



VILLE DE SAINT-PERAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	4
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.....	4
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....	7
SCHEMA RECAPITULATIF.....	11
ANNEXES.....	14

PREAMBULE

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est venue concrétiser les nouveaux objectifs assignés au droit de l'urbanisme par la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Ces nouveaux objectifs visent à accroître la prise en compte du développement durable dans les documents de planification urbaine.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire du dossier de PLU (article L123.1 du code de l'urbanisme). Il énonce la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1).

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010, dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le présent PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU.

Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du PLU ne devront pas obligatoirement répondre de manière systématique aux orientations générales, en revanche elles ne devront pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

La commune de **SAINT-PERAY** veut maîtriser sa croissance en poursuivant la diversification des types d'habitat et le développement économique pour ne pas devenir ville dortoir.

Compte-tenu de la croissance démographique observée ces dernières années, d'une attractivité résidentielle toujours vérifiée et d'une volonté de renouveler les générations, l'objectif de population pour la commune de SAINT-PERAY pourrait être de 10 000 habitants aux alentours de 2025.

La commune entend s'en donner les moyens en offrant les espaces et équipements nécessaires à un tel développement tout en préservant ses richesses agricoles et paysagères qui font son identité.

La commune a donc défini sa politique d'aménagement autour des orientations suivantes :

1. Intégrer « La Plaine » au développement de SAINT-PERAY

- **Pour accompagner la croissance et les mutations démographiques par une offre d'habitat diversifiée et maîtrisée**
 - Par l'extension des capacités d'accueil à un rythme contrôlé et assurant une certaine densité urbaine, tout en freinant l'étalement urbain
 - En impulsant le développement du logement social
 - En proposant des formes et des typologies mixtes et adaptées aux besoins et aux demandes

- En organisant la liaison avec le reste de la ville par la création d'espaces pour l'habitat et les équipements collectifs

- **Pour permettre le développement économique et favoriser l'emploi local**
 - En poursuivant le développement des activités commerciales sur le secteur des Terres Longues
 - En complétant l'offre foncière à destination d'activités, en cohérence avec les échéanciers de réalisation de la déviation de la RD86 et du troisième pont sur le Rhône
 - En maintenant les zones agricoles performantes
 - En densifiant les espaces disponibles sur le secteur des Marelle/Maladière

2. Achever les opérations dans la vallée du Mialan

- En concluant l'aménagement des espaces à vocation résidentielle dans le cadre des Zones à Urbaniser

3. Maintenir la vie sur le plateau

- En permettant le développement mesuré de quelques hameaux
- En maintenant les activités agricoles existantes et en étant attentif à leur développement

4. Conserver les espaces naturels et agricoles des coteaux

- Conservation stricte des zones de production viticoles
- Protection des espaces naturels

5. Préserver et mettre en valeur les richesses patrimoniales et naturelles

- En Protégeant la montagne de Crussol
- En protégeant les sites naturels du centre-ville présentant un intérêt patrimonial
- En conservant les caractéristiques du centre-ville
- En permettant l'implantation de structures d'accueil touristique pour capter la clientèle de passage.
- En Aménageant les berges du Rhône et du Mialan dans le respect de l'environnement

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Conformément à l'article L123-1-3 rappelé en préambule, **le présent PADD définit les orientations générales ayant vocation à être traduites dans le règlement, concernant :**

• LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables accorde une place centrale à la préservation et la mise en valeur des richesses agricoles patrimoniales et naturelles qui, au-delà de leur indéniable importance sur le plan environnemental, font l'identité de la ville :

- Considérant l'importance aussi bien économique que paysagère des cultures viticoles, le PADD prévoit des orientations d'aménagement visant à les préserver de toute urbanisation.
- Les espaces naturels et les zones de production agricoles du plateau sont aussi protégés. Parce qu'elles façonnent également l'identité et l'intérêt touristique de la commune, l'implantation de structures d'accueil touristiques respectueuses de l'environnement et du paysage seront en revanche autorisées localement. Le développement très mesuré des quelques hameaux préexistants sera également possible.
- Eléments naturels et paysagers de premier plan à protéger, les berges du Rhône et du Mialan devront être mises en valeur et aménagées dans le respect de l'environnement.
- Si la croissance urbaine réside en premier lieu dans la densification des espaces déjà urbanisés du centre-ville, cette densification devra se faire nécessairement en marge des éléments patrimoniaux et les sites naturels (notamment les EBC).
- Enfin, les orientations du PADD protègent la montagne et le château de Crussol, figures incontournables du patrimoine communal.

