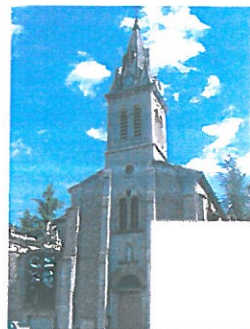


COMMUNE DE SAINT PRIVAT  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé à  
la délibération du

4 MAI 2009

Le Maire



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE SAINT PRIVAT

**SOMMAIRE**

|                                                        |         |
|--------------------------------------------------------|---------|
| 1 - Présentation générale de la commune                | page 3  |
| Situation géographique                                 | page 3  |
| Organisation générale du territoire                    | page 3  |
| Données intercommunales                                | page 4  |
| Règles générales et locales d'urbanisme                | page 4  |
| 2 - Analyse du milieu naturel et des paysages          | page 5  |
| La morphologie de la commune                           | page 5  |
| Le contexte hydrographique                             | page 6  |
| Les grands ensembles paysagers                         | page 7  |
| La protection de l'environnement                       | page 9  |
| Les risques naturels                                   | page 12 |
| 3 - Analyse du milieu humain                           | page 14 |
| Analyse socio-économique                               | page 14 |
| Analyse de la structure urbaine                        | page 21 |
| Les équipements communaux                              | page 23 |
| Les réseaux et les servitudes                          | page 24 |
| 4 - Les objectifs et les orientations du PADD          | page 26 |
| Rappel réglementaire                                   | page 26 |
| Les choix du PADD                                      | page 27 |
| 5 - Les choix du zonage                                | page 28 |
| Les zones urbaines et à urbaniser (AU)                 | page 28 |
| Les zones naturelles et agricoles                      | page 29 |
| Le potentiel démographique                             | page 30 |
| Le niveau d'équipement et de services                  | page 30 |
| 6 - Incidence du PLU sur le site et l'environnement    | page 31 |
| Les ensembles naturels, paysagers, agricoles et boisés | page 31 |
| L'assainissement et la qualité de l'eau                | page 33 |
| Les risques naturels                                   | page 33 |

**Documents utilisés pour l'élaboration du rapport de présentation :**

- Porter à la connaissance (janvier 2005).
- Documents divers fournis par la municipalité.
- POS approuvé le 26 septembre 1986.
- Données I.N.S.E.E 1982/1990/1999/2006.
- Carte IGN.
- Photographie aérienne IGN 2002.
- Recensement Agricole 2000.
- La charte du Parc naturel régional.
- Le plan de prévention des risques, approuvé le 12/03/03.

## 1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint Privat, qui comptait 1518 habitants en 2005, se situe au nord de l'agglomération d'Aubenas.

On accède principalement à Saint Privat par la RD 104 qui traverse la commune selon une orientation nord-sud et qui se présente comme l'axe de desserte principal entre les villes d'Aubenas et de Privas.

La commune appartient au canton de Vals les Bains et se localise à 25 km de Privas et 40 km d'un accès autoroutier.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

Au nord :

- Saint-Julien-du-Serre
- Vesseaux

Au sud :

- Aubenas
- Saint-didier-sous-Aubenas

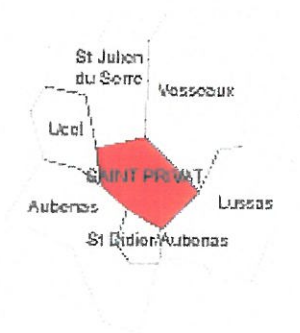
A l'est :

- Lussas

A l'ouest :

- Ucel

LOCALISATION



### 1.2 - ORGANISATION GENERALE DU TERRITOIRE

Le territoire de Saint Privat s'étale sur une superficie de 613 hectares à une altitude comprise entre 185 et 428 mètres.

Sa position, coincée entre les collines boisées à l'ouest, le plateau calcaire à l'est et la rivière Ardèche au sud, a impliqué le développement de nombreuses infrastructures de communication qui drainent le territoire selon une orientation sud-ouest/nord-est (le long de la RD 256 et de la RD 104).

L'urbanisation s'est développée le long des axes de communication et le centre bourg s'est « déplacé » du centre ancien au « village rue » greffé à la RD 104.

Aujourd'hui, la commune est en plein essor démographique avec une augmentation importante du nombre d'habitants et un phénomène important de résidentialisation, qui se fait ressentir sur toute la première couronne d'Aubenas.

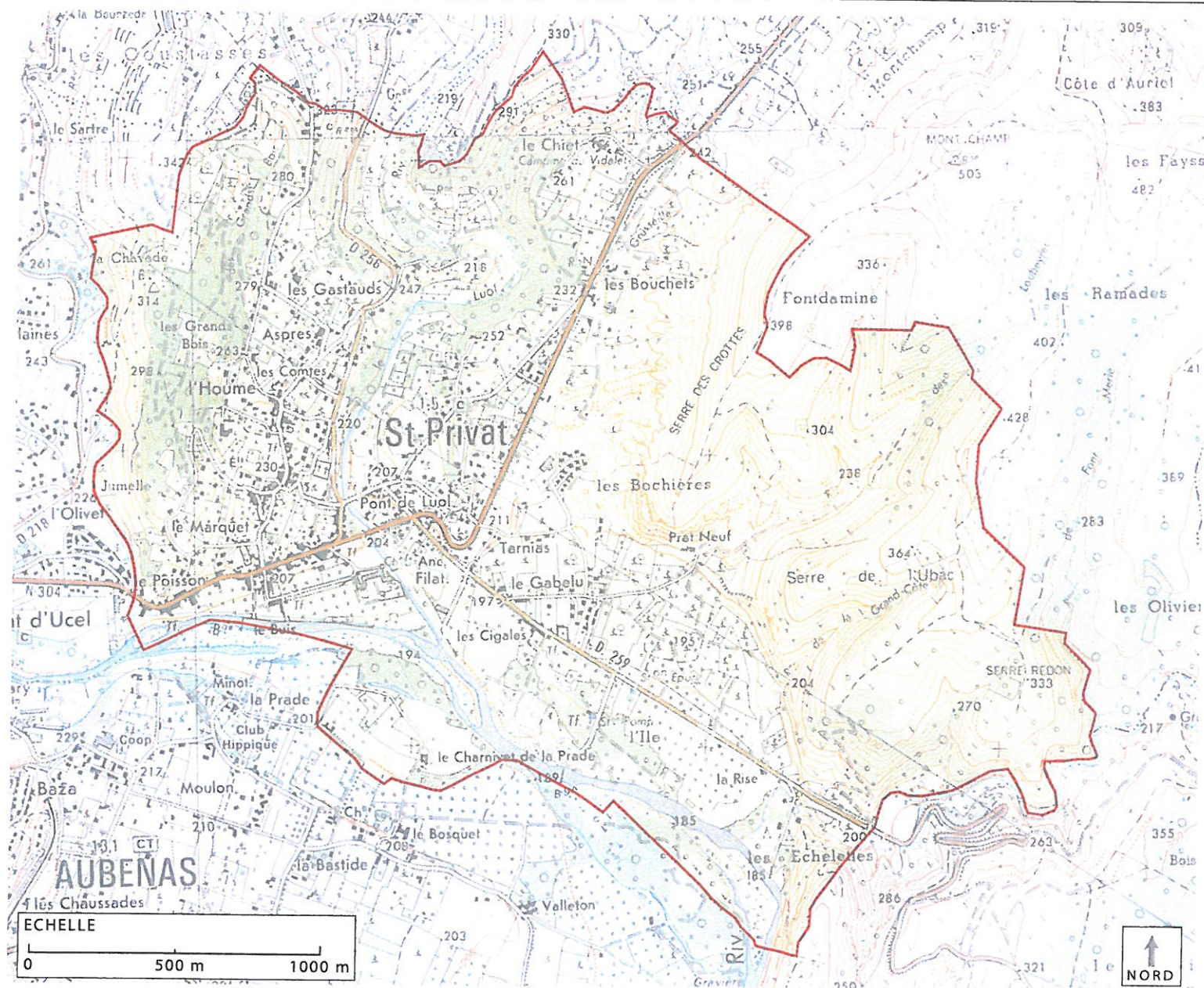
La commune de Saint-Privat a toutefois réussi à maintenir un paysage à dominante agricole, notamment au niveau de la plaine alluviale de l'Ardèche, et ce malgré l'essor de la construction individuelle.

Les superficies agricoles utilisées (S.A.U) représentent encore, avec 72 hectares, 12 % du territoire de Saint Privat.

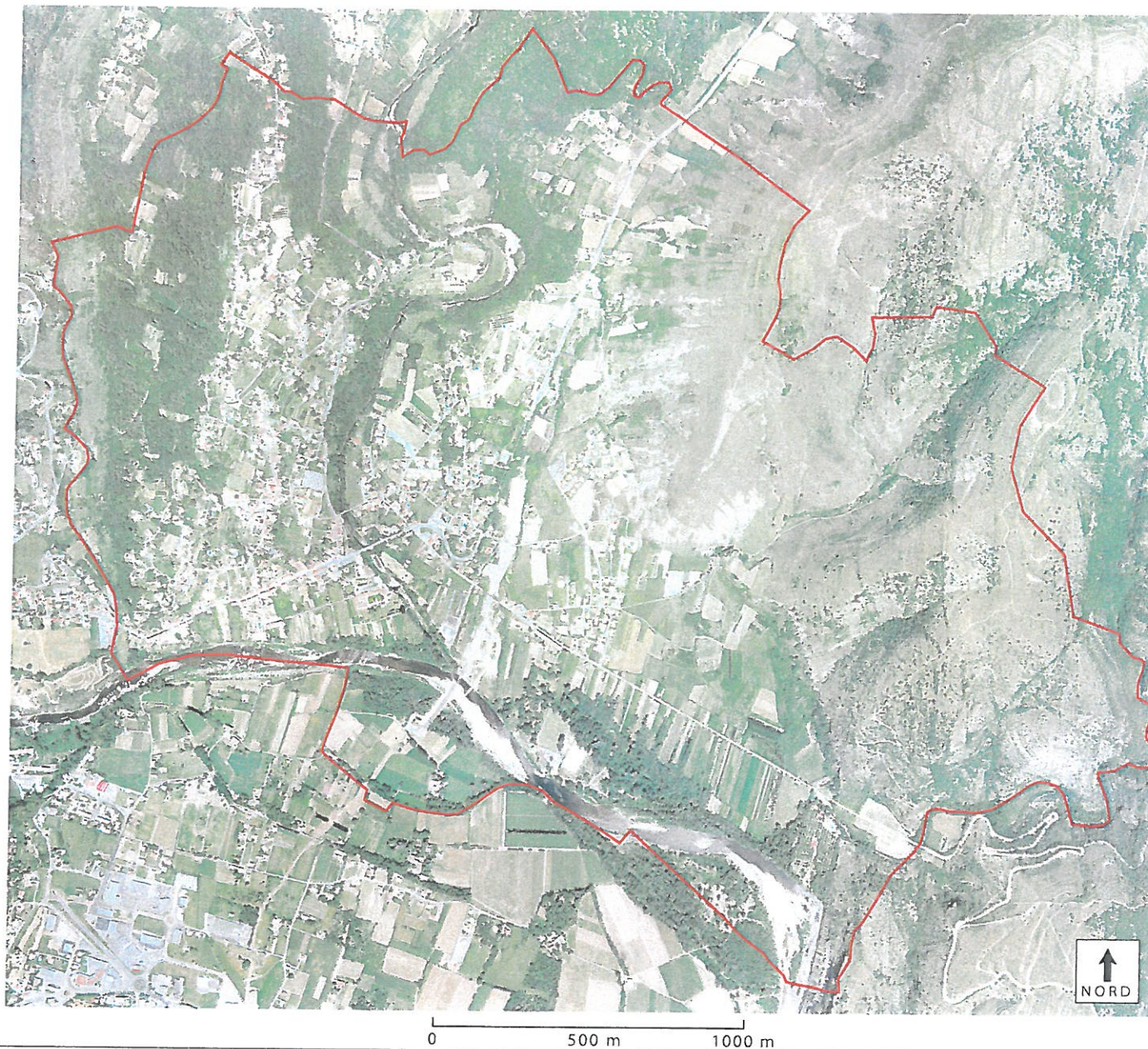
La commune est aujourd'hui en pleine phase de mutation urbaine avec l'ouverture de la déviation de la RD 104, qui a permis le délestage du village rue et qui va permettre une reconquête de bâtiments parfois délaissés.

Cette déviation « rapproche » par ailleurs encore un peu plus la commune du bassin d'emploi d'Aubenas notamment pour les liaisons domicile/travail.

Le phénomène de résidentialisation constaté sur la commune devrait donc continuer à progresser...



PHOTOGRAPHIE AERIEENNE  
IGN - 2002



### 1.3 - DONNEES INTERCOMMUNALES

La commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du pays d'Aubenas - Vals
- SDE 07 : Syndicat Départemental d'Energies de l'Ardèche
- Syndicat Intercommunal des Eaux du Luol
- Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche
- SI de ramassage des écoliers de Saint-Privat
- SIDOMSA : SI des Ordures Ménagères du Secteur d'Aubenas
- SICTOBA : SI de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de la Basse Ardèche
- SI de Ramassage des ordures ménagères Ucel/Saint-Privat/Vesseaux/Saint Julien du Serre/Saint Etienne de Boulogne
- SDEA : Syndicat Départemental d'Equipement de l'Ardèche
- Syndicat Intercommunal Ardèche Claire
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

### 1.4 - REGLES GENERALES ET LOCALES D'URBANISME

La commune de Saint Privat dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 26 septembre 1986.

La commune a décidé, par délibération du 13 octobre 2003, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme afin de se doter d'un véritable document d'urbanisme, réglementant le droit des sols et exposant son projet urbain à travers le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

## 2 - ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET DU PAYSAGE

### 2.1 - LA MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE

Le relief est relativement peu marqué sur la commune. Il s'étale néanmoins de 185 m sur les bords de l'Ardèche à 428 m d'altitude, au sommet du haut serre de l'Ubac, ce qui représente un dénivelé de 243 mètres.

#### La partie centrale de la commune :

La partie centrale de la commune, représentée par la plaine alluviale de la rivière Ardèche et de son affluent le Luol, vient s'intercaler entre deux reliefs de nature différente.

Elle s'étale à une altitude moyenne proche de 200 mètres.

#### Le plateau des Gras :

A l'extrême est de la commune le plateau des gras, entrecoupé de nombreuses petites ravines encaissées, vient rompre la structure plane du bassin agricole et habité de la plaine.

Les altitudes passent rapidement de 180m en plaine à 350m sur le plateau.

