

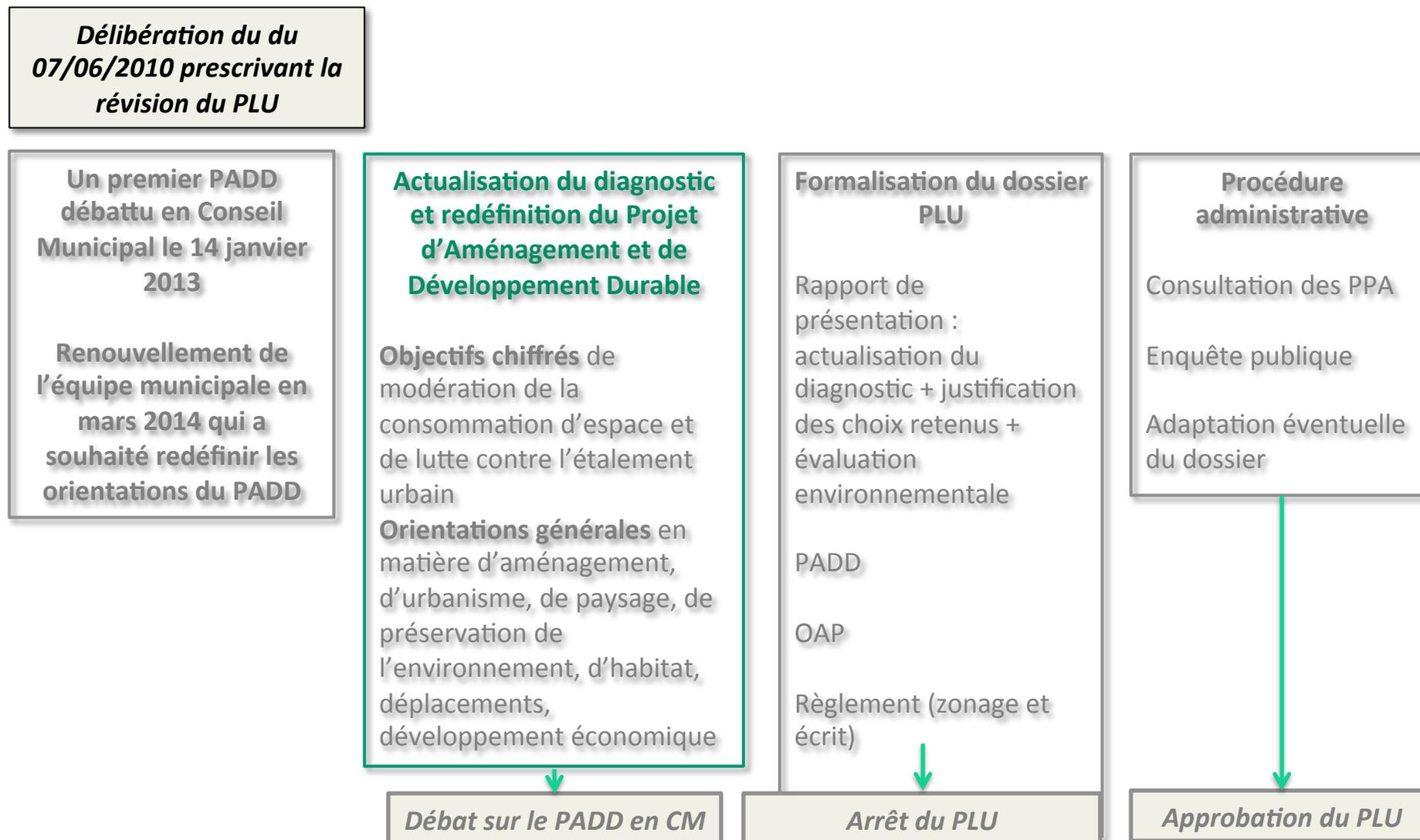
Saint Laurent des Arbres Révision du PLU

Présentation des orientations
générales du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durable