• L'HABITAT

La forte croissance démographique et les mutations sociologiques exposées dans le diagnostic doivent impérativement être accompagnées d'une augmentation et d'une adaptation de l'offre en matière d'habitat, afin de pouvoir proposer un logement pour tous et de renouveler les générations à un rythme admissible.

Ainsi, les orientations du PADD expriment la politique communale visant à adapter l'offre à la demande par :

– **L'extension des capacités d'accueil :**

Le plateau peut accueillir quelques hameaux mais ne peut aujourd'hui -pour des raisons d'accès, de protection des espaces naturels et agricoles, d'éloignement des équipements urbains et enfin de topographie- être le support du développement communal.

L'urbanisation des **coteaux** touche également à sa fin : les espaces viticoles (notamment de production AOC) doivent impérativement être préservés, tout comme les espaces naturels les plus pentus.

De même, **la vallée du Mialan** au sud du centre-bourg est déjà largement investie. La densité urbaine sur ce secteur doit impérativement être adaptée à la fois à la topographie, aux problématiques de ruissellement des eaux et à la sensibilité paysagère. C'est pourquoi, si l'urbanisation de zones à vocation résidentielle devra être poursuivie, elle sera organisée dans le cadre des zones à urbaniser (AU) du précédent PLU (2006). Les poches urbaines pouvant accueillir de nouvelles constructions restent donc relativement limitées et ne permettront pas de répondre de façon suffisante aux évolutions démographiques communales attendues.

Ainsi, le présent PADD identifie le secteur de « la Plaine » comme secteur prioritaire pour recevoir, dans des délais maîtrisés, les nouvelles opérations à vocation résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat se fera donc notamment sur la zone AU à vocation d'habitat de « l'île », par la réalisation d'opérations sur le secteur des « Lapins », et enfin sur le secteur des Guerets (déjà classé en zone AU à vocation d'habitat dans le précédent PLU).

– **La diversification de l'habitat, aussi bien d'un point de vue typologique que des statuts d'occupations.**

Différents modes de diversification typologiques seront fortement encouragés par les dispositions règlementaires du PLU, avec un double objectif : répondre à la demande forte des jeunes ménages et limiter la consommation de l'espace. Il s'agira donc d'œuvrer pour le développement du petit collectif et de l'habitat individuel dense (individuel groupé ou « intermédiaire »).

La volonté affirmée de diversification de l'habitat s'exprime également par les actions en faveur du développement du logement social, notamment à travers l'introduction d'une servitude imposant un seuil minimum de 21% de logements sociaux par opération.

- **LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

La politique de transports et de déplacements fait l'objet, à l'échelle intercommunale, d'un Plan de Déplacements Urbains (compétence transférée au syndicat mixte « Valence Romans Déplacements » depuis l'année 2010). Le Plan Local d'Urbanisme devant être compatible avec ce dernier document, les dispositions réglementaires du PLU facilitent la réalisation des objectifs concernant notamment les aménagements dédiés aux modes de déplacements doux.

- **LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Sur tout le territoire communal, le règlement comportera des dispositions visant à soumettre toute réalisation de construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public aux aménagements nécessaires à leur connexion aux réseaux numériques.

- **L'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

Comme souligné dans le diagnostic, l'arrivée prochaine de grandes infrastructures améliorant fortement la desserte de SAINT-PERAY et donc son attractivité, doit être anticipée.