Ce dernier, orienté nord-est/sud-ouest offre des points de vue remarquables sur la plaine de St Privat et sur les collines du piémont cévenol.

#### Le relief cristallin et boisé :

Le relief cristallin situé à l'ouest de la commune atteint des altitudes proches de 300 mètres. Le dénivelé est moins important et moins brutal sur ces parties boisées que pour la partie est, précédemment décrite.

Cette zone a par ailleurs connu un fort développement de la construction, notamment le long de la RD 256, qui permet de relier la commune de Saint Julien du Serre.



La plaine alluviale



Le plateau calcaire

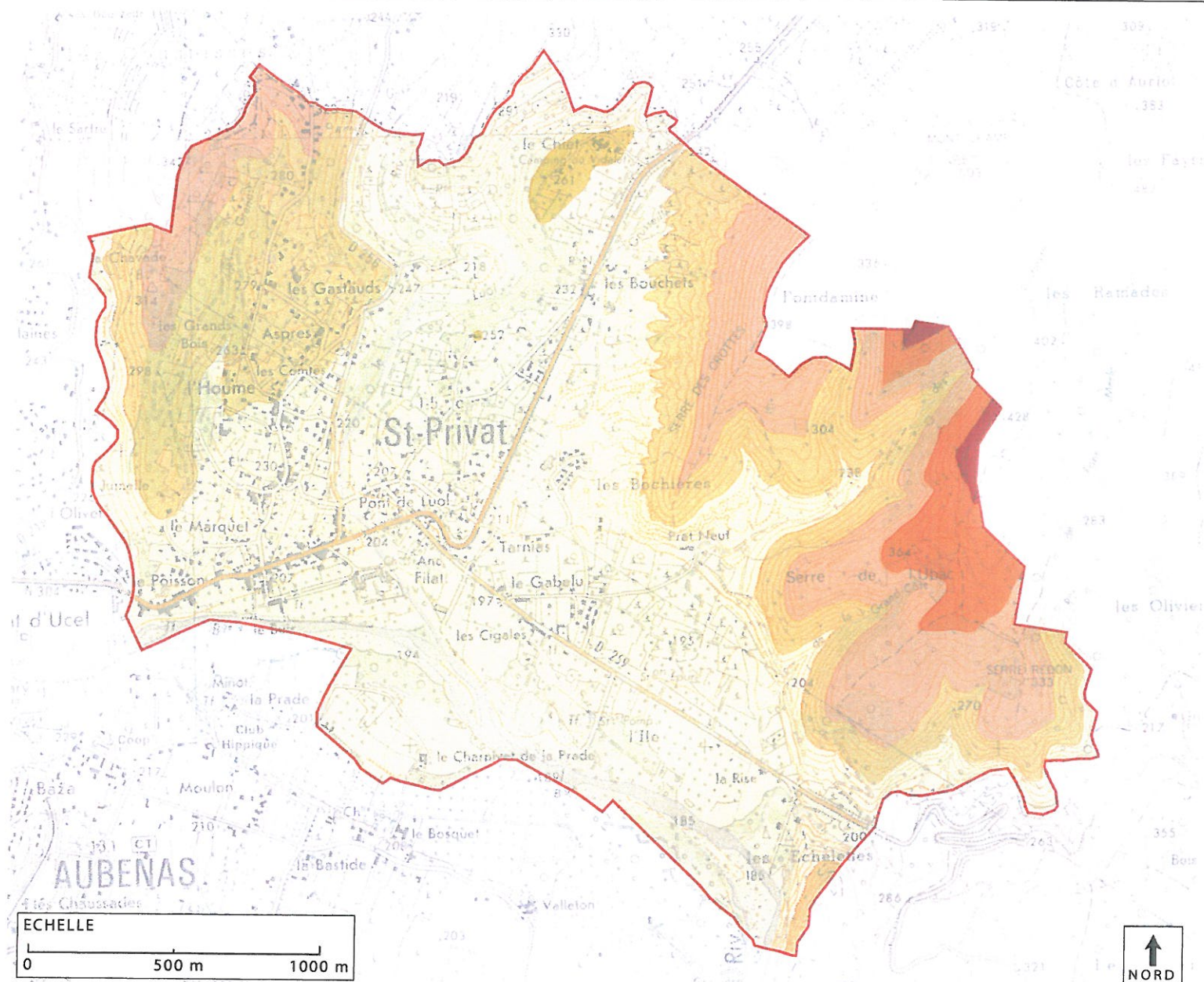


Relief cristallin boisé et urbanisé

# LE RELIEF

## Altitudes

|                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | Plus de 400m      |
|  | Entre 350 et 400m |
|  | Entre 300 et 350m |
|  | Entre 250 et 300m |
|  | Moins de 250m     |



## 2.2 - LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Les trois principaux cours d'eau de Saint Privat sont l'Ardèche, le Luol, ainsi que la Louyre qui longe la limite communale sud-est, pour la traverser et se jeter rapidement dans l'Ardèche.

Le réseau hydrographique reste néanmoins relativement complexe avec un bassin versant regroupant un bon nombre de cours intermittents et/ou souterrains dus à la nature particulière du plateau est (Roche marno-calcaire, présence de failles et de fissures).

L'Ardèche traverse la commune d'est en ouest, alors que le Luol vient se jeter dans l'Ardèche suivant une orientation nord-sud.

On recense également de nombreux petits cours d'eau secondaires provenant des ravines encaissées du plateau.

Enfin les cultures présentes en plaine ont engendré par le passé la construction de canaux d'irrigation comme celui qui longe l'Ardèche et la RD 259.

Le bassin versant de Saint Privat possède donc un potentiel important. Par temps de pluie, les cours d'eau intermittents peuvent venir gonfler rapidement et soudainement (imperméabilité du calcaire) les lits de l'Ardèche et du Luol.



Le Luol



Cours d'eau secondaire et intermittent

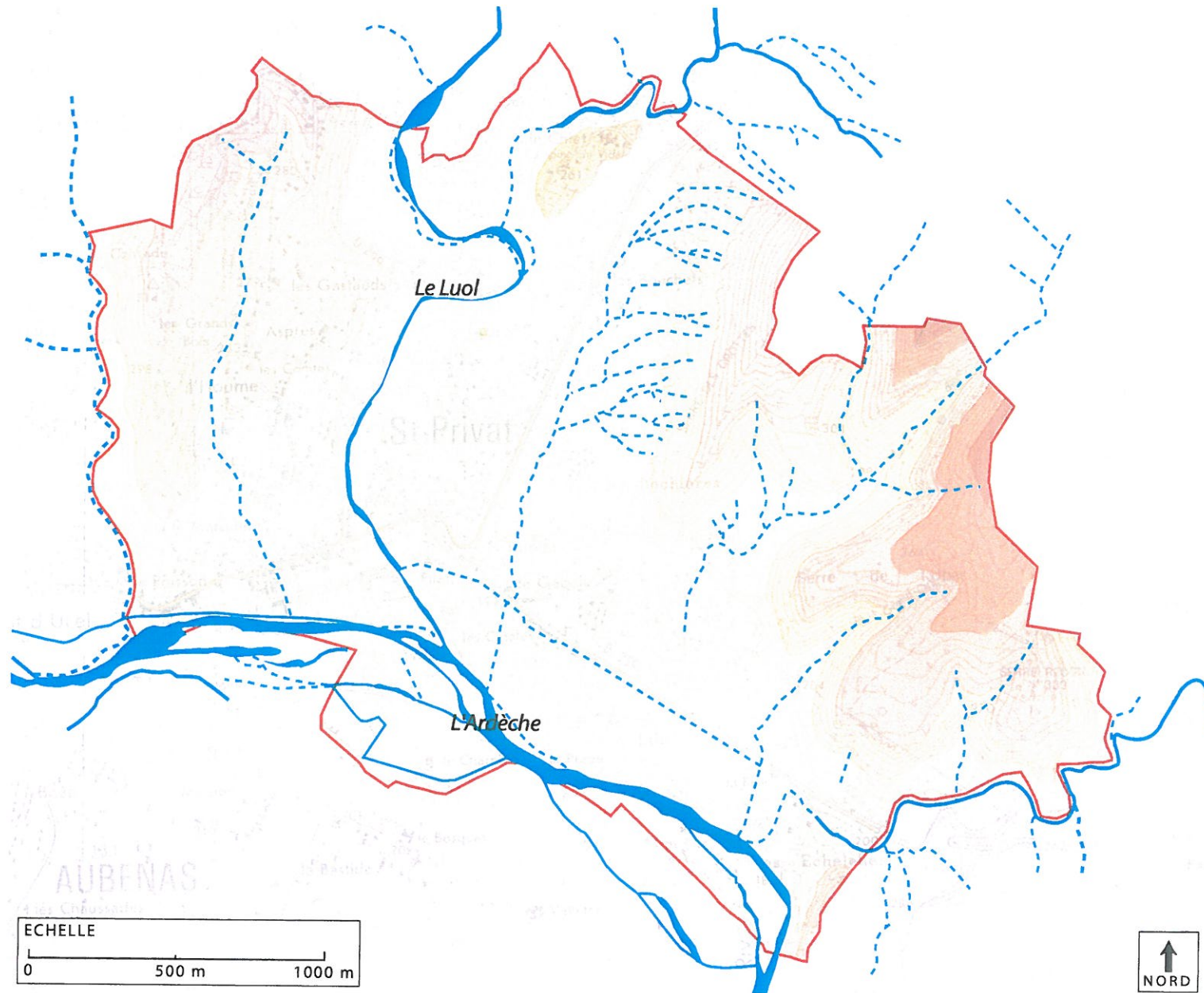


La rivière Ardèche

## LES COURS D'EAU

Les cours d'eau

- Cours d'eau principaux
- - - - Cours d'eau secondaires



## 2.3 - LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

### 2.3.1 - L'EVOLUTION GLOBALE DU PAYSAGE DE SAINT PRIVAT

La commune de Saint Privat appartient au grand ensemble paysager de l'avant pays cévenol, caractérisé par une plaine monoclinale sédimentaire, bordée à l'ouest par un ensemble de collines cristallines de transition avec les pentes cévenoles.

Néanmoins, la commune se situe sur une zone de transition paysagère, en bout de la plaine longitudinale "de transition" située entre l'avant pays cévenol et les plateaux calcaires du bas Vivarais, qui représente un axe majeur de communication du département.

On retient donc un paysage varié, incorporant trois grands ensembles paysagers de l'Ardèche, avec une forte appartenance à l'avant piémont cévenol qui ressort du grand type paysager de piémont.

Il sous entend également une typologie paysagère liée à l'unité urbaine d'Aubenas marquée par une vocation de services avec poly-activités, soumise à une forte pression touristique de passage.

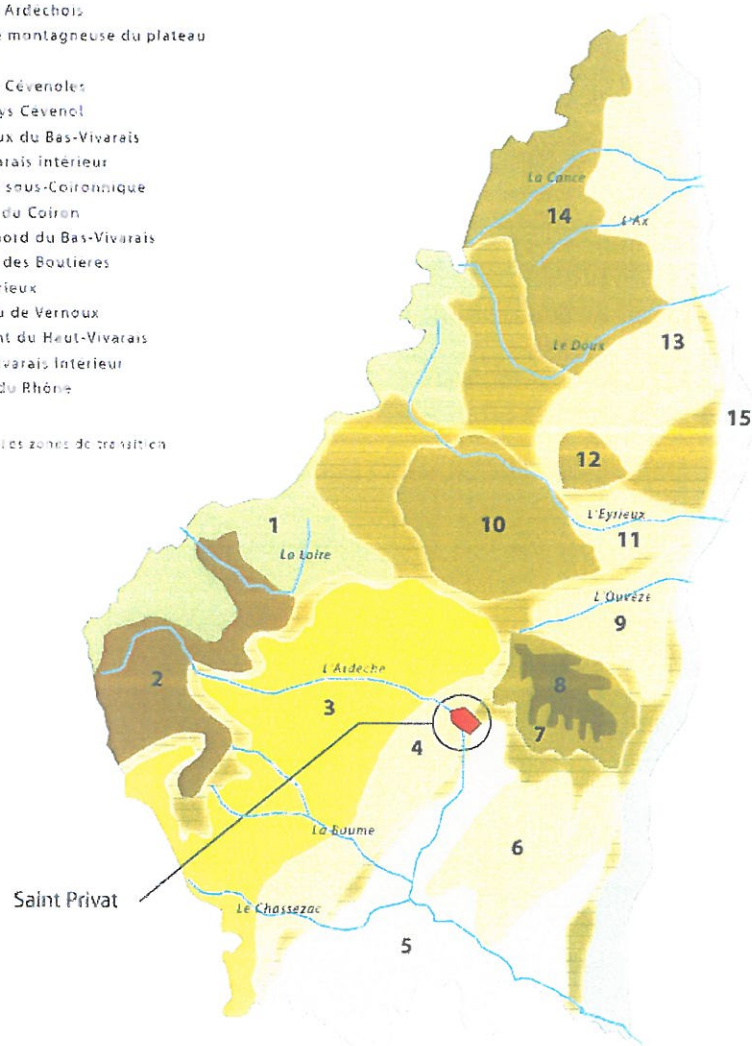
Le phénomène d'urbanisation (résidentialisation) de cette zone est important.

D'autre part le risque de friche urbanisée diminue par une densification du parc de logement.

Saint Privat se trouve donc sur un véritable carrefour paysager, confiné entre trois entités nettement identifiables.

- 1 Le plateau Ardéchois
- 2 La bordure montagneuse du plateau Ardéchois
- 3 Les pentes Cévenoles
- 4 L'avant-pays Cévenol
- 5 Les plateaux du Bas-Vivarais
- 6 Le Bas-Vivarais intérieur
- 7 La bordure sous-Corronique
- 8 Le plateau du Coiron
- 9 L'enclave nord du Bas-Vivarais
- 10 La région des Boutières
- 11 Le Bas-Eyrieux
- 12 Le plateau de Vernoux
- 13 Le piémont du Haut-Vivarais
- 14 Le Haut Vivarais intérieur
- 15 La vallée du Rhône

Les zones de transition



### 2.3.2 - LES SOUS ENSEMBLES PAYSAGERS

La morphologie de la commune nous permet de distinguer trois sous ensembles paysagers directement liés aux trois grands ensembles déterminés précédemment :

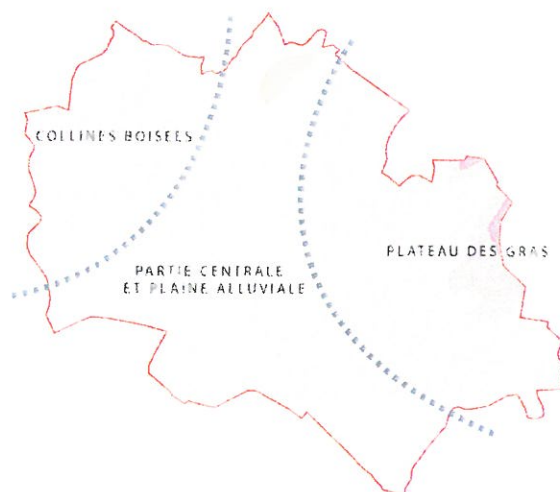
- Les collines boisées.
- La plaine alluviale (partie centrale)
- Le plateau calcaire.