Mars 2017

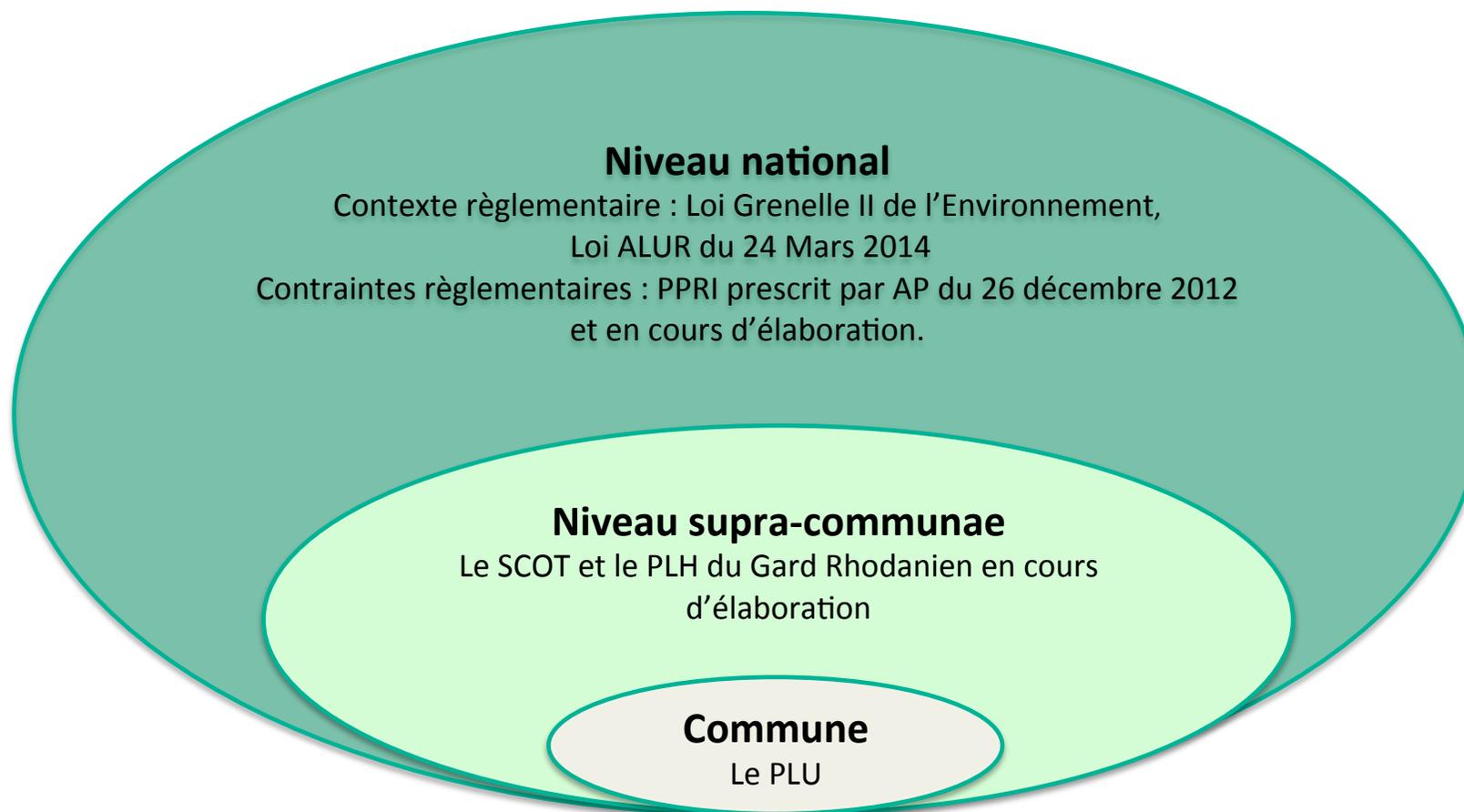


1 – Historique de la révision du PLU



2 – Contexte de la révision du PLU

> Hiérarchie des normes :



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

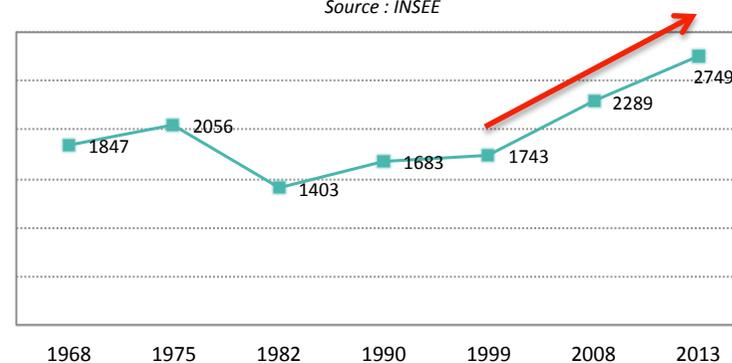
Éléments de constat

> Une croissance démographique soutenue depuis la fin des années 1990 :

- Un taux de croissance annuel moyen de 3,1% entre 1999 et 2008, nettement supérieur aux taux de croissance de la CA du Gard Rhodanien (+0,9%) et du département du Gard (+1,2%) sur la même période. 60 habitants supplémentaires en moyenne par an.
- Une croissance qui s'est encore accélérée au cours des dernières années : un taux de croissance démographique de 3,7% entre 2008 et 2013 (contre 0,7% sur la CA du Gard Rhodanien et 1,1% sur le département du Gard), soit un gain de 92 habitants en moyenne par an.