C'est pourquoi, la commune de ST-PERAY dans le cadre de la communauté de communes « Rhône-Crussol », prévoit d'ores et déjà la réalisation d'une zone d'activités sur le secteur des **Terres-Longues** (dans la partie Sud de « La Plaine »). Cet aménagement répondra partiellement à l'augmentation attendue du potentiel commercial. Déjà engagé lors du précédent PLU (création d'une ZAC), le projet des Terres-Longues permettra de répondre à la forte demande émanant des professionnels, et ainsi de satisfaire les besoins de l'ensemble des habitants de ST-PERAY et des communes du Nord-Ardèche. Cet ensemble est destiné à recevoir un équipement ludo-commercial comprenant une série d'équipements de loisirs marchands.

- **LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS**

Poursuivant l'objectif de gestion durable de son territoire, la commune de SAINT-PERAY entend rattraper son déficit en matière d'emploi local : permettre aux entreprises de s'implanter sur la commune et aux actifs d'y travailler. Il s'agit de favoriser l'extension du bassin d'emploi local et le rapprochement des zones d'emploi avec les zones résidentielles.

Considérant à la fois la forte demande insatisfaite des entreprises artisanales et industrielles, le faible taux d'emploi local dans ce domaine, et enfin la nécessité de proposer des sites

stratégiquement opportuns pour les entreprises, le secteur de « la Plaine » doit être privilégié pour l'accueil d'activités économiques autres que commerciales. Outre la future déviation de la RD86 conditionnant l'aménagement de ce secteur et dont la réalisation offrira l'attractivité et la desserte indispensables à l'implantation de telles activités ; il s'agit également de la seule partie du territoire communal bénéficiant de la topographie et des surfaces nécessaires.

Dans une même perspective de développement durable, le PADD précise que le développement de zones à vocation économique ne devra pas compromettre les activités agricoles performantes présentes sur le territoire de « La Plaine ».

Rappelons que le diagnostic de l'activité agricole (*cf rapport de présentation*) a permis de conclure à un faible dynamisme sur ce site. Il identifie une activité qui reste néanmoins performante : l'activité pépiniériste. C'est pourquoi, si le nouveau PLU en définissant de nouvelles zones AU à vocation économique, réduit les zones A de « La Plaine », une surface suffisante est conservée pour le maintien des activités spécifiques.

Consciente de la diminution de son secteur agricole, la commune accompagne néanmoins cette baisse d'activité par une mutation du statut des terrains. De ce fait, la rentabilité attendue en matière d'emplois sera supérieure à celle, très faible, de l'activité agricole (0.13 emplois / ha).

Ainsi, « La Plaine » est, de fait, l'unique secteur à même de permettre un développement équilibré des pôles d'activités et de commerce à l'échelle de l'agglomération valentinoise, en renforçant l'attractivité économique du côté ardéchois et en respectant des équilibres économiques admissibles.

Parallèlement, la commune reste attentive aux opportunités de mutation des établissements sur le tissu urbain à vocation économique existant. Ces opportunités, rares, se sont jusqu'à présent révélées irréalisables économiquement.

Par ailleurs, **le PADD prévoit la création d'espaces dédiés aux équipements publics, à l'extrémité Ouest de la Plaine et à proximité des quartiers d'habitat.** Ce choix correspond à la fois à une approche de mixité fonctionnelle de la ville et à l'ambition d'assurer un véritable lien entre les espaces déjà urbanisés et les nouveaux quartiers qui occuperont « La Plaine ». Ainsi, la création d'un pôle sportif et de loisirs sur le secteur des Peyrouses, de Garet et des Guérets Sud permettra le regroupement d'équipements existants sur ce site qui accueille déjà les terrains de football ainsi que l'implantation des équipements collectifs qui accompagneront le développement futur de la ville.

SCHEMA RECAPITULATIF

ANNEXES

ARTICLE L110 DU CODE DE L'URBANISME
(LOI N°2009-967 DU 3 AOUT 2009 - ART. 8) :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article L121-1 du code de l'urbanisme
(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14) :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'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

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »