



Commune de SAINT-PERE SUR LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan local d'urbanisme approuvé le 26 juin 2019



Rappels règlementaires

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Selon les dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- ❖ *« définit 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.*
- ❖ *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.*
- ❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Expression du projet global de la commune de SAINT-PERE SUR LOIRE pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU)

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- ❖ *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- ❖ *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- ❖ *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.*

Introduction

Un des objectifs premiers du plan local d'urbanisme de SAINT-PERE SUR LOIRE est de concilier développement et risque inondation.

La question de la densité de construction doit être au cœur du projet de la commune. En effet, la zone inondable, ce n'est pas nouveau, réduit les possibilités de développement pour longtemps. Poursuivre selon les principes antérieurs de consommation d'espace aura pour effet de mettre un terme rapide aux perspectives de développement de la commune.

1) Orientation en matière d'accueil de nouveaux habitants

et la création depuis 2012 de 48 nouveaux logements au total.

a) Éléments du Diagnostic:

Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques sur le territoire communal, dont voici les éléments clés :

- Une croissance démographique à l'arrêt depuis 1999, avec un solde migratoire négatif entre 2007 et 2012
- Une augmentation des tranches d'âge les plus élevées
- Une baisse constante de la taille des ménages qui n'est plus que de 2,2 en 2014
- Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse

b) Objectifs :

- Tendre vers le retour à une croissance positive
- Permettre à la commune de conserver son niveau d'équipement (école, périscolaire, sports, loisirs, ...)
- Déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (communauté de communes, SCoT...)
- Favoriser l'accueil de familles afin de rééquilibrer la pyramide des âges et stopper la baisse de la taille des ménages.

c) Le taux de croissance démographique

En 2014 la population atteint 1045 habitants. En se basant sur la période 1999/2014, les données situent la croissance à 0,42 % par an.

Ces chiffres prennent partiellement en compte les récentes évolutions concernant le logement.

Il faut noter la disparition de 7 logements, suite aux aménagements commerciaux

Ces logements, dont deux programmes locatifs, ne sont pas encore tous occupés.

En principe ils permettent d'accueillir environ 110 personnes

On peut donc penser que le taux de croissance depuis 2012 est supérieur à celui de la décennie précédente.

Afin de rester en rapport avec le potentiel constructible et les tendances observées, la commune fixe le taux de croissance démographique à 0,6% par an, à partir de 2017.

**PROJET DEMOGRAPHIQUE
+70 habitants à l'horizon 2027**

2) Orientation du projet Habitat

Il est particulièrement contraint par la forme urbaine actuelle, par les aléas du plan de prévention du risque inondation,

Pour être en capacité de réaliser l'accueil de nouveaux habitants et en même temps le maintien de la population existante, en optimisant les ressources du tissu urbain, la commune a dressé l'état du potentiel constructible.

a) La traduction spatiale du projet démographique a été établie sur la base :

- Du projet démographique fixé au taux de croissance de 0,6% par an : apport de nouveaux habitants.

On pose le principe d'une taille des ménages restant à 2,15 pour cette catégorie, ce qui conduit à réaliser 33 nouveaux logements

- De la notion de « point mort » : désignant le niveau de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante.

La taille des ménages passerait de 2,15 à 2,06, fixant ainsi à 22 le nombre de logements nécessaires au maintien de la population.

- **Soit un total de + 55 logements pour 2027**

b) Objectifs du projet habitat :

1. Poursuivre les efforts de diversification du parc logement
2. Trouver des formes d'habitats compatibles avec l'identité de la commune
3. Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain

3) Orientation : réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain

a) Réduction de la consommation de l'espace

Sur la période 2006-2016 a été constaté une consommation de 3,7 hectares pour 45 logements. Soit 822 m² par parcelle en moyenne, surface proche des recommandations de la DREAL pour la commune.

Pour les besoins de la commune de 55 logements sur la durée du PLU (2027) la surface nécessaire est 4,6 à 5 ha pour une densité de 11 à 12 logements/ha.