Les collines boisées sur lesquelles se sont installées bon nombre de résidences venues s'ajouter aux constructions plus anciennes font partie de l'entité paysagère du piémont cévenol, avec un dénivelé relativement doux et une couverture végétale constituée essentiellement de pins maritimes, de chênes verts et pubescents qui colonisent les châtaigneraies et les anciennes parcelles agricoles (comme peuvent en témoigner la présence et le recouvrement d'anciennes terrasses de soutènement).

La plaine alluviale, "coincée" entre les deux autres entités, offre une bonne qualité de sol et une forte capacité de production agricole. Elle témoigne de la présence d'un cours d'eau important (l'Ardèche) qui permet la mise en place d'un réseau de canaux d'irrigation. Sa topographie a également permis l'installation d'une zone urbanisée, le long de l'axe principal de communication, avec un développement "en étoile" de zones pavillonnaires à partir du centre.

Enfin, le plateau calcaire qui longe la RD 104 suivant un axe sud-ouest/nord-est, vient se terminer à l'est de la commune. Il tranche avec la plaine au niveau du relief avec un dénivelé important, mais également au niveau de la végétation qui passe de verdoyante à une végétation de garrigue et de maquis, de chênes pubescents et de chênes verts de petite taille.

Le sol, (qui n'autorise guère la pratique de cultures de bonne qualité) est imperméable mais fissuré, ce qui est à l'origine d'un phénomène de ruissellement qui a engendré de nombreuses petites ravines.



Les collines boisées

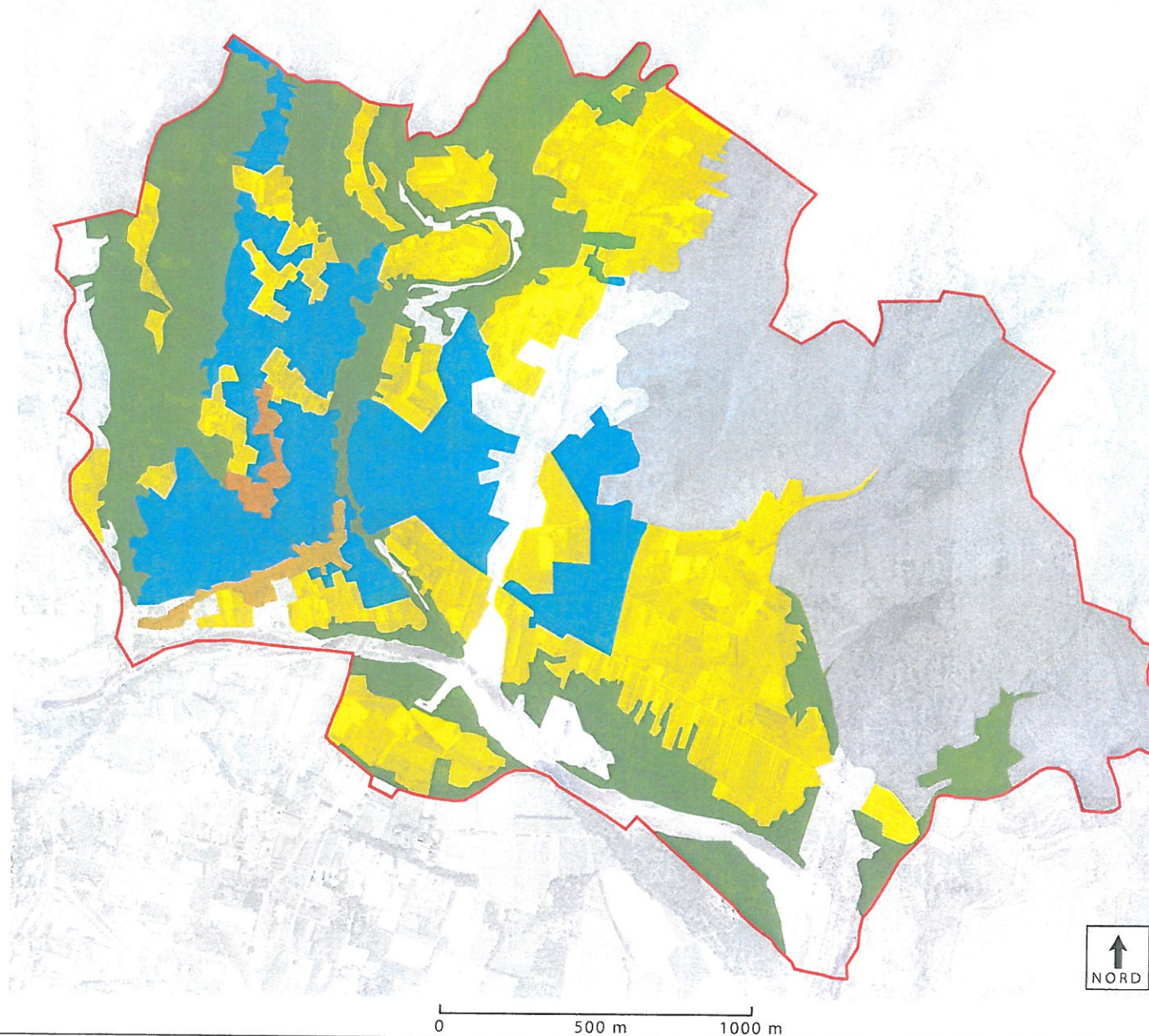


La plaine alluviale



La rupture entre la plaine et le plateau calcaire

ORGANISATION GENERALE



LEGENDE :

-  Espaces boisés
-  Zones à vocation agricole
-  Centre ancien
-  Village-rue
-  Zones d'habitat pavillonnaire
-  Plateau calcaire

## 2.4 - LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs classements et recensements ont été effectués sur le territoire communal de Saint Privat. Ils concernent essentiellement la protection et la mise en valeur d'éléments naturels, paysagers et écologiques sensibles.

### 2.4.1 - LE PARC NATUREL REGIONAL DES MONTS D'ARDECHE

La commune fait partie du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche et son territoire est ainsi soumis à la charte du PNR, approuvée le 09 avril 2001.

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.

### 2.4.2 - LES PERIMETRES DE Z.N.I.E.F.F (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)

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.

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

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.

ZNIEFF de type II n°0720 : *Jastre, moyenne vallée de l'Ardèche*

- typologie : cours d'eau rapide
- Superficie totale : 5092 hectares
- altitude : 160-700 mètres
- intérêt : cette zone hétérogène regroupe à la fois quelques secteurs de ripisylve du lit majeur de l'Ardèche en aval de Saint Etienne de Fontbellon, le plateau de Jastre couvert d'une pelouse xérophile rase, les falaises qui forment la bordure occidentale du plateau du Coiron et certaines « reculées » formées par de petites vallées sèches.

ZNIEFF de type I n°0720-4502 : *plateau de Jastre*

- Typologie : forêt, bois
- Superficie : 646 hectares
- Altitudes : 310-371
- Intérêt : ce plateau dominant la vallée de l'Ardèche était occupé par un ancien oppidum romain, qui fait actuellement l'objet de fouilles. Ce terrain est occupé par une pelouse rase. Des espèces d'oiseaux caractéristiques de ces milieux secs colonisent aussi ces plateaux. Sur le rocher, le grand corbeau et le faucon crécerelle, l'hirondelle de rocher, sont des nicheurs réguliers. Le faucon pèlerin a aussi été signalé sur ce site.

ZNIEFF de type I n°07204504 : *Gorges de la Louyre*

- typologie : parois rocheuses, carrière, grotte, amas rocheux
- Superficie totale : 160 hectares
- altitudes : 217-400 mètres
- Intérêt : Ce site sauvage est peu fréquenté. On remarque le fort contraste entre le fond de la vallée humide et les versants rocheux occupés par des landes sèches. Cette zone est peu prospectée, toutefois, une petite liste d'oiseaux a été établie lors d'une visite estivale en 1988.

#### 2.4.3 - LES PERIMETRES NATURA 2000 - ARRETE DE BIOTOPE APPB58

On recense sur le territoire de Saint Privat un site qui a été proposé par la France pour être désigné au titre de la directive Européenne 92/43/CEE Habitat faune-flore.

Ce site, qui se confond avec l'arrêté de biotope APPB58 de la rivière Ardèche (arrêté du 07.07/1994), concerne la partie sud du territoire, le long de la rivière Ardèche.

La nature du site NATURA 2000, intitulé FR8201657 « Pelouses, Landes et habitats rocheux du plateau des Gras, forêts et milieux aquatiques de la moyenne vallée de l'Ardèche », implique une forte maîtrise de l'urbanisation aux abords directs de ce site.

Le camping sera classé en zone touristique mais ne permettra pas d'extension de ce dernier. La plaine mitoyenne sera classée en zone agricole.

Par ailleurs et suite aux avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté en 2006, la commune a étudié le fonctionnement de sa station d'épuration.

Effectivement, au regard de la proximité du site Natura 2000, il est nécessaire que celle-ci fonctionne correctement.

Afin de la délester des effluents d'Ucel, une convention a été signée entre le SEBA et la municipalité d'Aubenas. Les eaux usées en provenance de la commune d'Ucel seront ainsi dirigées vers le réseau d'Aubenas.

Ainsi, la station d'épuration d'une capacité de 2500 habitants permettra de traiter de façon satisfaisante les effluents issus de l'application du plan local d'urbanisme.

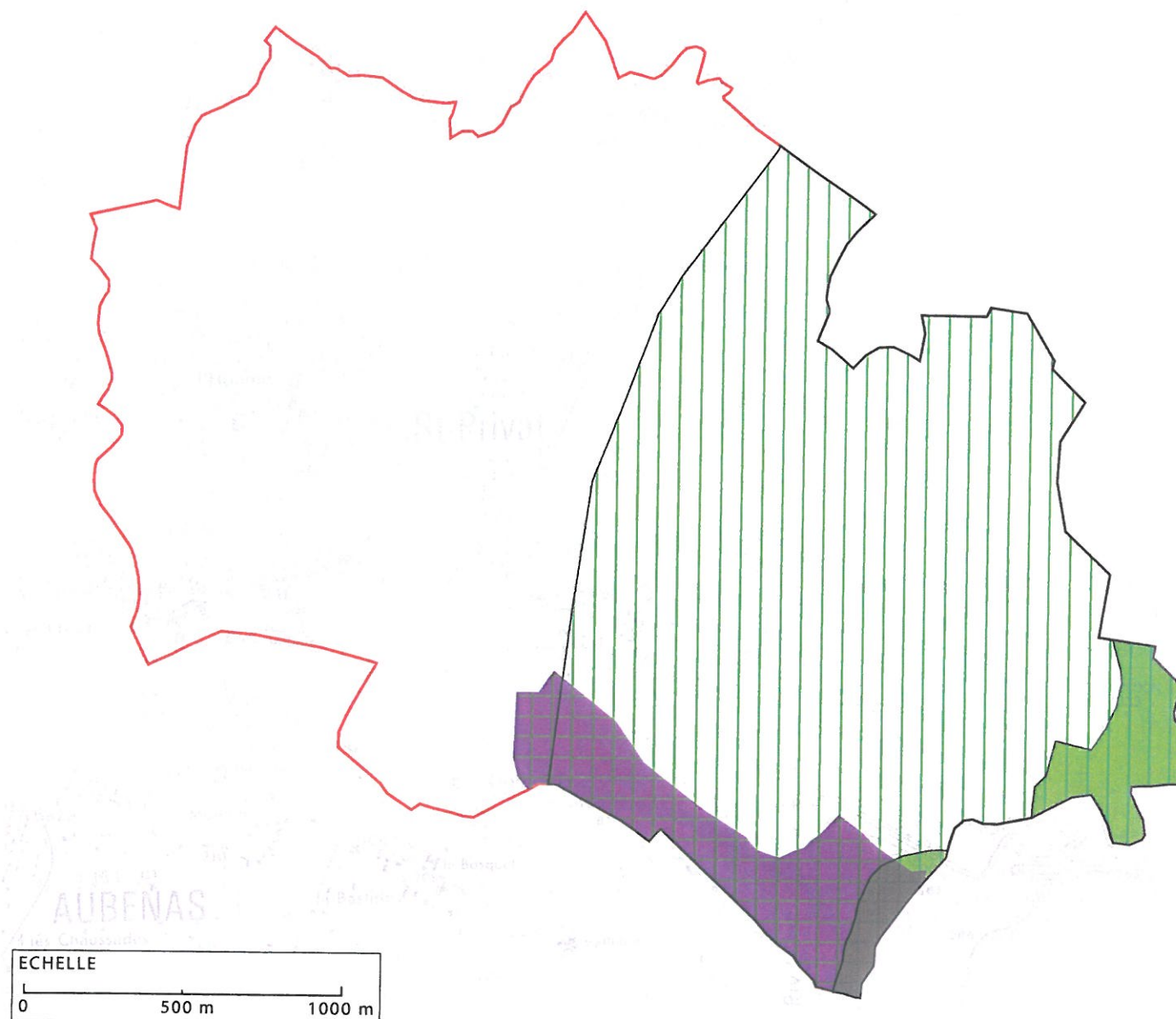


Vue sur le site Natura 2000

L'ENVIRONNEMENT

Les recensements

-  ZNIEFF de type 2
-  ZNIEFF de type 1
-  Zone Natura 2000
-  Zone de protection de biotope



#### 2.4.4 - LE S.D.A.G.E (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse)

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les objectifs et les décisions du SDAGE approuvé. En effet, le territoire communal est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) dont les 10 orientations principales sont les suivantes

- ✓ 1 : *Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution*
- ✓ 2 : *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*
- ✓ 3 : *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- ✓ 4 : *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- ✓ 5 : *Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*
- ✓ 6 : *Mieux gérer avant d'investir*
- ✓ 7 : *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*
- ✓ 8 : *Renforcer la gestion locale et concertée*
- ✓ 9 : *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- ✓ 10 : *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*

## 2.5 - LES RISQUES NATURELS

La commune de Saint Privat est concernée par les risques suivants :

### Le risque d'incendie :

On peut recenser 56 départs de feux sur le territoire communal depuis 1973.

