



Département du Gard
Commune de **SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX**

P lan L ocal d' U rbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



VERS UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans l'article L. 151-5.

Article L.151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le gouvernement a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court¹.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

¹ Circulaire UHC/DU1/1 n° 2003-3 du 21 janvier 2003 relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

AVANT-PROPOS

Depuis plus de 40 ans, la commune de Saint-Privat-des-Vieux connaît un développement urbain important. Forte de son attractivité résidentielle, due essentiellement à sa proximité à la ville d'Alès et son cadre de vie naturel et rural, l'urbanisation s'est développée à partir des hameaux historiques épars :

- ✓ Saint-Privat des Vieux, l'actuel centre village de la commune, qui s'est implanté en flanc de colline ;
- ✓ Les Espinaux, rattaché en 1789 et composé à l'origine de plusieurs métairies ;
- ✓ Saint-Alban et Mazac, rattachés à Saint-Privat des Vieux par décret impérial du 3 décembre 1813.

Après des années de difficultés économiques, Alès et son bassin de vie retrouvent un nouveau dynamisme démographique et économique. De par sa proximité géographique, la commune de Saint-Privat-des-Vieux est amenée à jouer un rôle important dans le développement de l'Est Alésien. Dans ce contexte de croissance, la révision du PLU de la commune de Saint-Privat-des-Vieux doit permettre à la commune de définir les conditions d'une nécessaire maîtrise de son développement visant en particulier à :

- ✓ préserver le potentiel agricole de la commune, son cadre de vie et son identité ;
- ✓ maîtriser les mobilités et les formes urbaines.

L'ensemble des objectifs retenus pour le développement de Saint-Privat-des-Vieux à l'horizon 2027-2030 sont présentés en quatre grandes ambitions :

Ambition 1 : Saint-Privat-des-Vieux, « village à vivre »

Ambition 2 : Recentrer et qualifier le développement pour préserver l'identité des paysages

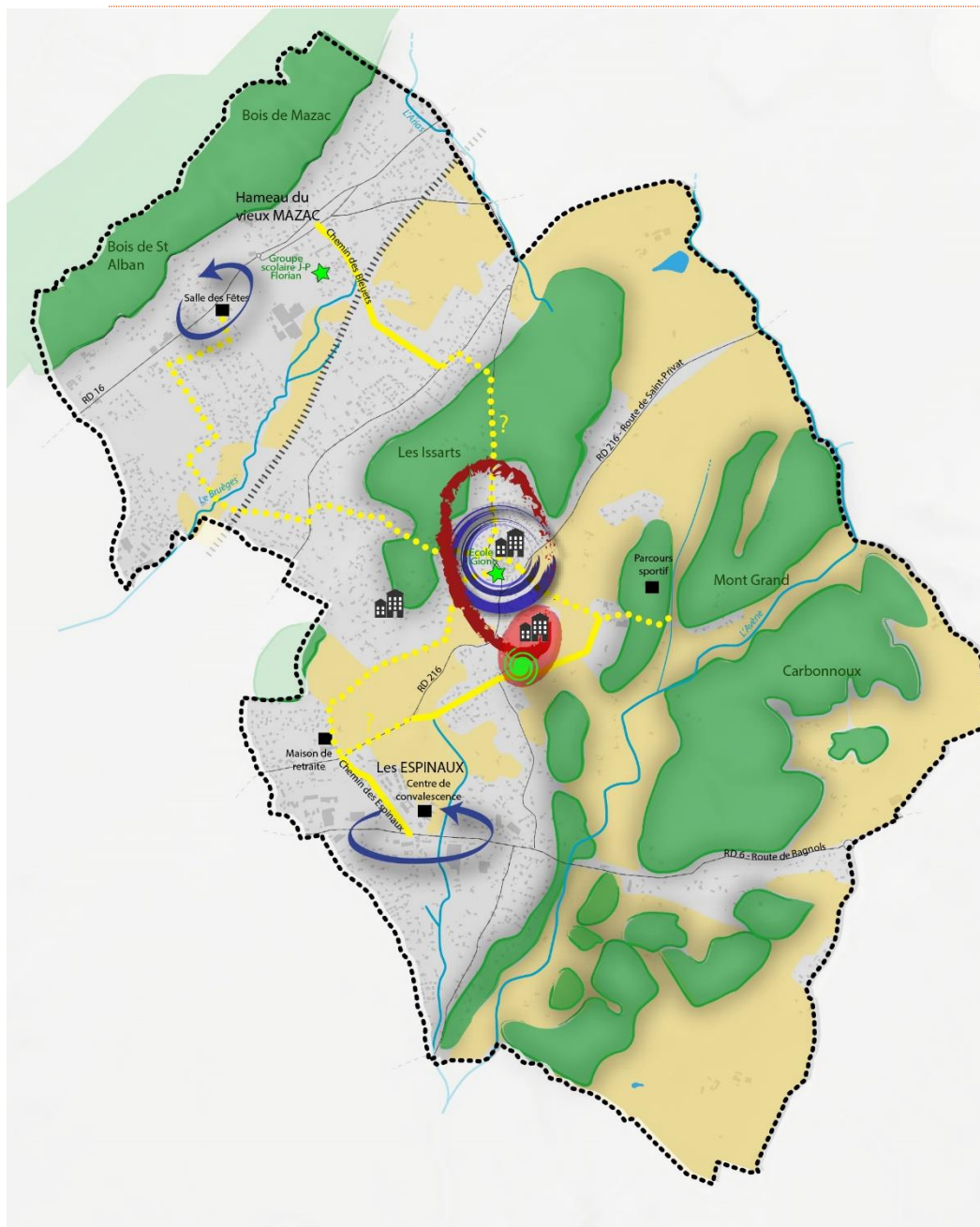
Ambition 3 : Prendre en compte les risques et construire la trame verte et bleue du territoire

Ambition 4 : Valoriser le territoire et son patrimoine

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce point fait l'objet d'un chapitre présenté en fin de document.

LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET D'URBANISME

AMBITION 1 – SAINT PRIVAT DES VIEUX, « VILLAGE A VIVRE »



Orientation 1 - Organiser un développement urbain raisonné et raisonnable



Optimiser le tissu urbanisé existant autour du centre ancien



Produire une offre de logements suffisante et diversifiée

Orientation 2 - Aménager le centre ancien comme véritable lieu de vie



Maintenir et développer les commerces et services de proximité

Orientation 3 - Compléter et mettre à niveau l'offre d'équipements



Mettre à niveau les équipements existants



Aménager des espaces publics dans les nouvelles opérations

Orientation 4 - Soutenir l'économie locale et l'emploi



Conforter le développement des zones d'activités existantes

Orientation 5 - Poursuivre le développement d'un réseau de déplacements partagés et solidaires



Déplacements cyclables existants



Promouvoir les déplacements doux

ORIENTATION 1 – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET RAISONNABLE

Ces quarante dernières années, le développement de Saint-Privat s'est réalisé principalement sous forme d'une urbanisation diffuse sans réelle organisation ni centralité. Toutefois, trois secteurs d'urbanisation se distinguent sur la commune : Mazac, « le Vieux-Saint-Privat » et le Rieu.

Les différentes évolutions législatives, la loi ALUR en particulier, et les enjeux croissants en matière de préservation des espaces agricoles et naturels imposent aujourd'hui de repenser le développement communal.

Ainsi, si les trois secteurs d'urbanisation existante constituent des espaces résidentiels qui pourront accueillir de nouvelles constructions, les élus ont choisi de privilégier le développement autour du centre ancien et dans sa continuité.

Cet objectif vise d'une part à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'autre part à dynamiser le cœur de Saint-Privat pour préserver son identité villageoise.

Objectif 1.1 : Maîtriser le développement du parc de logements

En cohérence avec les objectifs du SCoT, la commune souhaite maîtriser son développement démographique. Ainsi l'objectif est de ramener la croissance démographique à environ +1,3%/an contre environ 1,8% ces six dernières années. Dans cette perspective, environ 700 à 750 habitants supplémentaires sont à attendre, ce qui porterait la population de la commune de Saint-Privat-des-Vieux à environ 6 000 habitants à l'horizon des 10 prochaines années (2027/2030).

L'objectif de production de logements retenu est d'environ 450/500 logements à l'horizon 2027/2030 (horizon 10 ans). Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2027, à la croissance démographique, aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements et à la prise en compte de la vacance frictionnelle.

Objectif 1.2 : Favoriser la diversification du parc de logements et la mixité sociale

Le marché du logement est largement dominé par l'offre de logements individuels, l'offre en accession et une demande insatisfaite en matière de logement locatif en particulier social. Afin de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population, en particulier des jeunes actifs et des personnes âgées, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, le projet d'urbanisme de la commune vise à promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Il s'agit en particulier de réserver un minimum de 30% de logements locatifs sociaux dans la production neuve.

Objectif 1.3 : Privilégier le développement autour du village ancien

Le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements à proximité immédiate du village ancien de Saint-Privat, des équipements scolaires, sportifs (complexe sportif des Vaupiannes) et de loisirs (jardin intergénérationnel) dans le secteur dit de la « Vabre Sud » a pour principal objectif la revitalisation du centre ancien et le développement de services et commerces de proximité.

Objectif 1.4 : Favoriser le développement des énergies renouvelables

En cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement et le Plan Climat Energie Territorial d'Alès Agglomération, il s'agit de favoriser le développement d'infrastructures d'énergies renouvelables sur certains bâtiments communaux et dans les futurs quartiers d'habitat.

ORIENTATION 2 – AMENAGER LE CENTRE ANCIEN COMME VERITABLE LIEU DE VIE

Le centre ancien de Saint-Privat-des-Vieux est depuis plusieurs années en perte de vitesse. Le noyau villageois possède une grande partie des services et équipements publics de la commune mais peu de commerces de proximité et pas d'espaces de rencontres attractifs.

Afin de favoriser la redynamisation du centre-bourg en véritable lieu de vie, la commune souhaite :

- Aménager les espaces publics en cœur de village et structurer l'espace autour des différents équipements publics (stationnement, jardin, cheminements doux...) dans le cadre du projet en cours « cœur de village ».
- Maintenir et renforcer l'offre commerciale en centre-ville conformément aux orientations du SCoT qui précise « dans son volet commercial que les nouveaux développements s'effectueront en priorité dans le centre-bourg ou en continuité des bâtis commerciaux existants sur la route de Bagnols et la route de Salindres.

ORIENTATION 3 – COMPLETER ET METTRE A NIVEAU L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

La croissance démographique s'est accompagnée d'un besoin croissant en équipements. A l'horizon 2027 / 2030 l'ambition est de répondre aux besoins d'une population d'environ 6 000 habitants. Dans cet objectif, l'offre d'équipements sera confortée par :

- l'extension des écoles à court et moyen terme (notamment le groupe scolaire J.P. Florian à Mazac et l'école Jean Giono en centre ancien) ;
- le réaménagement du pôle culturel ;
- le développement des équipements destinés à la petite enfance ;
- le redéploiement systématique d'espaces publics et d'aires de jeux dans les nouvelles opérations.
- La restructuration/modernisation de la Mairie (bâtiment)



Par ailleurs, une politique de développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) sera poursuivie dans la perspective suivante :

- Internet citoyen : l'accès à l'information au plus grand nombre ;
- L'amélioration de la compétitivité des entreprises dans les zones d'activités de la commune ;
- La baisse des besoins en déplacements avec l'amélioration de la pratique du télétravail notamment.

Le déploiement du Très Haut Débit sur les zones d'activités économiques de l'agglomération est porté par Alès Agglomération.

Le développement du numérique dans les écoles est en cours.

ORIENTATION 4 – SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

Objectif 4.1 : Conforter les zones d'activités existantes

Les zones d'activités de la commune de Saint-Privat-des-Vieux se localisent principalement au Nord de la commune (secteur Mazac – Route de Salindres) et au Sud (secteur des Espinaux-route de Bagnols) pour former une conurbation avec Alès. Le maintien de ces zones d'activité est un enjeu fort, elles pourront faire l'objet d'un développement à l'intérieur des périmètres déjà identifiés au PLU mais leur extension n'est pas envisagée.

L'accès à la fibre optique (raccordement récent) est un atout indéniable pour le maintien des entreprises implantées sur ces zones d'activité.