Dans ces conditions pour la prochaine décennie la consommation d' l'espace pour le développement ne va pas varier sensiblement. Cela tient aussi aux contraintes du PPRI et à la valeur des coefficients d'emprise au sol.

b) Limitation de l'étalement urbain

La zone inondable délimitée par le premier PPRI a pris en compte l'urbanisation existante, figeant ainsi l'enveloppe urbaine de façon quasi définitive, et en même temps mis un terme à l'étalement urbain.

4) Orientation : Economie

Les secteurs d'activités de SAINT-PERE SUR LOIRE sont essentiellement dédiés aux commerces et localisés en bordure de la rue de Paris.

Il n'est ni prévu, ni possible d'augmenter ces secteurs d'activités, mais il faut aussi noter la répartition d'autres activités et commerces dans la zone urbaine. Le règlement du PLU devra permettre la préservation de ces activités.

L'agriculture occupe une place importante dans la commune, dont elle contribue à façonner le paysage.

La réglementation combinée du PPRi et de la zone agricole, interdit certaines activités liées à l'agriculture, telles que la revente de produits. Or les exploitations existantes se sont diversifiées dans ce sens et il est important de pérenniser ces activités complémentaires.

Le PADD définit donc des secteurs où des installations seront permises, et cela se traduit par la délimitation de STECAL au sein de la zone agricole.

Tourisme

- La Loire à Vélo
- L'aménagement des bords de Loire
- Le camping

Sont les activités que la commune engage ou soutient

5) Cadre de vie -équipements

Un environnement naturel de qualité et la proximité de la Loire, ont contribué au développement de la commune.

Les services et les équipements existants sont estimés adaptés aux besoins de la population actuelle et future, compte tenu de la baisse de croissance constatée pour la dernière décennie.

❖ **Création du CIAP** - Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine



Le CIAP prendrait la forme d'une exposition permanente présentant l'histoire, l'urbanisme et l'architecture. Il constituerait un instrument précieux pour comprendre l'environnement paysager, architectural et patrimonial de Saint Père sur Loire.

Un espace serait réservé à des expositions temporaires éclairant sur un patrimoine particulier de Saint père sur Loire ou sur une actualité. Une salle serait également réservée aux animations pour le jeune public.

Création d'un pôle **équipements collectifs rue de Savoie** qui comprendra une salle des fêtes, des espaces de stationnement, le cimetière et le CIAP évoqué ci-dessus.

Création de **terrains de sports** au lieu-dit le Rafard, bien situé par rapport aux établissements scolaires.

Les dispositions règlementaires du PLU devront permettre de:

- ❖ prendre en compte les lisières agro-urbaines
- ❖ promouvoir de nouvelles formes d'habitat
- ❖ créer des espaces verts dans les opérations d'aménagement
- ❖ gérer les eaux pluviales

8) Orientation : préserver les espaces naturels

Saint Père sur Loire est identifié dans l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique type I et II (ZNIEFF) comme présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- 1) ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.
- 2) ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Saint Père sur Loire s'inscrit dans les objectifs **NATURA 2000**. La structuration de ce réseau comprend :

- 1) Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- 2) Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

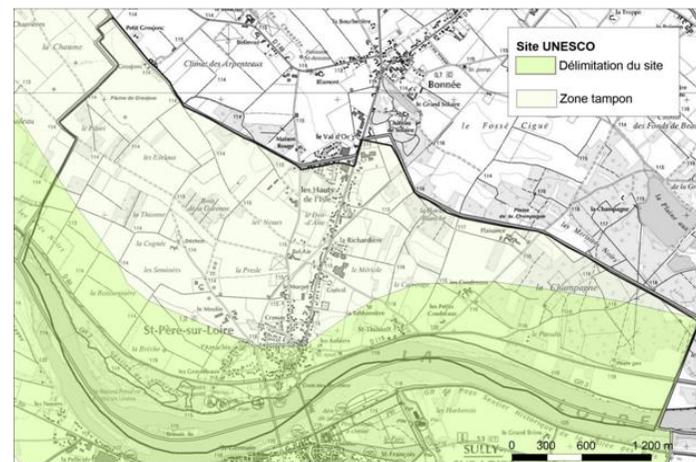
Le lit de la Loire et en particulier le val endigué sont sous protection.