Le Schéma Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (SDAFI) réalisé en juillet 1991 par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt avec les organismes départementaux partenaires de la DFCI. Il a été approuvé par décision en date du 10 juillet 1993 et classe les cantons dans divers groupes de sensibilité.

La commune de Saint Privat fait partie d'un groupe intermédiaire à risque variable.

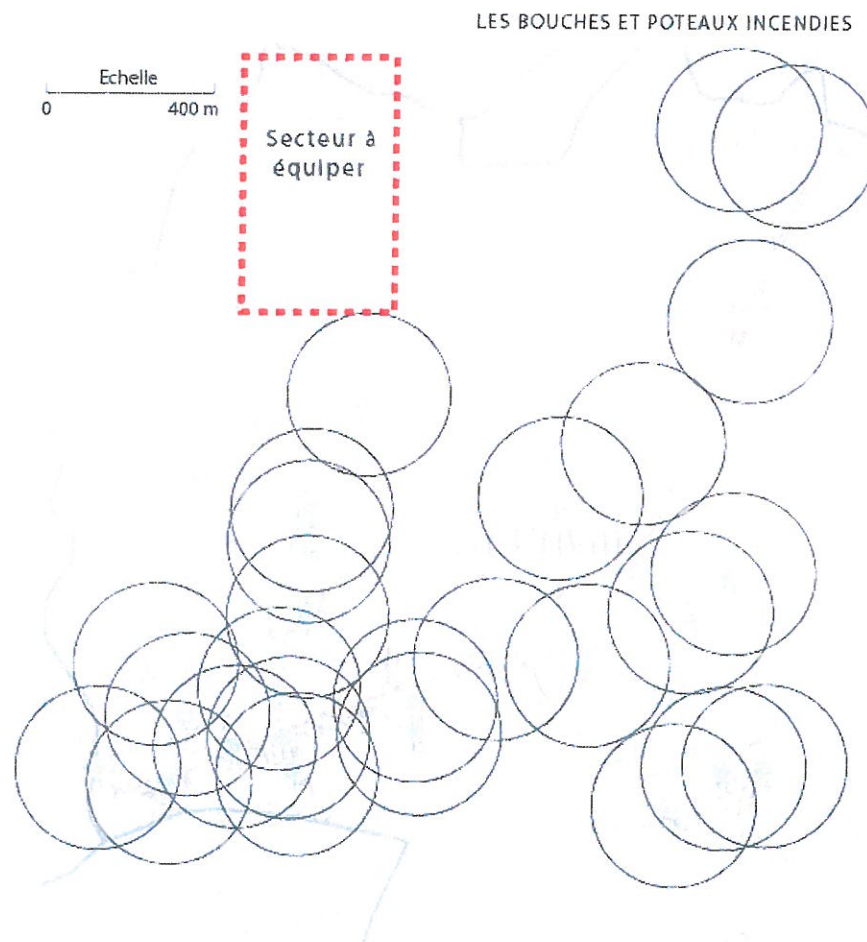
Le groupe n'est pas géographiquement compact, puisque les cantons ANNONAY-SUD et LES VANS sont détachés des 5 autres. La relative hétérogénéité du groupe provient du fait que les limites administratives des cantons concernés ne recouvrent pas des réalités géographiques. Ce groupe possède donc une assez forte sensibilité aux incendies. Le recul des grands incendies enregistré au cours de ces dernières années ne doit pas faire illusion, même si l'équipement des massifs et l'organisation du système de détection et d'intervention ont permis d'améliorer nettement la situation. La menace est toujours présente et l'augmentation du nombre d'habitants en milieu boisé ou en contact avec la forêt ne fait que renforcer le risque d'accident grave. En matière de prévention, si l'équipement forestier traditionnel ne paraît pas être une priorité, un effort particulier mérite d'être fait en matière d'aménagement (urbanisation en forêt et sylviculture). L'installation de coupures adaptées à chaque situation locale doit être envisagée très sérieusement, même de faible fréquence.

Pour la révision du PLU plusieurs critères devront être pris en considération :

- Les dispositions édictées par la Direction départementale des Services d'Incendie et de Secours qui précisent les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie.

Le relevé des bouches et poteaux incendie effectué par le SDIS et édité le 12 décembre 2003 fait état de nombreux points de protection. Il semble toutefois primordial d'équiper la partie nord de la commune, le long de la route menant à Saint Julien du Serre (zone UBc du PLU).

### Les moyens de lutte contre les incendies :



### Les risques liés aux mouvements de terrain :

A ce jour, nous n'avons aucun élément sur la connaissance des mouvements de terrains. Toutefois, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière sur les secteurs susceptibles d'être concernés par des glissements de terrain (secteurs de forte pente notamment).

### Le risque d'inondation : Application du PPRI :

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé le 12 mars 2003, par arrêté préfectoral. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Le règlement du PPRI s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Privat soumis aux risques d'inondation par l'Ardèche.

### Division du territoire en zones :

Les parties submersibles sont réparties en trois zones :

- une zone fortement exposée (zone 1),
- une zone moyennement exposée (zone 2),
- une zone faiblement exposée (zone 3).

La zone 2 comporte un secteur Centre Bourg (2 cb).

A chaque zone et/ou secteur, correspond un règlement reprenant des dispositions relatives aux constructions neuves, ouvrages existants et campings.

### Effets du P.P.R.i :

La nature et les conditions d'exécution des techniques prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, il doit être annexé au Plan local d'urbanisme.

### Composition du règlement du PPRI :

Le règlement est composé de cinq parties :

- dispositions générales,
- zone fortement exposée « zone 1 » (y compris secteurs 2 cb),
- zone moyennement exposée « zone 2 »,
- zone faiblement exposée « zone 3 ».

### Dispositions générales :

Dans toutes les zones soumises au risque d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les dispositions suivantes :

- ◆ Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- ◆ La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- ◆ Les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux. Le rapport entre la largeur totale des constructions et la largeur de terrain totale ne doit pas dépasser la valeur 0.4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

Compte tenu des risques connus, ces zones font l'objet de prescriptions très strictes s'appliquant aussi bien aux constructions et aménagements nouveaux qu'aux extensions et modifications de l'existant.

Les règles d'occupation du sol et de construction contenues dans ce règlement permettent d'assurer la protection des personnes et des biens dans le cadre de trois objectifs :

- ❖ La protection des personnes,
- ❖ La protection des biens,
- ❖ L'écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Ces règles sont conformes aux dispositions contenues dans la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables.

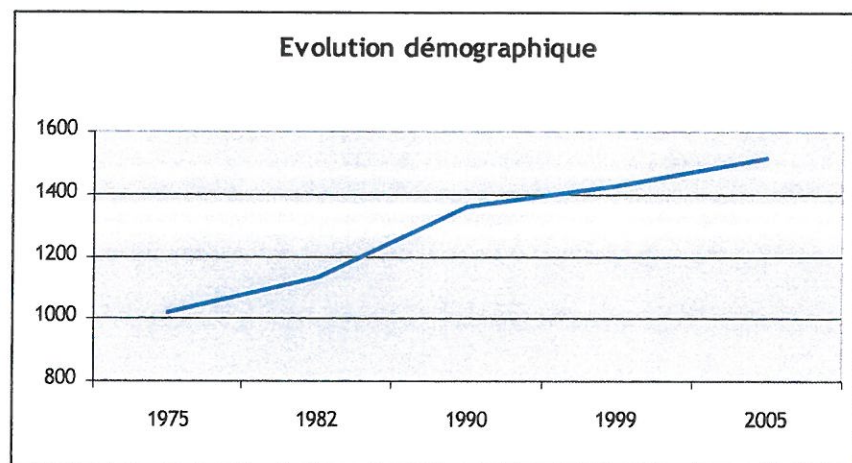
### 3 - ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

#### 3.1 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE (DONNEES INSEE)

##### 3.1.1 - LA DEMOGRAPHIE

Evolution de la population entre 1975 et 1999 :

|            | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2005 |
|------------|------|------|------|------|------|
| Population | 1018 | 1129 | 1359 | 1427 | 1518 |



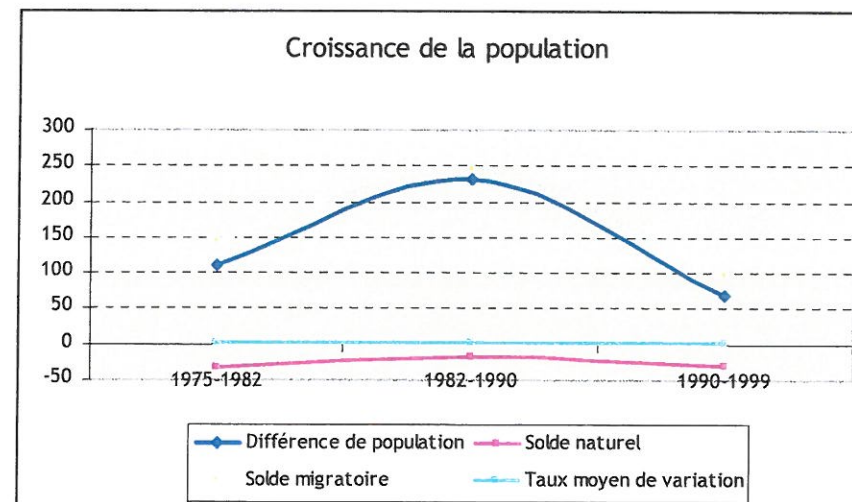
Depuis 1975, la population de Saint-Privat augmente de manière continue et importante (+ 500 habitants). Cela équivaut à un rythme de 16 habitants par an.

On note ainsi un développement démographique régulier et soutenu.

Les résultats du recensement de 2005 font état d'une population de 1518 habitants, soit une hausse de 91 habitants en 6 ans (rythme de 15 habitants par an).

#### Le solde naturel et le solde migratoire :

|                          | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Différence de population | 111       | 230       | 68        |
| Solde naturel            | -33       | -17       | -31       |
| Solde migratoire         | 144       | 247       | 99        |
| Taux moyen de variation  | 1,48      | 2,34      | 0,54      |



Sur les trois périodes étudiées, le solde naturel est négatif (le nombre de décès est supérieur à celui des naissances).

En revanche, le solde migratoire est positif et atteint son apogée sur la période 1980-1990.

Le taux moyen de variation nous indique donc que le déficit du solde naturel est largement compensé par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

La croissance démographique se fait donc par arrivée de nouveaux habitants et non par phénomène naturel (naissances).

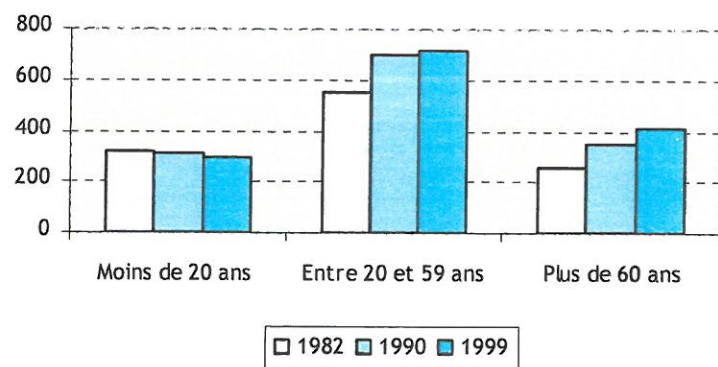
La composition par âge de la population :

|      | Moins de 20 ans | Entre 20 et 59 ans | Plus de 60 ans |
|------|-----------------|--------------------|----------------|
| 1982 | 320             | 548                | 260            |
| 1990 | 308             | 700                | 347            |
| 1999 | 299             | 715                | 415            |

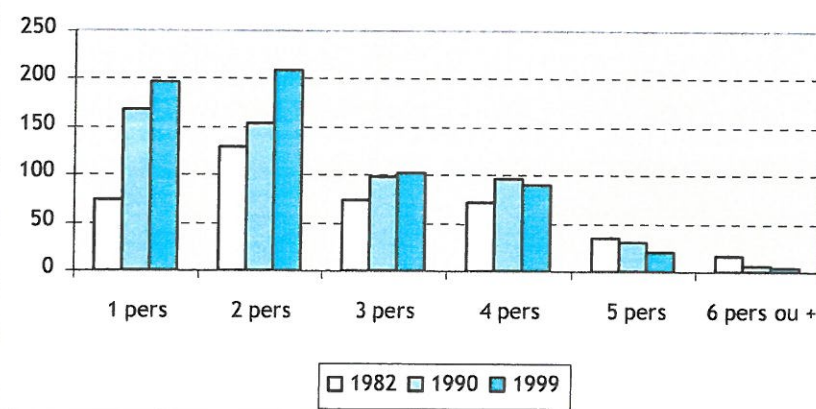
La taille des ménages :

|      | Total des ménages | Population des ménages | 1 pers. | 2 pers. | 3 pers. | 4 pers. | 5 pers. | 6 pers. ou + |
|------|-------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| 1982 | 400               | 1124                   | 74      | 129     | 74      | 72      | 34      | 17           |
| 1990 | 553               | 1352                   | 168     | 153     | 98      | 96      | 31      | 7            |
| 1999 | 624               | 1388                   | 196     | 210     | 103     | 91      | 21      | 5            |

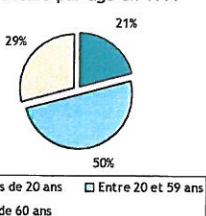
Evolution de la structure par âge à Saint Privat



La taille des ménages entre 1982 et 1999



Structure par âge en 1999



La catégorie des 20-59 ans est la plus représentée en 1999 et celle qui augmente le plus entre 1982 et 1999 (+167). Ce sont les ménages qui s'installent à Saint Privat.

On peut également noter une baisse des moins de 20 ans pour une augmentation des plus de 60 ans sur la même période.

On assiste ainsi à un léger vieillissement de la population.

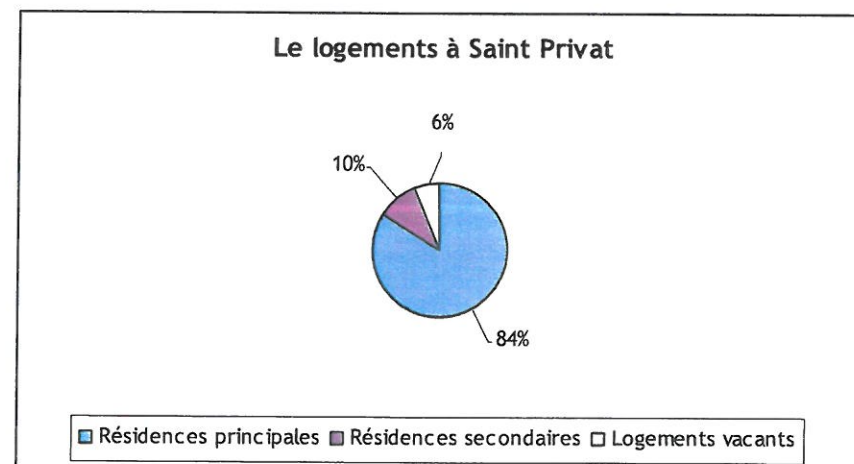
Durant la période 1982-1999, au-delà d'une hausse généralisée du nombre des ménages, on constate principalement une forte augmentation des personnes seules ou en couple.