Par ailleurs, ces zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables sur la commune. Le développement de panneaux solaires sur les toitures et sur les ombrières de parking permettra une meilleure valorisation de ces espaces et concourra à l'objectif de production sur le territoire du SCoT de 20% de l'énergie finale consommée à partir de ressources renouvelables à l'horizon 2030.

Objectif 4.2 : Préserver l'activité agricole

Malgré une baisse importante du nombre d'exploitations, l'agriculture reste une activité économique bien présente sur la commune (les zones de culture déclarées par les exploitants représentent environ 26% de la superficie communale) que ce soit en termes de valeur économique, identitaire ou paysagère. Elle joue un rôle fondamental en ce qui concerne la gestion, l'entretien et l'image du territoire local.

Les espaces agricoles ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels voire comme des réserves foncières pour l'urbanisation. Ils constituent en effet de véritables « zones d'activités économiques » avec leur besoin d'aménagement spécifiques. Ces paysages agricoles sont avant tout des espaces de production, travaillés depuis des décennies, ce qui peut générer certaines nuisances sonores, olfactives, ... à certaines périodes clefs de l'année.

Le développement de l'urbanisation de la commune s'est fait principalement sur ces zones agricoles. À ce titre il s'agira notamment :

- d'affirmer à long terme la vocation agricole des terres ;
- considérer les terres agricoles comme des espaces à vocation économique, ayant leur logique de fonctionnement propre ;
- stopper le mitage des terres agricoles ;
- sécuriser le potentiel de production agricole communal ;
- reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale (productif, social, économique et sociétal) ;
- maintenir le maillage de chemins ruraux.

ORIENTATION 5 – POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT D'UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS PARTAGES ET SOLIDAIRES

L'ensemble des objectifs définis ci-après concourent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques. En effet, sur Saint Privat-des-Vieux, comme dans de nombreuses communes, les transports sont prépondérants dans le bilan des consommations énergétiques.

Objectif 5.1 : Promouvoir les déplacements doux

Récemment, la commune de Saint-Privat-des-Vieux a initié plusieurs actions en faveur du développement des modes doux :

- Réalisation de plusieurs centaines de mètres de trottoirs ;
- Piste cyclable du chemin des Espinaux ;
- Pistes sécurisées du chemin des Bleuets, des Prés et des Sports ;
- Aménagement cyclable réalisé par le Conseil Général à la demande de la municipalité sur le giratoire de la route de Bagnols (traversée Nord / Sud) ;
- RD216 : création en cours d'une voie verte.

Toutefois, ces aménagements mériteraient d'être structurés en véritable réseau modes doux afin d'assurer des continuités entre les différents lieux de la ville. La structuration d'un véritable réseau modes doux permettra d'accroître considérablement la part des déplacements doux pour les trajets de courte distance. Il s'agira d'aménager un réseau continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et vélos. Dans cet objectif, un certain nombre d'emplacements réservés sont définis dans le cadre du PLU.

Les actions à mettre en œuvre :

- renforcer les circuits de mobilité douce notamment depuis les pôles d'équipements sportifs et scolaires ;
- l'aménagement de cheminements doux raccordant les hameaux de Mazac / Les Espinaux / Le Rieu au centre ancien ;
- améliorer, développer les liaisons avec les communes voisines, Alès notamment et Salindres.

Objectif 5.2 : Favoriser l'utilisation des transports collectifs

De manière globale, l'étalement de l'urbanisation de la commune (centre ancien, Mazac, Le Rieu/Les Espinaux) rend particulièrement difficile la mise en place de transports alternatifs à la voiture. Ainsi, la densification du cœur villageois permettra de favoriser la desserte en transport en commun.

Le développement d'un réseau de **circulations douces** doit permettre de rejoindre les différents arrêts de bus de manière sécurisé.

Par ailleurs, à plus long terme et dans le cadre de la requalification de la ligne Alès-Salindres-Saint-Ambroix-Bessèges, la commune souhaite pouvoir bénéficier d'une **halte ferroviaire dans le quartier de Mazac**.

Pour la commune, il s'agit également de promouvoir le **covoiturage** en définissant un ou des parkings stratégiques d'accueil.

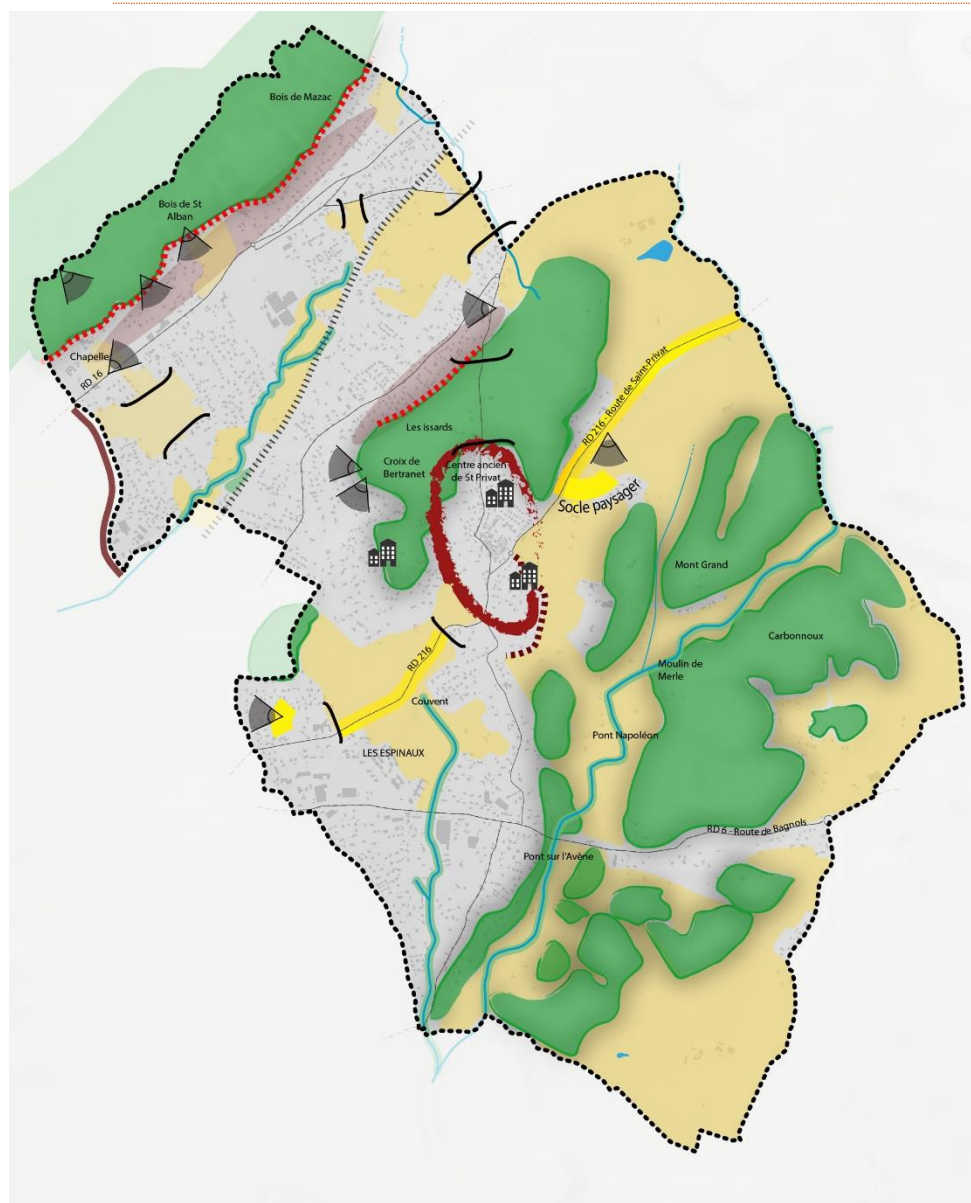
Objectif 5.3 : Favoriser l'utilisation des véhicules électriques