Territoire, compris entre le bord du cours d'eau et le pied des levées de plusieurs mètres de haut. Le Val endigué est un formidable réservoir de biodiversité. Il soutient la trame verte partiellement fonctionnelle dans le centre de la commune même si des bosquets et bois épars existent.

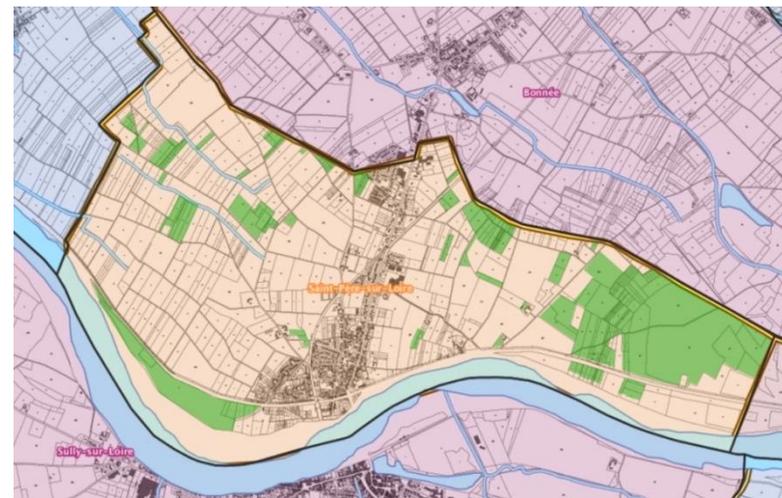
Les continuités écologiques, appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité.



- ❖ Le val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui constitue une reconnaissance du patrimoine culturel et paysager.



- ❖ Les boisements, les milieux ouverts et cultivés, les fossés constituent la trame verte et bleue du territoire communal
- ❖ Le PLU assurera la protection des espaces boisés, et des espaces naturels en bordure du fleuve, ainsi que celle des zones agricoles.
- ❖ Les dispositions du PPRi en cours d'élaboration sont prises en compte dans le PADD.



9) Organisation spatiale

En fonction des objectifs du projet habitat, soit 4,5 à 5 ha de secteurs urbanisables, la répartition proposée :

Ressources du tissu urbain :

1. Dents creuses : 1,68 ha, -mobilisables à 70 %

Soit 13 logements

2. Potentiel constructible : 0.48 ha mobilisables à 80 % sur la décennie,

Soit 3 logements

3. Logements vacants en 2017 : 50 estimés mobilisables à 30 %

Soit 15 logements

La vacance importante est liée à plusieurs facteurs : des décès récents, des maisons en vente rue de Paris qui ne trouvent pas preneurs en raison de la circulation perçue comme une nuisance.

Au total ces espaces permettent la création de **31 logements**

Les secteurs urbanisables viennent compléter cette offre, et ce sont :

Les terrains au lieu-dit « La Justice », urbanisable sous forme d'opération d'ensemble, assortis d'orientations d'aménagement, soit 2.72 ha mobilisable à 80% dans la décennie soit **26 logements**

Le secteur « Haut des Folies » compris dans la zone de développement du PPRi mais dont l'urbanisation est différée en raison d'insuffisance de réseaux..

La mise en oeuvre

Les parcelles en « dents creuses » sont privées et il apparaît difficile d'intervenir dans les transactions de gré à gré entre les vendeurs et les acheteurs. Il est évoqué la nécessité de contrôler dans le temps les différentes projections pour qu'à terme, celles-ci puissent se réaliser.

La politique retenue est articulée sur trois points :

- Ne pas intervenir dans la gestion des dents creuses, sauf engager les propriétaires à gérer leur bien. Le principe de reconquête des dents creuses est inscrit dans le PADD du PLU comme une volonté politique de répondre aux impératifs du développement durable.
- Imposer des OAP sur chaque zone projetée à orientation collective ou mixte.

Les orientations d'aménagement programmées

Les OAP qui viendront compléter le PADD ont plusieurs intérêts :

- Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les aménageurs devront respecter.