Inversement, les familles nombreuses (plus de 4 personnes) diminuent alors que la catégorie des 6 personnes ou plus tend à disparaître.

## 3.1.2 - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

La composition des logements :

|                        | 1990 | 1999 | 2005 |
|------------------------|------|------|------|
| Résidences principales | 553  | 626  | 666  |
| Résidences secondaires | 66   | 37   | 32   |
| Logements vacants      | 41   | 37   | 93   |
| Total                  | 660  | 700  | 791  |



Les résidences principales occupent une part très importante du parc de logements à hauteur de 84 % du nombre total de logements.

Le tableau ci-dessus nous indique que leur nombre est en augmentation depuis 1990. Les résidences secondaires sont quant à elles en diminution. Le recensement de 2005 confirme cette tendance.

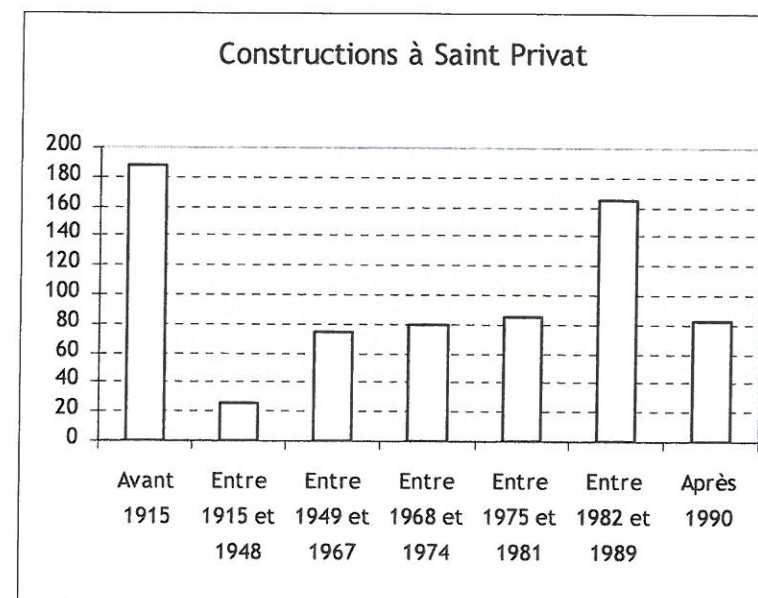
Cette analyse confirme le phénomène de résidentialisation actuellement très fort sur la commune de Saint Privat.

A noter : 2,28 habitants par résidence principale en 2005.

La construction des logements :

|              | Avant 1915 | 1915-1948 | 1949-1967 | 1968-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990-1999 |
|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nb logements | 188        | 26        | 74        | 80        | 85        | 165       | 82        |

*Données municipales : 12 constructions depuis 1999*



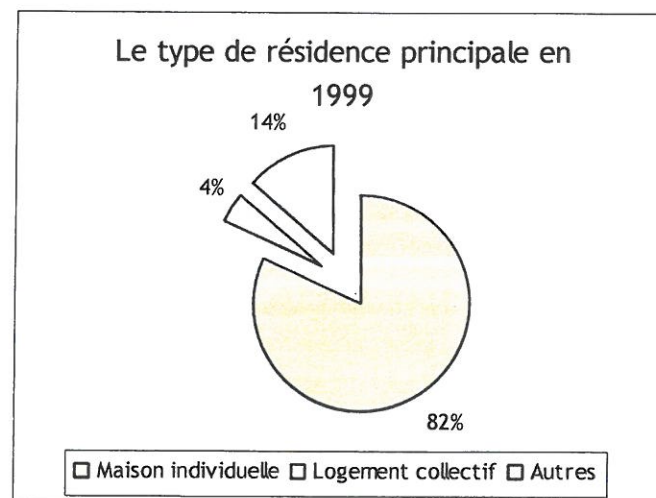
Le nombre de constructions augmente depuis 1948 avec « un pic » pour la période 1982-1989 qui correspond à l'évolution positive du solde migratoire de cette période.

Depuis 1982, on note un rythme de développement se situant aux alentours de 14 constructions par an.

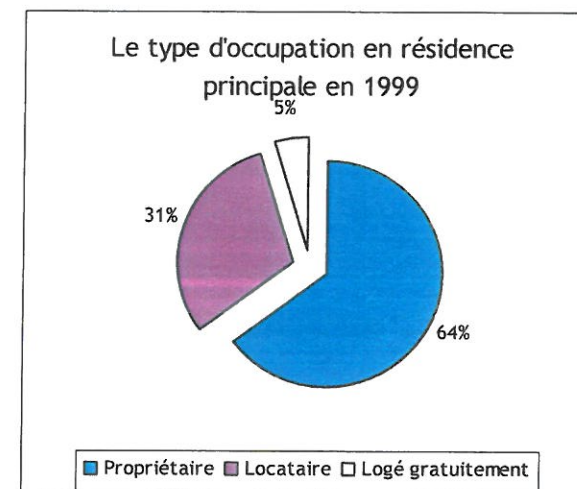
Le statut des occupants :

|      | Maison individuelle | Logements collectifs | Autres |
|------|---------------------|----------------------|--------|
| 1990 | 458                 | 16                   | 79     |
| 1999 | 512                 | 28                   | 86     |

|      | Propriétaires | Locataires | Logés gratuitement |
|------|---------------|------------|--------------------|
| 1990 | 361           | 171        | 21                 |
| 1999 | 405           | 192        | 29                 |



En 1999, le logement le plus représentatif est la maison individuelle, les logements collectifs sont peu importants et le nombre relativement élevé des logements classés « autres » s'explique par la présence d'un foyer pour personnes âgées.

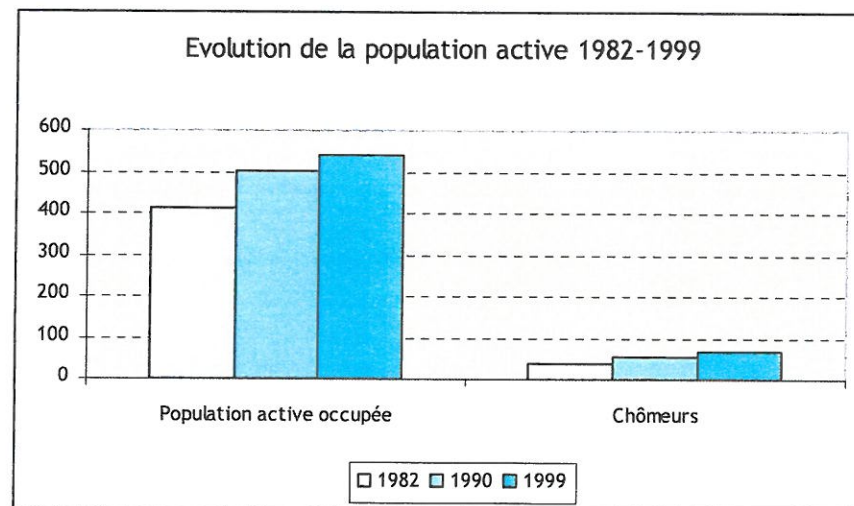


Les occupants de résidences principales sont majoritairement propriétaires, on note toutefois 31% de locataires dans lesquels il faut incorporer le foyer de personnes âgées.

## 3.1.3 - LES DONNEES ECONOMIQUES DE SAINT PRIVAT

Evolution de la population active depuis 1982 :

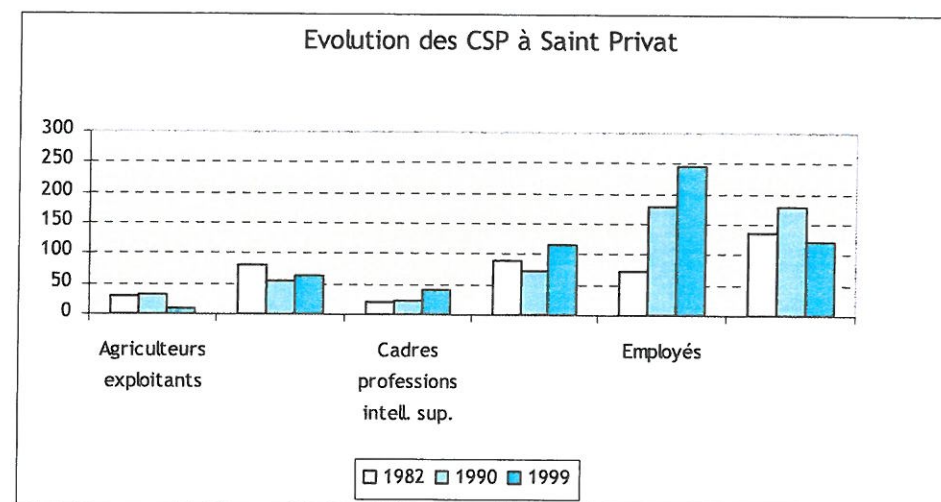
|      | Population active occupée | Chômeurs |
|------|---------------------------|----------|
| 1982 | 413                       | 40       |
| 1990 | 501                       | 57       |
| 1999 | 539                       | 67       |



On peut constater que la population active (population active occupée et chômeurs) a augmenté sur la commune entre 1982 et 1999 et ce de manière corollaire entre les actifs occupés et les chômeurs.

Evolution des emplois par Catégories SocioProfessionnelles :

|      | Agriculteurs exploitants | Artisans commerçants chefs d'entr. | Cadres professions intell. sup. | Professions intermédiaires | Employés | Ouvriers |
|------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------|----------|
| 1982 | 28                       | 80                                 | 20                              | 88                         | 72       | 136      |
| 1990 | 32                       | 56                                 | 24                              | 72                         | 180      | 180      |
| 1999 | 8                        | 64                                 | 40                              | 116                        | 244      | 120      |



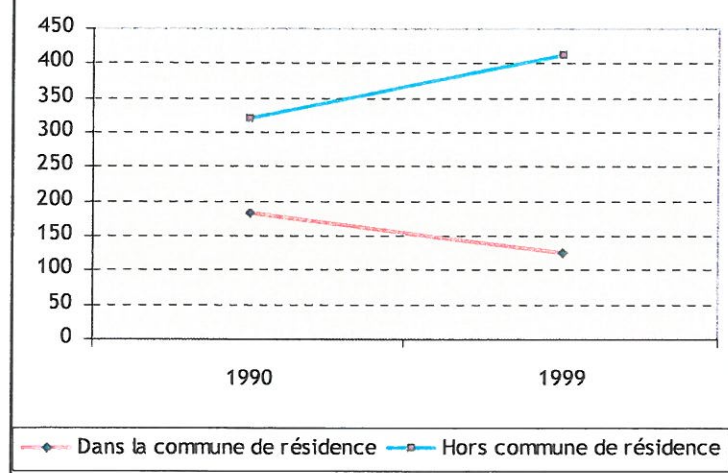
Sur la période de 1982 à 1999, le phénomène le plus visible est la forte augmentation des employés qui passent du nombre de 72 à 244.

Cette hausse compense la perte d'emplois dans les secteurs de l'agriculture, de l'artisanat, ainsi que la dévaluation du nombre des ouvriers.

Les relations domicile-travail :

|      | Dans la commune<br>de résidence | Hors commune de<br>résidence |
|------|---------------------------------|------------------------------|
| 1990 | 183                             | 318                          |
| 1999 | 126                             | 413                          |

Evolution des emplois dans la commune



Entre 1990 et 1999, les emplois dans la commune de résidence ont diminué (-57) et ceux hors de la commune ont augmenté (+95).

En 1999, 77% des actifs de Saint Privat travaillent en dehors la commune. On constate donc un phénomène de résidentialisation de la commune.

Ce phénomène aura encore tendance à s'intensifier et à s'accélérer en raison de l'amélioration des conditions de desserte de l'agglomération d'Aubenas (déviation).



Nouveau contexte routier de l'agglomération d'Aubenas  
Illustrations : DDE 07

## 3.1.4 - LISTE DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les activités agricoles :

Afin de compléter les résultats du recensement INSEE, il convient d'étudier les données du recensement agricole effectué en 2000.

## Résultats du recensement agricole 2000 :

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Nombre d'exploitations                             | 16      |
| Dont exploitations professionnelles                | 8       |
| Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants | 16      |
| Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations    | 25 pers |
| Nombre total d'actifs sur les exploitations        | 18 UTA  |
| Superficie agricole utilisée                       | 72 ha   |
| Terres labourables                                 | c       |
| Superficie toujours en herbes                      | 25 ha   |
| Nombre total de vaches                             | c       |
| Rappel : nombre d'exploitations en 1988            | 34      |

La superficie agricole utilisée occupe encore 72 hectares, soit environ 12 % du territoire communal. Ces zones à vocation agricole se situent essentiellement sur la partie sud et est de la commune, en bordure de la rivière Ardèche.

Le nombre d'exploitations est toutefois en forte baisse. Il est passé de 34 exploitations en 1988 à 16 en 2000, dont seulement 8 sont à usage professionnel.

Le nombre d'emplois générés par l'activité agricole est estimé à 18 UTA familiales.

(Unité de Travail Année = quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année).

Les activités commerciales et commerçantes :

L'activité commerciale se concentre essentiellement dans le village-rue et plus particulièrement à proximité de la place située le long de l'ancienne RD 104.

Ces commerces sont géographiquement bien situés et permettent de satisfaire les besoins des habitants du vieux village mais également des zones pavillonnaires plus récentes.

La mise en place de la déviation de la RD 104 va par ailleurs permettre un réaménagement de la voirie dans ce secteur et une mise en valeur de ces espaces commerciaux.



Place le long de l'ancienne RN

A noter l'implantation d'un camping au pied de l'Echelette, d'une capacité de 100 emplacements.

Les activités artisanales :

On note la présence de nombreux artisans sur la commune :

- Scierie
- Fabrique d'instrumentation scientifique et technique
- Entreprise de terrassement et démolition
- Maçon
- Menuiserie bois et matières plastiques
- Commerce de revêtement de sols et murs
- Entreprise de peinture
- Plombier
- 4 Garages automobiles

La mise en service de la déviation de la RD 104 sera l'occasion de redéfinir les zones à vocation d'activité commerciale et artisanale et de se replacer dans un contexte intercommunal.