La voiture individuelle reste le principal mode de déplacement sur la commune. Dans l'objectif d'inciter au changement des pratiques automobiles, la commune, en partenariat avec Alès Agglomération et le SMEG (Syndicat Mixte d'Electrification du Gard) souhaite équiper progressivement plusieurs parkings de bornes de recharges électriques. **Les secteurs de Mazac et des Espinaux sont concernés.**

ORIENTATION 6 – CREER UN JARDIN PUBLIC DANS CHAQUE QUARTIER

Il s'agira de mettre à disposition de chaque quartier un jardin public, en particulier les quartiers de Mazac-le Viget et du Rieu. Dans cet objectif le PLU pourra réserver des emplacements permettant de réaliser des espaces publics.

AMBITION 2 – RECENTRER ET QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT POUR PRESERVER L'IDENTITE DES PAYSAGES



Orientation 2.1 - Préserver les composantes naturelles et agricoles du territoire

- Les massifs boisés, paysages de relief marquant à conserver
- Limites d'urbanisation sur versant
- Les paysages agricoles...
- ... dont les socles paysagers et paysages routiers ouverts
- Limite des extensions urbaines sur les terres agricoles
- Les coupures naturelles et agricoles participant à la diversité paysagère au sein ou à l'interface des enveloppes urbaines
- Les points de vue sur le «grand» paysage

Orientation 2.2 - Encadrer le développement urbain

- Optimiser le tissu urbanisé existant autour du centre ancien
- Produire une offre de logements suffisante et diversifiée
- Les versants urbanisés : limiter la hauteur des constructions, préserver une densité arborée

ORIENTATION 1 – PRESERVER LES COMPOSANTES NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE

Localisé au pied des Cévennes, Saint Privat des Vieux s'inscrit au cœur d'un paysage collinaire remarquable, une mosaïque d'espaces ouverts, boisés et aquatiques, à l'interface entre les plaines de l'Avène et celle du Bruèges.

Mais, placé en continuité immédiate de la ville d'Alès, la commune a connu depuis plusieurs décennies une croissance urbaine importante, qui a peu à peu modifié son environnement naturel et agricole, impacté par les modes de développements contemporains qui ont progressivement grignoté l'espace.

Aujourd'hui, la préservation de richesses paysagères du territoire, qui en fait son attractivité et son identité encore rurale, constitue l'une des priorités de l'équipe municipale. Ceci alors que le potentiel foncier résiduel du document d'urbanisme en vigueur jusqu'alors était très important, et aurait engendré un impact paysager et environnemental encore plus important.

Objectif 1.1 - Des paysages de relief à préserver

Les paysages collinaires de Saint Privat constituent des arrières plans paysagers et points d'appel dans le grand paysage. Ces massifs participent pleinement à la diversité paysagère de la commune et à l'intégration de la nature dans les champs de perception visuelle au sein de l'enveloppe urbaine. Leur préservation constitue l'un des objectifs affichés par les élus :

- Préserver le caractère naturel des entités paysagères structurantes : le massif boisé de Mazac et de Saint Alban, les Issards, la mosaïque de paysages collinaires du Mont Grand et de Carbonnoux (sud de la commune)
- Maintenir les limites nettes d'urbanisation définies dans l'ancien document d'urbanisme, sur le versant sud de St Alban-Mazac et sur le versant nord des Issards, où l'urbanisation avait déjà conquis les piémonts.
- Préserver la coupure « verte » boisée existante entre le centre ancien et le hameau de Mazac, qui constitue, en sortie de village, un espace naturel de qualité et une transition physique entre la plaine de l'Avène et celle du Bruèges.



Objectif 1.2 – Une mosaïque de paysages agricoles à préserver

Saint Privat des Vieux a peu à peu perdu de ses paysages agricoles, consommés ces dernières décennies sans réel plan d'ensemble (sous forme de lotissements ou de constructions individuelles) alors qu'ils constituent une composante majeure du territoire et participent à l'identité « rurale » encore perceptible notamment au sud du territoire. Aujourd'hui, la commune affiche sa volonté de préserver ses richesses paysagères. Ceci par :

- La préservation des terres agricoles définies comme « espaces de transition à court et moyen terme » dans le SCoT : plaine de l'Avène et sud de la route de Saint Privat, abords des Espinaux, Saint Alban, le Haut Viget, bords du Bruèges.

Cet objectif assure également la conservation des coupures paysagères agricoles identifiées au sein des enveloppes urbaines et qui participent à la diversité du paysage local :

- au sein de la plaine du Bruèges, là où l'urbanisation a peu à



peu conquis la très grande majorité des terres anciennement cultivées. Il s'agit ici de préserver les espaces marqueurs de l'identité originelle de la zone et un paysage de nature : le nord du Haut Viget et les abords du chemin des Caves (St Alban) ;

- sur le secteur des Espinaux, qui constitue une transition « rurale » au cœur de l'enveloppe urbaine.
- La préservation du paysage agricole et continu du sud de la Commune, perceptible depuis la route de St Privat, en particulier par le reclassement en zone agricole d'une partie du secteur de La Vabre.
- La préservation des socles paysagers, espace de mise en valeur du grand paysage, par :
 - le déclassement de parcelles d'urbanisation future sur une partie de La Vabre Nord, qui offrent depuis la route de Saint Privat un panorama sur les massifs collinaires et boisés sud et la plaine agricole de l'Avène ;
 - le reclassement en zone agricole de l'espace non urbanisé du chemin des Olivettes (Ouest de la maison de retraite), qui offre de belles perspectives visuelles sur les Cévennes depuis le petit chemin rural.



Objectif 1.3 – Des points de vue sur le grand paysage

En plus des socles paysagers qui ont vocation à être préservés, la commune de Saint Privat bénéficie, de par son relief, de nombreux points de vue sur le territoire. La commune souhaite les préserver des dynamiques urbaines qui pourraient les occulter :

- Au nord du territoire, les routes sur versants offrent des percées visuelles sur l'ensemble de la plaine du Bruèges, et des co-visibilités entre le massif de St Alban-Mazac et celui des Issards. Les chemins de St Alban et de Rousson, ainsi que la route de Mazac sont en particulier concernés. La hauteur des bâtiments et leur implantation feront l'objet de règles spécifiques et adaptées à la réalisation de cet objectif.
- Le long de la RD16, le point de vue sur le village de Mazac : les aménagements alentours devront prendre en compte cette composante et des objectifs de valorisation - via la requalification de l'axe routier - seront définis.



De plus, la commune préserve les abords naturels du point de vue de la Croix de Bertranet, espace ouvert qui offre de belles perspectives sur la plaine du Bruèges et les Cévennes.

ORIENTATION 2. – ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 2.1 : Promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante

Des formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier :

- D'encourager une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé, petit collectif) ;
- De renouer avec des typologies d'habitat proches de celles du centre ancien, adaptée à la taille des ménages, allant principalement du T2 au T4.

La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur les sites stratégiques de développement dans le cadre de la révision du PLU, la mise en œuvre d'opérations d'ensembles et le recours à des opérations de type éco-quartiers permettront de garantir le respect des principes énoncés.

Dans l'objectif de viser un développement économe de l'espace et en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale, l'objectif minimum de 21 logements à l'hectare est retenu et sera mis en œuvre au travers des nouvelles opérations qui développeront une offre diversifiée de logements permettant la production d'environ :

- 30% de collectifs ;
- 30% d'individuel groupé ou intermédiaire ;
- 40% d'individuel pur.

Orientation 2.2 – Encadrer et qualifier l'urbanisation sur les zones urbaines à enjeu

Le nord du territoire a connu un grignotage progressif de ses versants boisés par de l'habitat de type individuel. Ces espaces fortement perceptibles constituent aujourd'hui des secteurs à enjeux paysagers de par leur visibilité. Afin de limiter les impacts, la commune affiche comme objectif – en cohérence avec les enjeux d'accessibilité – de limiter la constructibilité de ces secteurs, d'encadrer la hauteur des constructions et des formes urbaines ; et de maintenir une certaine densité végétale.



Orientation 2.3 – Développer un urbanisme durable en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en promouvant le développement des éco-énergies

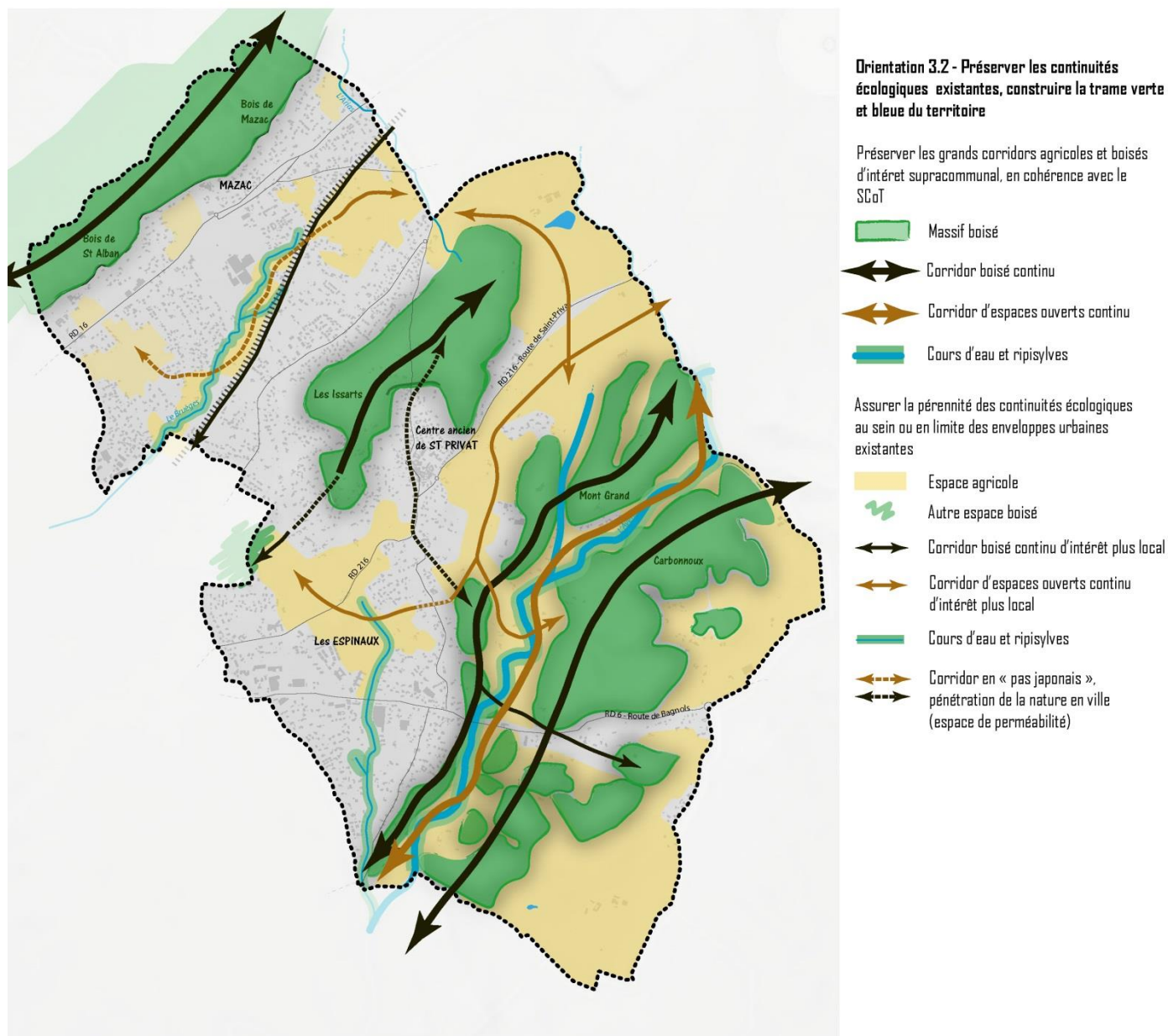
En cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial, il s'agit d'encadrer le développement des principaux secteurs de développement urbain, en veillant à limiter l'impact de l'urbanisation sur le **ruissellement urbain**. Une part d'espace verts de pleine terre sera définie et une place sera faite à l'aménagement d'espace publics plantés.

