées et identifiées au titre de l'application de l'article L123-1-5-7° (trame verte quadrillée sur le règlement graphique).

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SEPT 2014 - APPROBATION -

6.5 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel de l'article R 121-14 du code de l'urbanisme (version partielle) :

Font l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

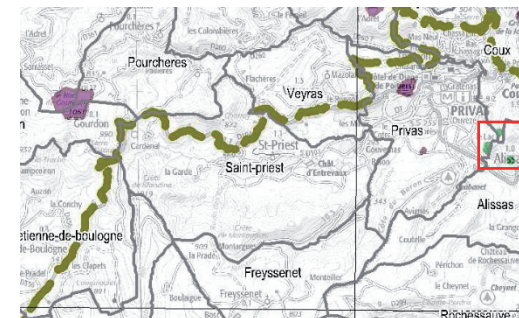
Pas le cas de la commune de Saint Priest

L'article L414-4 du code de l'environnement (version partielle) :

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après «Évaluation des incidences Natura 2000»:

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation.

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal. Le site natura 2000 le plus proche se situe sur la commune voisine de Privas, en limite avec celle d'Alissas.



Au regard de l'analyse exposée ci-avant et des mesures de préservation prévues, la commune estime donc que le plan local d'urbanisme ne permet pas des travaux ou des aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites natura 2000.

RAPPEL :

Le débat sur les orientations du PADD ayant eu lieu avant Février 2013, le décret du 23/08/2012 relatif aux évaluations environnementales ne s'applique pas pour la révision du PLU de Saint Priest : Application de l'article R121-14 ancienne version.