## 3.2 - ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE

### 3.2.1 - LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISEES

La commune de Saint Privat présente une structure urbaine composée d'un centre-ancien, d'un « village-rue », de trois zones pavillonnaires et d'un seul hameau détaché au nord du territoire (Le Chiet).

#### Le centre-ancien :

Le centre-ancien se situe en léger retrait de la RD 104, le long de la RD 256, qui permet d'accéder au village voisin de Saint Julien du Serre.

Il présente une structure urbaine dense et resserrée où l'habitat est majoritairement mitoyen.



#### Le « village-rue » :

Le « village-rue » s'est développé, comme l'indique son nom le long de l'ancienne route nationale, reliant Aubenas à Privas.

L'habitat est également mitoyen, le rez de chaussée étant autrefois souvent utilisé à titre d'activité commerciale ou artisanale.

On recense quelques bâtiments et logements vacants le long de ce « village-rue », qui bénéficieront de l'aménagement de la traversée de village pour être réhabilités et redevenir attractifs.



#### Les zones pavillonnaires :

On recense trois zones distinctes de développement pavillonnaire sur la commune de Saint Privat.

La première, et la plus ancienne, s'est étirée le long de la route qui mène à Saint Julien du Serre entre la petite vallée du Luol et les espaces boisés situés en ligne de crête.

Ce quartier, très attractif du fait de son exposition et de sa localisation présente encore quelques possibilités de constructions dans les dents creuses.



Vue depuis l'Echelette

La deuxième zone d'extension pavillonnaire se développe actuellement depuis le quartier des Bouchets, jusqu'au pont de Luol, le long d'une voie communale, en consommant des terrains relativement plats et encore partiellement agricoles.



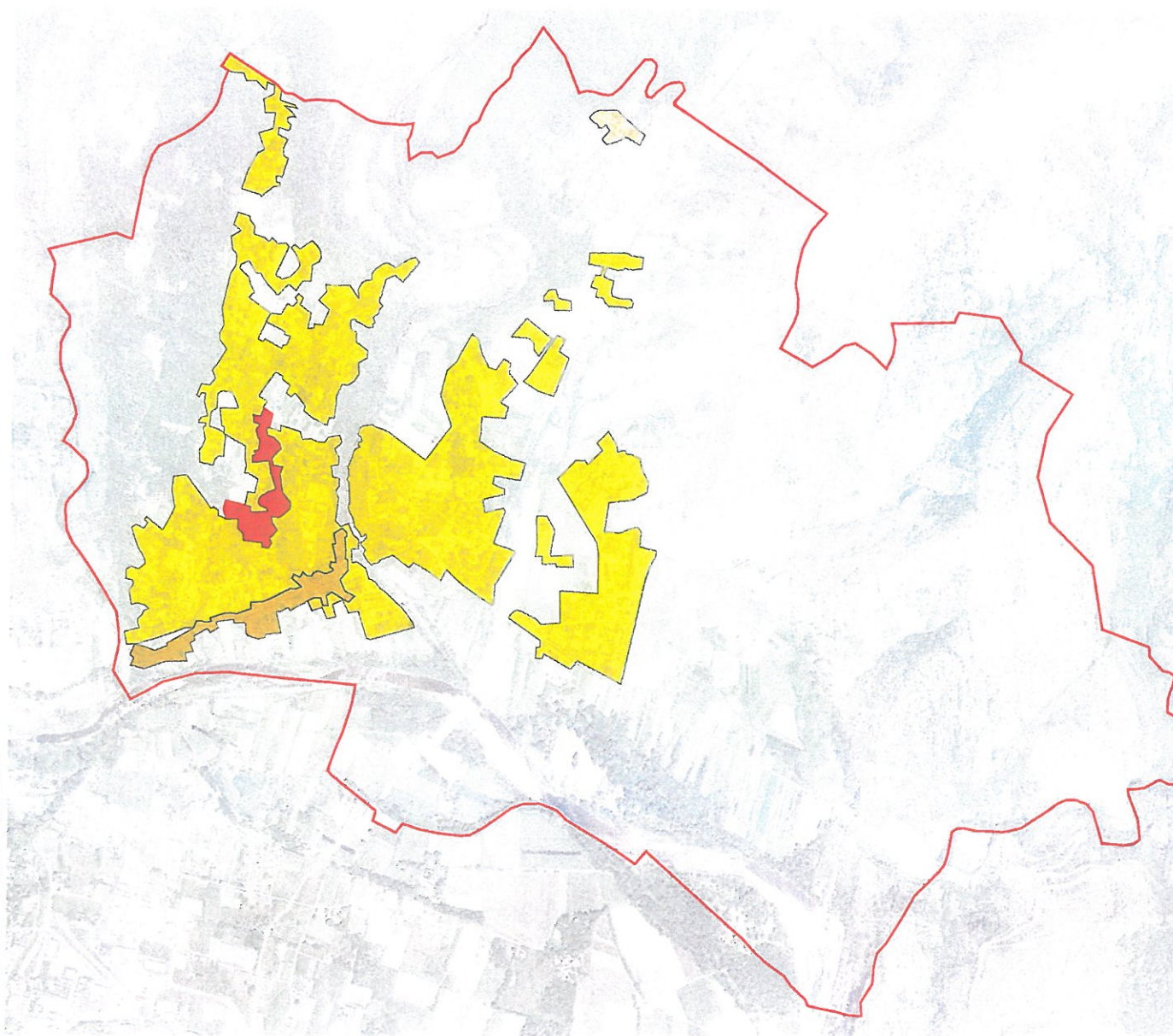
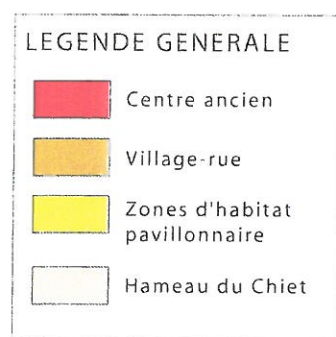
Quartier des Bochières

La troisième zone pavillonnaire est celle qui se développe le plus depuis ces dernières années. Elle se localise à l'est de la RD 104, en extrême bordure du plateau calcaire, au niveau des lieux-dits « Les Bochières » et « Le Gabelu ».

Cette dernière est nettement plus identifiable depuis la mise en service de la déviation de la RD 104 et se caractérise par un développement de programmes d'aménagements denses (lotissements, habitat groupé...).



Quartier le Gabelu



0 500 m 1000 m



### 3.2.2 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

#### Le patrimoine architectural :

Même s'il n'existe aucun bâtiment inscrit ou classé, la commune présente un patrimoine architectural intéressant, notamment au niveau du centre ancien et du « village-rue », plus récent.

La mise en fonction de la déviation de la RD 104 va par ailleurs se présenter comme une opportunité de mise en valeur de ce patrimoine, notamment le long du « village-rue ».

L'aménagement de la traversée de village, couplée à une intervention qualitative sur la place du village et du centre-ancien permettra ainsi à la commune de revêtir un visage encore plus attractif.



Vue sur le centre ancien et l'Eglise

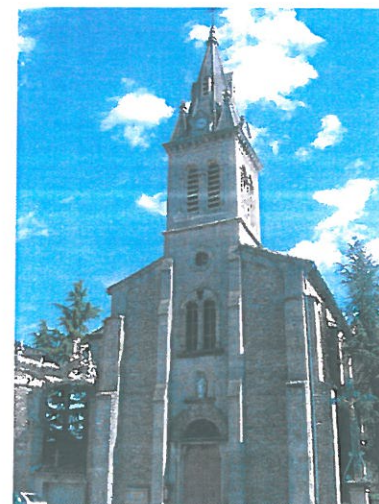


Vue sur l'ancienne RD 104

#### Le patrimoine archéologique :

Plusieurs sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- Bourg : Constructions (gallo-romain) , ancienne Eglise (moyen-âge)
- Tarnias : Occupation (protohistoire, gallo-romain, moderne)
- Vers les Bouchets : Autel funéraire (gallo-romain)



Eglise de Saint Privat

### 3.3 - LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

La commune de Saint Privat dispose des équipements suivants :

#### Equipements scolaires :

- Une école primaire
- Une école maternelle

#### Equipements sportifs et de loisirs :

- Stade de football
- Tennis
- Place publique
- Jardin public

#### Equipements culturels et cultuels :

- L'Eglise
- Cimetière

#### Equipements administratifs :

- La mairie
- La poste

Le niveau d'équipement correspond de manière satisfaisante aux besoins des habitants, qui bénéficient également de la proximité de l'agglomération d'Aubenas pour les autres équipements ou infrastructures (médiathèque, collège et lycée, structures sportives...).



Mairie de Saint Privat



Place publique



Jardin public et tennis

### 3.4 - LES RESEAUX ET LES SERVITUDES

#### 3.4.1 - LE RESEAU DE VOIRIE

Le réseau de voirie se compose par la RD 104 qui traverse la commune selon une orientation nord/sud et qui assure la liaison entre Privas et Aubenas. Cet axe, très fréquenté, a donc fait l'objet d'une déviation, mise en service en avril 2004 et qui a permis de délester le « village-rue ».

A partir de la RD 104, se développe un réseau secondaire constitué par :

- L'ancienne RD 104, qui traverse le « village-rue ».
- La RD 256, qui dessert le centre ancien et les quartiers pavillonnaires en direction de Saint Julien du Serre.
- La RD 259, qui traverse la zone agricole en direction de Lussas (Echelette).

#### 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.

Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions.

La réglementation concernant Saint Privat est jointe en annexe du PLU.

#### Application de la loi Barnier :

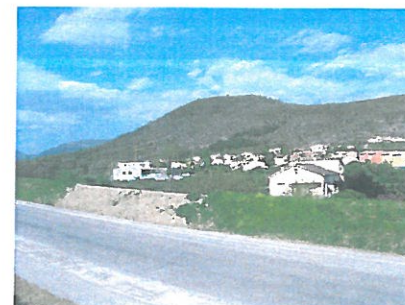
La RD 104 est classée « route à grande circulation » et en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres (100 mètres pour les déviations) de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi sur « les entrées de ville » permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales et conditionne l'urbanisation de ses abords à l'existence d'un projet urbain (dossier loi Barnier).

Les zones concernées par l'application de la loi Barnier ont été classées soit en zone naturelle ou agricole, soit en zone d'urbanisation future (AUFa). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AUF sera ainsi conditionnée par une étude présentant le parti d'aménagement défini et répondant aux exigences de la loi Barnier.



Ancienne RD 104 dans le « village-rue »



Déviation de la RD 104

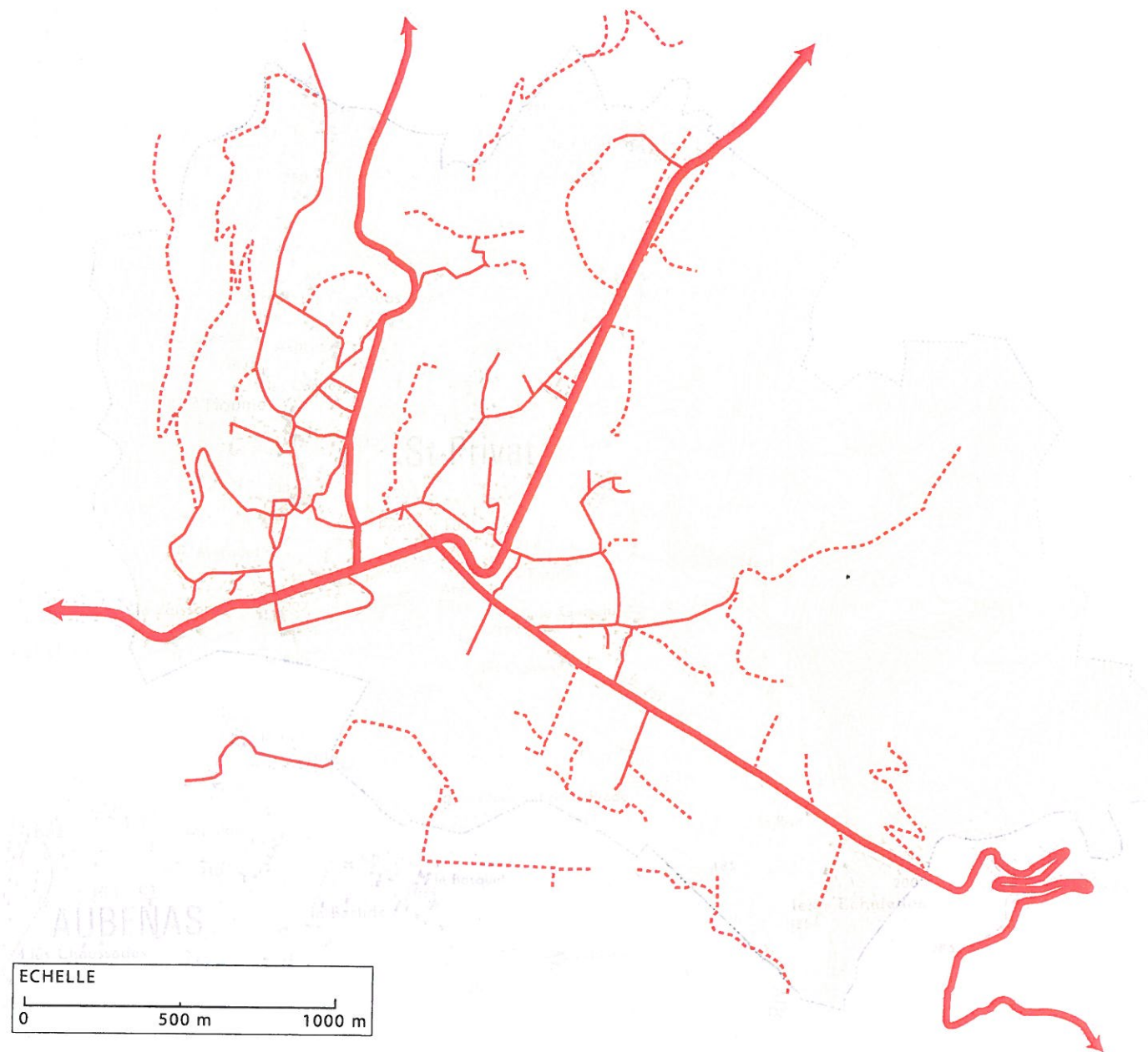


RD 259 en direction de Lussas

LE RESEAU ROUTIER

Les voiries

-  Route Nationale 104
-  RD 259 et 256
-  Routes secondaires



### 3.4.2 - LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

#### L'assainissement collectif :

La commune de Saint Privat a la chance de bénéficier d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert la grande majorité des espaces urbanisés.

La station d'épuration, qui se situe en bordure de la RD 259, présente une capacité de traitement de 2500 équivalents habitant.