Par ailleurs, il s'agit également de favoriser le développement de **logements économes en énergie et la mise en place de réseaux de chaleur urbains**. Ces deux orientations concernent essentiellement les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquels des objectifs seront définis et spatialisés (intégration du bioclimatisme dans la localisation des espaces bâtis, ...)

Enfin, la Commune souhaite favoriser une réduction des **consommations d'eau**, en travaillant notamment sur la récupération des eaux pluviales dans les nouveaux quartiers d'habitat.

AMBITION 3 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

AMBITION 3 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE



ORIENTATION 1 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES MAJEURS DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La commune de Saint Privat des Vieux est soumise à plusieurs risques d'importance, en particulier les risques d'inondation et de feux de forêt. L'objectif de la commune est de ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants et d'orienter le développement vers une prise en compte de ces contraintes. Ceci :

- en planifiant le développement urbain en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (zones rouges) ;
- en limitant l'implantation de constructions en zones bleues du PPRI et aux abords des cours d'eau temporaires : définition de règles de recul des constructions, maintien des zones à vocation agricole existantes :
 - en particulier aux abords de l'affluent de l'Avène traversant le secteur des Espinaux ;
 - aux abords du reste du chevelu hydraulique de la commune.
- en préservant la vocation agricole des bords du Bruèges sur les secteurs d'ores et déjà inconstructibles ; et définir des règles de recul des constructions sur les parcelles urbanisables.
- en luttant contre l'imperméabilisation des sols à l'occasion d'opérations nouvelles ;
- en maintenant les limites d'urbanisation existantes sur les secteur soumis au risque de feux de forêt (versants nord), et en contrôlant la densification des zones urbaines situées à l'interface directe avec les massifs, tout en répondant, dès que possible, aux besoins liés à l'intervention des services de sécurité, notamment des pompiers (aires de retournement, DFCL...).

ORIENTATION 2 – PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES EXISTANTES, CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Outil d'aménagement du territoire, elle vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler et d'effectuer leur cycle de vie.

Objectif 2.1 : Préserver les grands corridors agricoles et boisés, en cohérence avec les orientations du SCoT

La commune de Saint Privat des Vieux compte six grands corridors sur son territoire. Ces Continuités sont à préserver au titre du SCoT. Elles regroupent les principaux secteurs d'intérêt écologique du territoire, espaces de biodiversité, même si la commune n'est pas concernée par la présence de site Natura 2000 ou de Zones naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (sites reconnus à l'échelle européenne et nationale). Afin de répondre aux objectifs du Grenelle, la commune affiche les objectifs de préservation des espaces naturels suivants, d'intérêt supra-communal :

- les massifs des bois de Mazac – St Alban, et celui des Issards ;
- le réseau boisé collinaire du Mont Grand-Carbonnoux, au sud du territoire ;
- l'Avène, sa ripisylve - corridor aquatique – et son couloir agricole.



Ces espaces ne sont actuellement pas soumis à des enjeux de pression urbaine mais constituent de véritables secteurs à enjeu de préservation. C'est pourquoi la commune maintient la vocation naturelle et agricole des secteurs concernés.

Objectif 2.2: Assurer la pérennité des continuités écologiques au sein ou en limite des enveloppes urbaines existantes

Plusieurs secteurs à vocation naturelle ou agricole participent aujourd'hui à une trame verte et bleue d'intérêt plus local, mais tout aussi important à conserver. Certains de ces secteurs font aujourd'hui l'objet d'une pression urbaine, une partie étant concernée par des zones d'urbanisation.

Les choix de développement urbain ont été définis en étroite liaison avec les objectifs de préservation des corridors écologiques du territoire. La commune engage des projets d'extension urbaine et de densification en dehors de ces corridors et affiche leur nécessaire préservation :

- Préserver les composantes de la trame « agricole » :

- la continuité agricole entre le nord de la route de Saint Privat et la plaine de l'Avène. Pour cela, les élus maintiennent une coupure agricole entre



- le site des Tennis et les zones d'extension de la Vabre ; et limitent l'urbanisation de ce secteur en privilégiant la densification des enveloppes urbaines existantes.
- la vocation agricole du secteur des Espinaux est maintenue et étendue afin d'assurer la pérennité de la continuité agricole avec le quartier de La Vabre.

- Préserver les autres composantes de la trame bleue : le Bruèges et ses abords, peu à peu urbanisés. Les abords du Bruèges, dont l'intérêt écologique est reconnu à travers leur classement comme « Espace naturel sensible » (Conseil départemental), sont préservés.