Seuls les hameaux du Chiet et les quartiers au nord des Bouchets ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs et suite aux avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté en 2006, la commune a étudié le fonctionnement de sa station d'épuration.

Effectivement, au regard de la proximité du site Natura 2000, il est nécessaire que celle-ci fonctionne correctement.

Afin de la délester des effluents d'Ucel, une convention a été signée entre le SEBA et la municipalité d'Aubenas. Les eaux usées en provenance de la commune d'Ucel seront ainsi dirigées vers le réseau d'Aubenas.

Ainsi, la station d'épuration permettra de traiter de façon satisfaisante les effluents issus de l'application du plan local d'urbanisme (500 nouveaux habitants à terme).

#### L'assainissement non collectif :

La commune de Saint Privat dispose d'un schéma général d'assainissement qui a été élaboré par le SEBA.

Le zonage d'assainissement distingue les zones d'assainissement collectif des zones d'assainissement non collectif. La première zone concerne essentiellement les secteurs déjà collectés. Ce document est joint en annexe du présent PLU.

Pour les zones d'assainissement non collectif, une carte d'aptitude des sols a été élaborée.

Celle-ci détermine, en fonction du sol, les dispositifs d'assainissement autonome préconisés.

### 3.4.3 - LE RESEAU D'EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable s'est fortement développé, suivant ainsi le développement urbain de la commune et notamment des quartiers d'extension pavillonnaire.

Toutes les zones urbanisables sont desservies par le réseau d'eau potable en capacité suffisante.

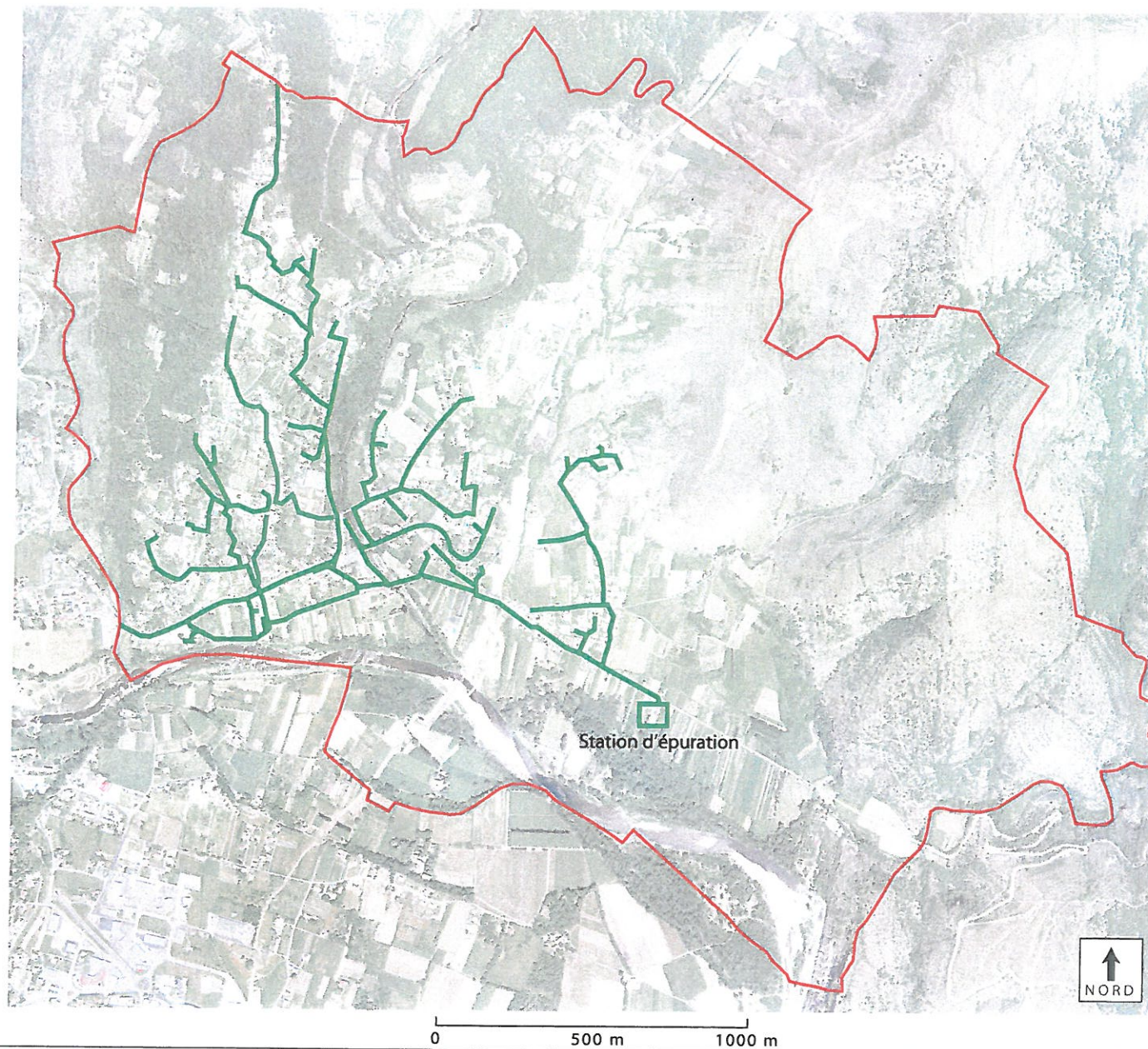
Le parti d'aménagement proposé dans le projet d'aménagement et de développement durable est par ailleurs compatible avec ce niveau d'équipement et pourra être assumé par la municipalité. Les réseaux d'eau potable (et sa capacité) ont été pris en compte dans la définition du zonage et du règlement afin de ne pas générer de grosses charges financières pour la commune.

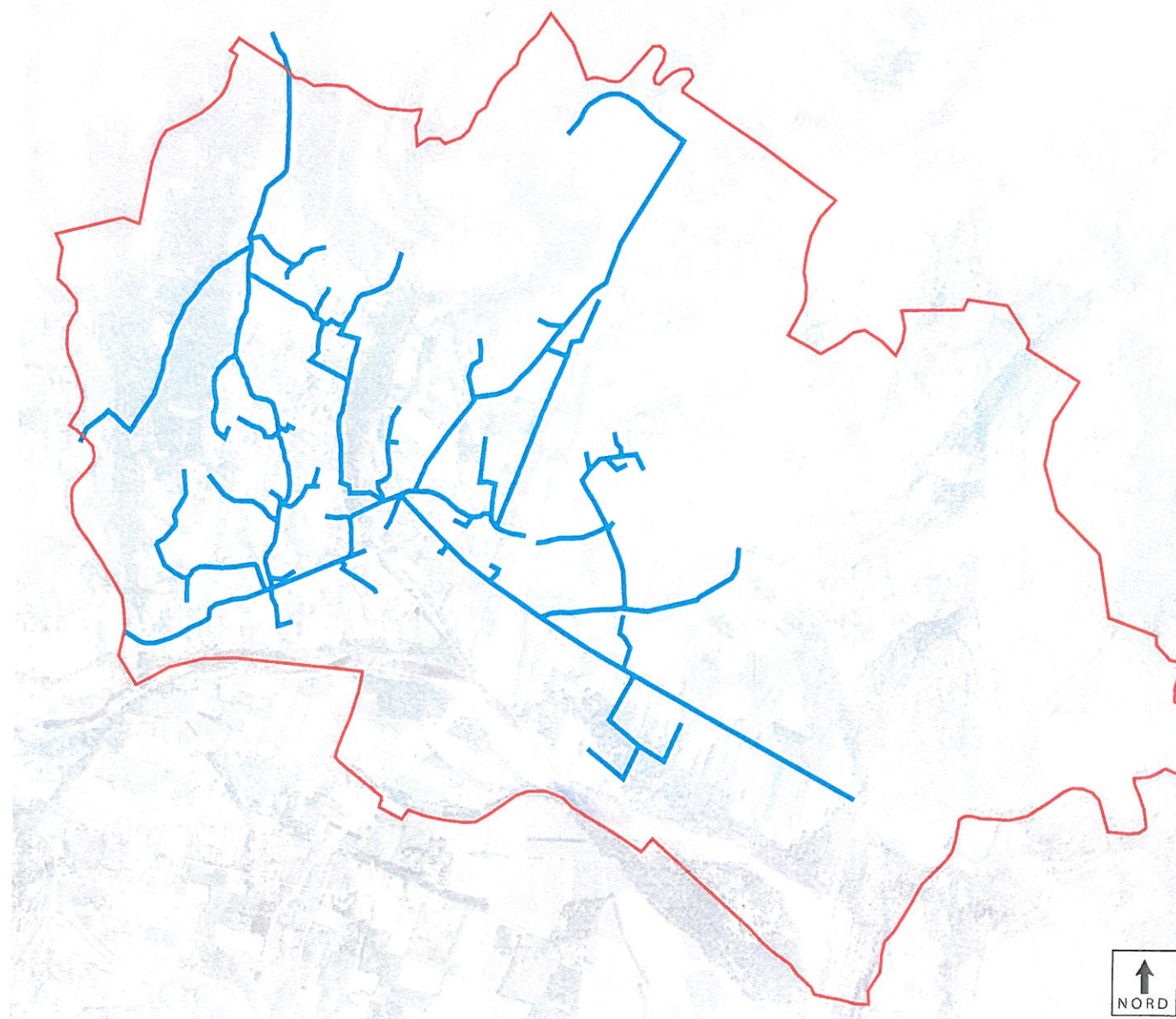
### 3.4.4 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- A4 : Servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau non domaniaux
- EL11 : interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
- I4 : Servitudes électriques:
  - Ligne 63 KV : Le Teil-Vals les Bains
- JS1 : Servitude de protection des installations sportives
- PPRI : Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, il doit être annexé au Plan local d'urbanisme. (voir page 12).

RESEAU D'ASSAINISSEMENT  
COLLECTIF





0 500 m 1000 m

## 4 - LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU PADD

### 4.1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE

#### Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'Occupation des Sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Ce nouveau document permet de passer d'un « urbanisme réglementaire » trop ancré dans la pratique du zonage à un « urbanisme de projet » plus flexible.

Le PLU ne se présentera 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 urbain.

Afin d'adapter le développement de l'urbanisation aux capacités réelles de construction des communes (réseaux, services publics ...) et de respecter le concept de développement durable, le PADD pourra également fixer les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) du PLU (partie orientations particulières).

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU.

Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Saint Privat.

#### Loi Urbanisme et habitat (UH) :

La loi du 02 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines.

L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations particulières d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux, la loi urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Le PADD reste toutefois la clef de voûte du PLU, les autres parties du document doivent être cohérentes avec lui.

#### 4.2 - LES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Saint Privat subit une forte pression foncière qui s'exerce depuis plusieurs années sur son territoire. Ce phénomène est dû à de nombreux facteurs favorables au développement urbain :

- Proximité directe du bassin d'emplois et de services d'Aubenas
- Mise en service de la déviation de Saint Privat
- Situation géographique sur l'axe Aubenas/Privas
- Cadre résidentiel agréable et préservé
- Arrières plans paysagers naturels bien préservés (les espaces boisés à l'ouest et le plateau calcaire à l'est)
- Un potentiel constructible encore important, notamment sur le secteur est (route de Lussas)

La municipalité, qui compte 1518 habitants environ (données du recensement 2005), souhaite naturellement continuer son développement urbain et démographique, sur un objectif de 2000 habitants à un horizon 10/15 ans.

La collectivité est toutefois consciente que l'attractivité de Saint Privat dépend de son cadre de vie mais également de sa capacité à répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements et de services.

La municipalité de Saint Privat a ainsi fait le choix d'orienter son projet d'aménagement et de développement durable sur quatre thématiques principales :

- Renforcer la vocation résidentielle de Saint Privat tout en maîtrisant le développement urbain.
- Valoriser le cadre de vie urbain des habitants de Saint Privat.
- S'inscrire dans le contexte intercommunal pour les activités artisanales et conforter le secteur commercial existant.
- Préserver les grandes entités paysagères, naturelles et agricoles.

## 5 - LES CHOIX DU ZONAGE

L'analyse du diagnostic communal et du PADD 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.

### 5.1 - LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et urbanisés.

#### La zone UA :

La zone UA concerne le « village rue » ainsi que le centre ancien de Saint Privat, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Un tel classement devrait permettre de préserver, voire de renforcer les effets d'alignement et de promouvoir une urbanisation dense. La hauteur autorisée est celle des bâtiments avoisinants afin de permettre une harmonie des hauteurs. L'ensemble de la zone UA est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

*Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par les risques d'inondation de l'Ardèche (zone faiblement exposée).*

#### La zone UB :

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de Saint Privat, à vocation principale d'habitations individuelles, disposées en ordre continu ou discontinu.

La zone UB présente une superficie très importante dont une grande partie est déjà urbanisée. Il subsiste toutefois de nombreuses « dents creuses » à densifier.

On distingue un secteur UBc, qui correspond au nord de la zone résidentielle du village de Saint Privat, où les règles d'implantation en limite séparative sont différentes.

*Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par les risques d'inondation de l'Ardèche (zone faiblement exposée).*

### 5.2 - LES ZONES A URBANISER (AU)

#### Les zones AUF :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées, réservées pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ces secteurs pourront être « ouverts » à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, une fois que les projets de viabilisation seront réalisés (création de voirie, viabilisation, procédure de PVR...).

On recense deux zones AUF ainsi qu'une zone AUFa, destinée aux activités artisanales, une fois la question de l'accès résolue.

La zone AUF « du Bosc » se situe à l'arrière du centre ancien. Cette zone se présente comme une grande « dent creuse » à l'intérieur de la zone UB. Les équipements à la périphérie de la zone sont insuffisants, notamment en raison de l'accès à cette zone, qui pourra être réalisé par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°7. Il s'agit enfin de réfléchir à une organisation cohérente de cette zone AUF, afin de rentabiliser au maximum les possibilités de construire.

La zone AUF du Plan, qui se localise le long de la route menant à Lussas, se présente comme une zone de réserve foncière à long terme pour la commune. Il sera nécessaire, préalablement à son ouverture à l'urbanisation, de définir un programme d'aménagement et de viabilisation précis.

La zone AUFa se présente enfin comme une réserve foncière pour les activités artisanales. Cette zone devra toutefois faire l'objet de travaux de viabilisation importants et un accès sécurisé devra être aménagé sur la RD 104. Un emplacement réservé (RC3) a par ailleurs été classé à cet effet.

#### Les zones AU :

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme.

Les constructions sont admises soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD.

### 5.3 - LES ZONES AGRICOLES (A)

#### Les zones 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 recense trois grandes zones agricoles, celle du Luol, celle située en sortie nord de Saint Privat et celle située en bordure de l'Ardèche et le long de la route de Lussas.

Ces zones présentent un bon potentiel pour les exploitations existantes et permettent de sauvegarder des coupures paysagères entre les secteurs bâtis.

*Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par les risques d'inondation de l'Ardèche.*

### 5.4 - LES ZONES NATURELLES (N)

#### Les zones N :

Il s'agit des zones naturelles non équipées, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

On distingue une zone NL, qui correspond au camping existant de 100 emplacements.

*Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par les risques d'inondation de l'Ardèche.*

## 5.5 - LE POTENTIEL DEMOGRAPHIQUE

Le nombre potentiel de maisons par zones :

| Localisation                 | Estimation haute | Estimation basse | Moyenne |
|------------------------------|------------------|------------------|---------|
| UBc                          | 40               | 20               | 30      |
| UB "ouest Luol"              | 70               | 40               | 55      |
| UB+AU "entre Luol et RN 304" | 70               | 40               | 55      |
| UB Le Chiet                  | 7                | 5                | 6       |
| UB+AU "est Luol "            | 50               | 40               | 45      |
| Total                        |                  |                  | 191     |
| Population                   |                  |                  | 478     |

Rappel population en 2005 : 1518 habitants

Le potentiel démographique répond convenablement aux objectifs démographiques de la commune, qui se fixe un seuil de population de 2000 habitants à l'horizon 2015/2020, soit + 500 habitants environ.

Le potentiel constructible issu de l'application du PLU se situe effectivement aux alentours de + 478 habitants (sur une base de 2,5 personnes par nouvelle habitation).

Ces données ne comptabilisent pas l'éventuelle rétention foncière des terrains et se basent sur une moyenne entre une hypothèse d'urbanisation dense et une urbanisation plus aérée (1500 m<sup>2</sup> de terrain).

## 5.6 - LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

La commune dispose actuellement d'un niveau d'équipements et de services, qui répond de manière satisfaisante aux besoins de la population.

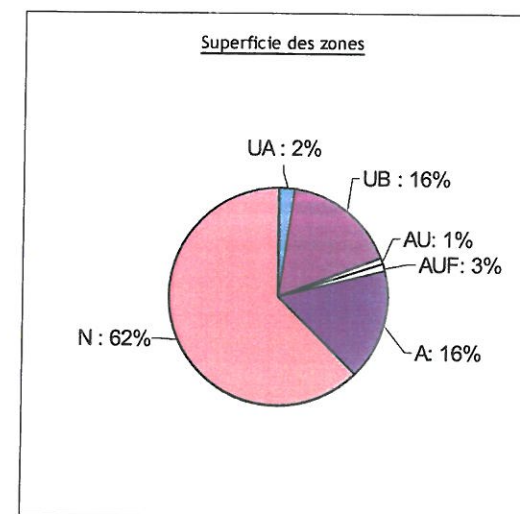
Le parti d'aménagement proposé dans le projet d'aménagement et de développement durable est par ailleurs compatible avec ce niveau d'équipement et pourra être assumé par la municipalité. Les réseaux d'eau potable (et sa capacité) ont été pris en compte dans la définition du zonage et du règlement afin de ne pas générer de grosses charges financières pour la commune.

L'adhésion à la communauté de communes du pays d'Aubenas Vals permet enfin à la commune de Saint Privat de s'inscrire dans le bassin de vie et de bénéficier de ses équipements et services.

Le développement résidentiel de Saint Privat est ainsi complètement assumé par la municipalité.

Tableau de superficie des zones :

| Zone            | UA   | UB  | AU  | AUF | A     | N   |
|-----------------|------|-----|-----|-----|-------|-----|
| Superficie (ha) | 13,5 | 105 | 5,3 | 5,5 | 101,8 | 384 |



Si l'on prend en compte les zones UA, UB et AU qui correspondent aux zones constructibles à court terme et le potentiel démographique de + 500 habitants on peut sortir les données suivantes :

123,8 hectares sont destinés à accueillir 2000 habitants, soit 16,15 habitants à l'hectare (ou encore 6,46 maisons par hectare).

La moyenne de consommation de terrain pour une habitation est donc de 1500 m<sup>2</sup> en moyenne. Cette donnée confirme la vocation résidentielle de Saint Privat.

## 6 - INCIDENCE DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 - LES ENSEMBLES NATURELS, PAYSAGERS, AGRICOLES ET BOISES

Le diagnostic communal a permis de mettre en évidence les composantes majeures du site, de l'environnement et de la composition paysagère de Saint Privat. Ces composantes ont évidemment été prises en compte dans un premier temps dans les choix des orientations générales du PADD et dans un second temps dans le tracé du zonage du territoire.

Ces composantes principales sont les suivantes :

1. Les zones boisées et la colline ouest
2. Plateau calcaire à l'est
3. La rivière le Luol
4. La rivière Ardèche
5. Les entités agricoles
6. Les recensements environnementaux

#### Croquis n°1 :

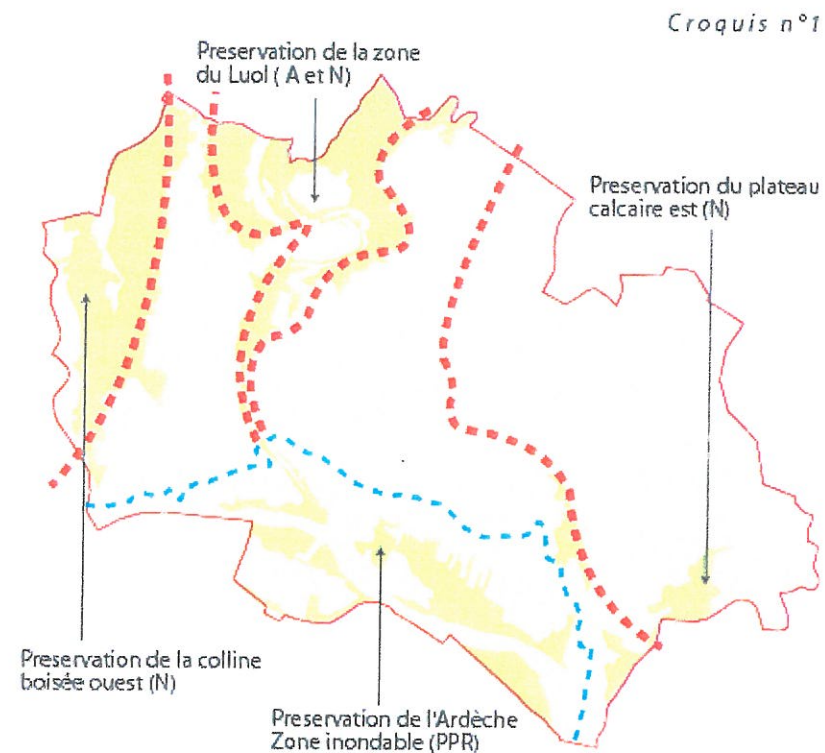
Ce croquis expose la prise en compte des composantes 1-2-3-4 citées ci-dessus.

Le zonage du PLU devrait effectivement permettre la préservation en zone naturelle de la zone boisée ouest, qui marque une véritable coupure paysagère avec la commune d'Ucel et un poumon vert pour les habitants de Saint Privat. Il semble donc primordial de ne plus « grignoter » cet espace boisé par le développement de la construction mais au contraire de le mettre en valeur par un entretien des chemins pédestres.

Les espaces boisés (en vert sur le croquis) et naturels situés au centre et au sud de la commune correspondent plus à de la végétation de type ripisylve (milieu humide) et sont protégés d'une part en raison du caractère inondable de l'Ardèche et d'autre part pour des enjeux de préservation paysagère.

Enfin le plateau calcaire ouest sera préservé par un classement intégral en zone naturelle (N). D'une part en raison de son statut d'arrière plan paysager permanent mais aussi par les difficultés d'aménagement liées à sa topographie.

Les contreforts ouest de ce plateau ont toutefois été légèrement « entamés » par le développement urbain du quartier des Bochières. Le zonage du PLU a donc pris pour limite « haute » la dernière rangée de constructions afin de ne plus aggraver ce phénomène.



A noter : La municipalité souhaite mettre en valeur les abords de la rivière Ardèche par l'aménagement du chemin pédestre qui relie la place du village au camping.

Croquis n°2 :

Ce croquis expose la prise en compte des composantes 5 et 6 citées précédemment.

La définition du zonage a pris en compte les impératifs de protection agricole et paysagère en préservant la zone agricole située en sortie nord de la commune. Cette coupure agricole est primordiale dans la lecture du paysage car elle marque une « pause » du développement urbain entre Saint Privat et Vessey.

Les zones agricoles situées à proximité du Luol et de l'Ardèche ont également été préservées.

En revanche, il persiste de nombreuses petites poches agricoles, qui correspondent à des initiatives privées et non professionnelles, à l'intérieur de la zone UB situées au nord du village rue. Ces zones ont un avenir plus « urbain » qu'agricole et rentrent dans l'objectif de « densification urbaine » cité dans le PADD.

On note également sur la partie centrale et est de la commune, des entités agricoles plus grandes, qui forment de grandes « dents creuses » au milieu de zone à tendance résidentielle. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation, mais sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, afin de rentabiliser au maximum les possibilités de construire.

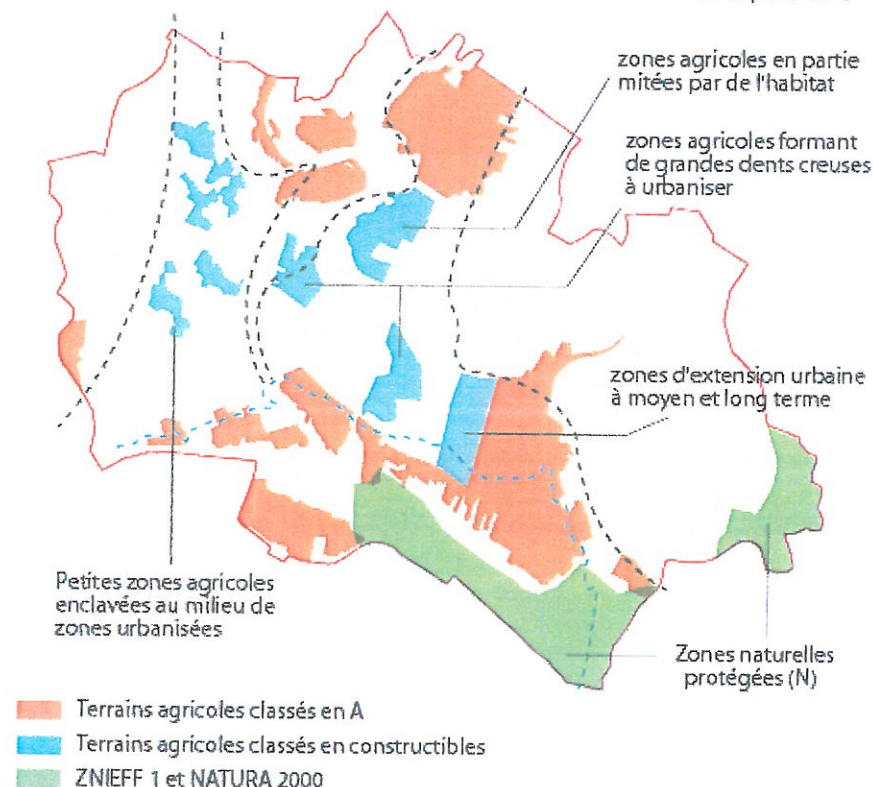
Enfin, la zone agricole située le long de la route de Lussas a été protégée pour sa partie sud (zone inondable) et est. Une partie de la zone est toutefois destinée au développement urbain de la commune à plus ou moins long terme, notamment en raison de sa proximité de la déviation et donc de la commune d'Aubenas.

Les zones agricoles présentant les meilleures dispositions agronomiques sont toutefois celles situées dans la partie inondable de l'Ardèche et ont été logiquement préservées.

Pour les zones des recensements environnementaux (ZNIEFF de type 1 et NATURA 2000), ces secteurs ont été classés en zones naturelles et/ou agricoles. La seule urbanisation possible réside dans le camping existant. Toutefois, le zonage n'a fait que reprendre l'installation existante, sans extension...

Le Plan Local d'Urbanisme ne devrait donc pas avoir d'impact notable sur le site NATURA 2000.

Croquis n°2



## 6.2 - LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT ET LA QUALITE DE L'EAU

Suite aux avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté en 2006, la commune a étudié le fonctionnement de sa station d'épuration et contacté le SEBA pour trouver une solution de délestage.

Effectivement, au regard de la proximité du site Natura 2000, il est nécessaire que celle-ci fonctionne correctement.

Ainsi, afin de délester la station d'épuration des effluents d'Ucel, une convention a été signée entre le SEBA et la municipalité d'Aubenas. Les eaux usées en provenance de la commune d'Ucel seront ainsi dirigées vers le réseau d'Aubenas.

La station d'épuration permettra de traiter de façon satisfaisante les effluents issus de l'application du plan local d'urbanisme (500 nouveaux habitants à terme).

### L'assainissement non collectif :

La commune de Saint Privat dispose d'un schéma général d'assainissement qui a été élaboré par le SEBA.

Le zonage d'assainissement distingue les zones d'assainissement collectif des zones d'assainissement non collectif. La première zone concerne essentiellement les secteurs déjà collectés. Ce document est joint en annexe du présent PLU.

Pour les zones d'assainissement non collectif, une carte d'aptitude des sols a été élaborée.

Celle-ci détermine, en fonction du sol, les dispositifs d'assainissement autonome préconisés.

## 6.3 - LES RISQUES NATURELS

### Les risques d'incendies :

Pour toutes les opérations d'aménagement du territoire, il conviendra d'appliquer les dispositions édictées par le SDIS (service départemental d'incendie et secours) en ce qui concerne les voies d'accès :

- largeur minimum : 3 mètres
- Rayon minimum dans village : 11 mètres
- Pente maximum : 15 %

D'une manière générale, le zonage constructible ne se développe pas dans des zones boisées, seule la frange ouest de la zone UB et UBc est en contact avec un massif boisés important.

Il convient ainsi d'appliquer les préconisations du diagnostic incendie.

### Le ruissellement des eaux pluviales :

Les secteurs à forte pente ont généralement été exclus des zones constructibles, de ce fait la gestion des eaux de ruissellement devra être gérée au cas par cas, chaque projet de construction devant assurer le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les zones AU devront tenir compte de cette problématique (voir les orientations d'aménagement du PADD).

### Les zones inondables de l'Ardèche :

Les zones inondables (au regard du PPRI) de l'Ardèche ont été naturellement prises en compte dans le zonage du territoire, le règlement et les annexes.