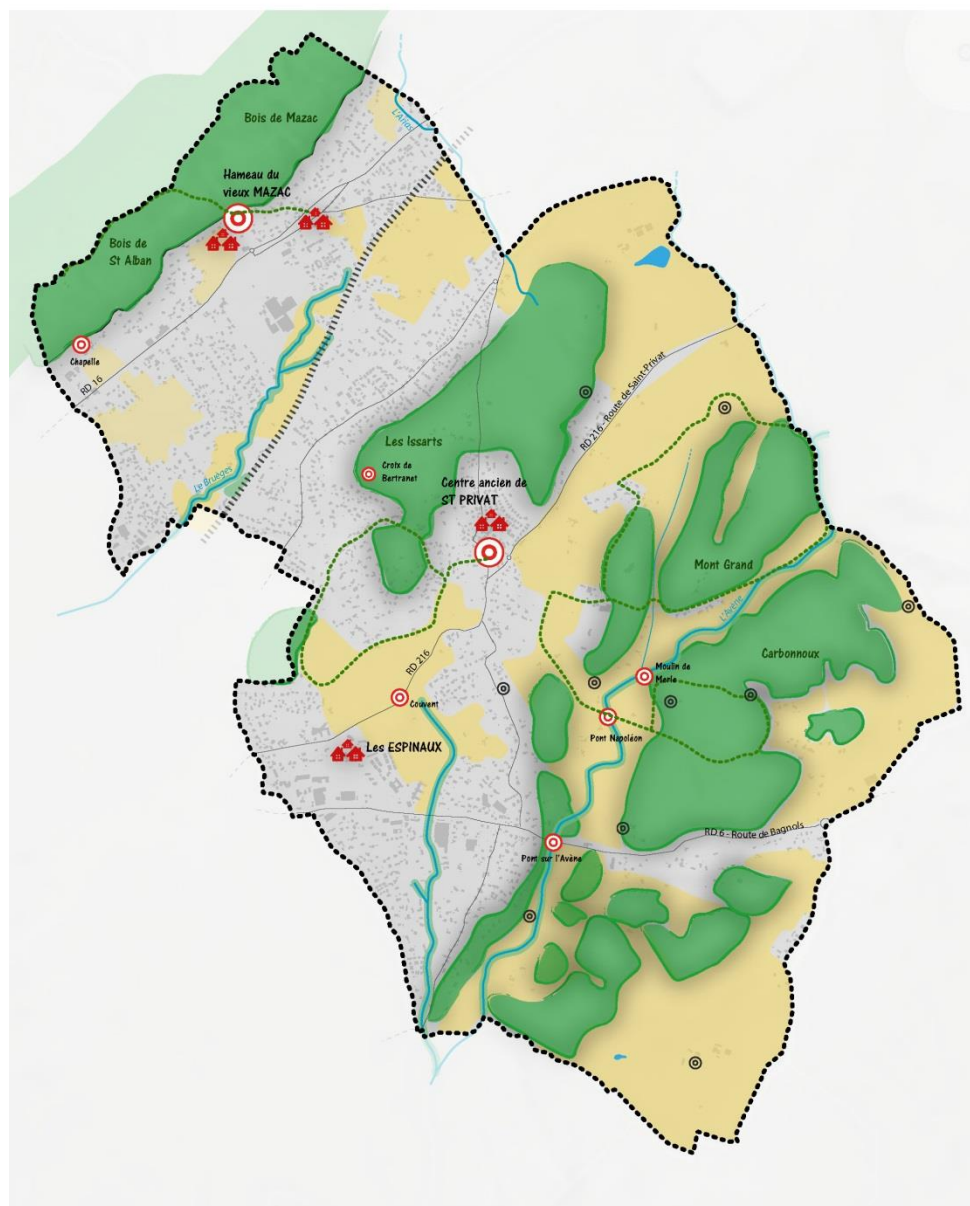
Ils regroupent des d'habitats favorables à une faune et une flore diversifiée.

- Maintenir une certaine perméabilité naturelle à travers les enveloppes urbaines :
 - les continuités boisées « en pas japonais » entre les Issards et les collines alentours sont pérennisées à travers la préservation des ilots boisés, parcs, et d'une certaine densité arborée au sein des zones urbanisées.
 - la perméabilité écologique entre les milieux agricoles de La Vabre et ceux des Espinaux, via en particulier le maintien d'une bande de constructibilité limitée de part et d'autre du chemin de Rieu.

Par ailleurs, la commune vise à limiter la pollution lumineuse, notamment aux abords des corridors écologiques (limitation des recours à l'éclairage, limitation de puissance, extinction de l'éclairage public une partie de la nuit...). L'objectif étant de limiter les conséquences de ces pollutions lumineuses.

AMBITION 4 – VALORISER LE TERRITOIRE ET SON PATRIMOINE

AMBITION 4 - VALORISER LE TERRITOIRE ET SON PATRIMOINE



Orientation 4.1 - Améliorer et assurer la qualité du développement urbain

- Les entrées de ville et traversées routières à qualifier
- Les sentiers de randonnées, en particulier sur les interface avec les zones d'urbanisation

Orientation 4.2 - Valoriser le centre village et les hameaux anciens

- Les hameaux anciens : identité architecturale et urbaine

Orientation 4.3 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti

- Les éléments bâtis historiques
- Les mas remarquables
- Assurer la pérennité des sentiers de randonnées

ORIENTATION 1 – AMELIORER ET ASSURER LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune met en évidence la nécessité d'améliorer la qualité paysagère de plusieurs secteurs urbains, dans l'objectif de valorisation du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Engager le traitement de certaines entrées de ville et traversées routières - lères images de la commune - aujourd'hui peu qualitatives sur certains tronçons :
 - La RD16, route de Salindres et en particulier l'entrée de ville par Alès ;
 - La RD6, route de Bagnols.



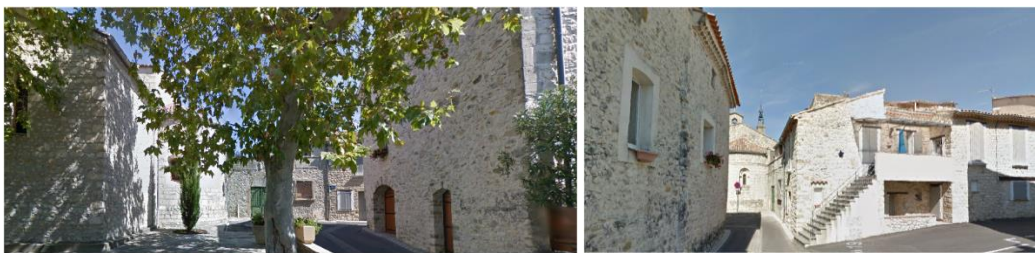
- Renforcer les dispositions paysagères pour les futurs aménagements et constructions, en particulier sur les secteurs de projets localisés le long des principaux axes routiers et aux interfaces entre espaces agricoles et espaces urbains : site de la Vabre et zone d'activités de Mazac.
- Travailler sur les interfaces avec les sentiers de randonnées dont une partie borde ou traverse les secteurs d'urbanisation existants ou futurs. Une attention particulière sera portée sur le site de La Vabre, qui se situe à proximité du sentier du « Pont Napoléon ».



ORIENTATION 2 – VALORISER LE CENTRE VILLAGEOIS ET LES HAMEAUX ANCIENS

La commune de Saint Privat s'organisait à l'origine autour de trois villages et hameaux, qui ont gardé aujourd'hui leur identité urbaine, bien que s'implantant désormais au cœur d'une tache urbaine diffuse. Afin de préserver cette identité historique et le patrimoine bâti dont bénéficient ces centres-bourgs, la commune affiche les objectifs suivants :

- Préserver l'identité des villages :
 - Le village de Saint Privat, aux caractéristiques urbaines et architecturales villageoises : façades en pierres, architecture groupée, habitat de type R+1 ou R+2.



- le hameau du vieux Mazac, au caractère historique encore bien préservé : forme urbaine groupée, architecture de pierre, venelles.



- Revaloriser le hameau des Espinaux, où quelques fermes ont été préservées mais qui sont peu valorisées, et dont les abords immédiats ont fait l'objet d'un développement plus diffus, aux morphologies et vocations urbaines différentes.

ORIENTATION 3 – PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI (VERNACULAIRE, AGRICOLE, HISTORIQUE)

Au-delà de son patrimoine architectural urbain, la commune de Saint Privat compte plusieurs éléments bâtis d'intérêt historique, dont une partie bénéficie d'un potentiel de valorisation car peu mis en évidence. Afin de préserver et de valoriser son patrimoine, la commune affiche les objectifs suivants :

- Préserver les formes et/ou aspect des bâtiments patrimoniaux remarquables :
 - le moulin de Merle, l'un des 3 moulins construits sur les 21 km de l'Avène, encore en état ;
 - le Pont Napoléon et le pont de l'Avène, qui bénéficient d'une belle architecture de pierres ;
 - la chapelle Saint Alban, bordée de son cimetière, sur le piémont du massif du même nom ;
 - la maison Saint Louis, ancien couvent situé le long de la route de St Privat, non loin de l'ancien hameau des Espinaux ;
 - les mas, qui attestent de l'histoire agricole de la commune, encore très nombreux au sud du territoire, sur la plaine de l'Avène.



- Préserver le petit patrimoine vernaculaire (calvaires, puits, fontaines, cabanons, ...)
- Assurer la pérennité et le développement des sentiers de randonnées, espaces de découverte du patrimoine bâti et naturel local, et qui ont récemment fait l'objet d'un projet de valorisation (balisage, ...).

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'ensemble des objectifs définis ci-après visent à réduire de 50% la consommation des espaces naturels et agricoles par rapport au rythme observé ces dix dernières années, c'est-à-dire un maximum de 25 hectares de surfaces artificialisées supplémentaires pour la période 2017-2027.

Pour les dix prochaines années :

Le développement économique se réalisera soit en renouvellement urbain soit sur les espaces libres au sein des zones d'activités existantes (environ 05 hectares).

Le développement résidentiel se réalisera pour environ les 2/3 de la production de logements au sein de l'enveloppe urbanisée existante (mobilisation d'environ 15 hectares au sein des zones urbanisées existantes et environ 300 à 350 logements) et pour environ 1/3 en extension de l'urbanisation (ordre de grandeur : 5 hectares et environ 150 logements).

AMBITION 1 – OPTIMISER LES ESPACES URBANISES EXISTANTS

Il existe, au sein de l'enveloppe urbaine, un certain nombre de sites présentant un potentiel foncier intéressant capable de soutenir la majorité du développement de la commune. De nombreuses dents creuses seront investies afin de proposer des aménagements en cohérence avec le fonctionnement global de la commune. A horizon 2027, se sont environ 15 hectares qui devraient pouvoir être mobilisés pour la production d'environ 300 à 350 logements.

Les extensions de l'urbanisation seront limitées au maximum, et se concentreront essentiellement sur une partie de la zone de la Vabre à hauteur d'environ 5 hectares, à proximité immédiate du centre ancien. Elles s'inscriront en continuité de l'urbanisation existante et permettront la production d'environ 150 logements.

AMBITION 2 – STOPPER L'ARTIFICIALISATION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES

La commune de Saint-Privat-des-Vieux possède de grandes superficies de zones classées antérieurement en Zones à Urbaniser dites « fermées » (zone 1AU). Au total, 50 hectares sont classés en zone 1AU au précédent PLU. L'une des zones les plus importantes est la zone 1AU de la Vabre, située en extension du tissu urbain existant, sur des terres parfois cultivées ou possédant une richesse naturelle et paysagère importante.

Le développement urbain souhaité par la commune de Saint-Privat-des-Vieux se concentre en grande partie dans l'enveloppe urbaine existante. Afin de préserver le cadre de vie de la commune et limiter la consommation d'espace, un grand nombre de ces secteurs anciennement identifiés comme zones d'urbanisation future sont destinés à retrouver une vocation agricole ou naturelle.

Ces reclassements pourront notamment participer à la préservation du corridor écologique reliant le Nord de la route de Saint-Privat-des-Vieux à la plaine de l'Avène. La protection de ce corridor écologique sera également garantie par le maintien de l'activité agricole (participant à l'entretien des espaces et des paysages) et de sa trame bocagère.

- La Vabre : reclassement d'environ 35 ha en zone agricole.
- Les Espinaux : reclassement d'environ 15 hectares en zone agricole de terrains situés dans un corridor écologique notamment.

AMBITION 3 – IDENTIFIER DES LIMITES STRICTES A L'URBANISATION A LONG TERME

Dans cet objectif, il s'agit à long terme d'identifier des limites strictes à l'urbanisation dans les secteurs suivants :

- au Sud, les premiers contreforts collinaires de la plaine de l'Avène ;
- au Nord, l'interface entre les versant urbanisés et le massif de St Alban-Mazac ;
- entre Mazac et le centre ancien, l'interface entre les versants urbanisés et le massif des Issards.

LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