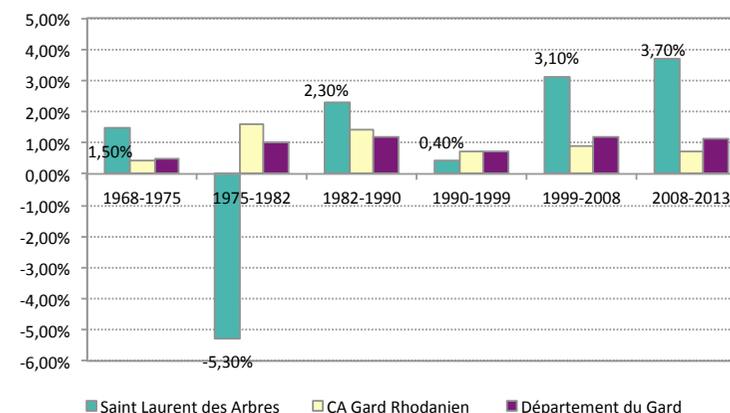
Evolution démographique de Saint-Laurent des Arbres entre 1968 et 2013

Source : INSEE



Taux d'évolution démographique entre 1968 et 2013

Source : INSEE



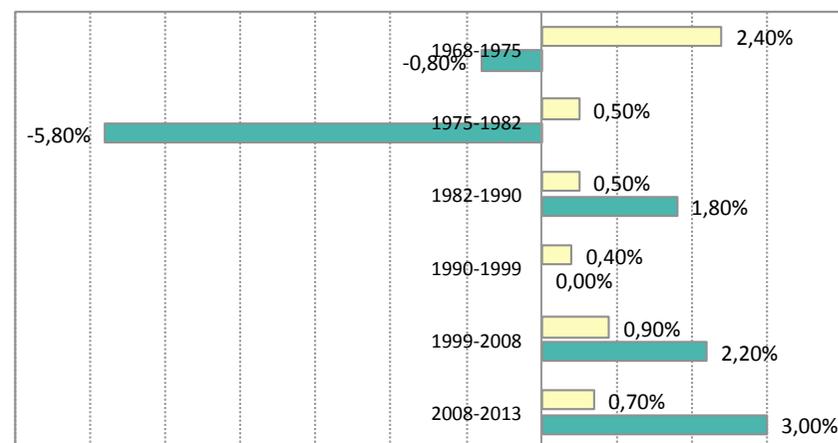
Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Éléments de constat

- > **Une croissance démographique portée par un solde migratoire largement excédentaire** (+3,0% en moyenne par an sur la période 2008-2013, contre + 0,4% sur la CA du Gard Rhodanien).
- > **Une attractivité résidentielle liée**
 - à la localisation stratégique de la commune
 - à une accessibilité facilitée via l'A9 et la RN 580
 - à un environnement préservé, des paysages de qualité
 - à une identité patrimoniale forte
- > **Une attractivité résidentielle favorisée par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par le PLU approuvé en 2007**

Taux démographiques 1968-2013 en moyenne annuelle

Source : INSEE



■ Taux d'évolution dû au solde naturel ■ Taux d'évolution dû au solde migratoire

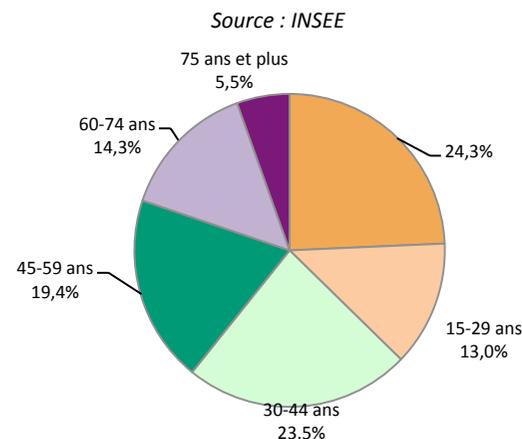
Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Structure par âge de la population en 2013

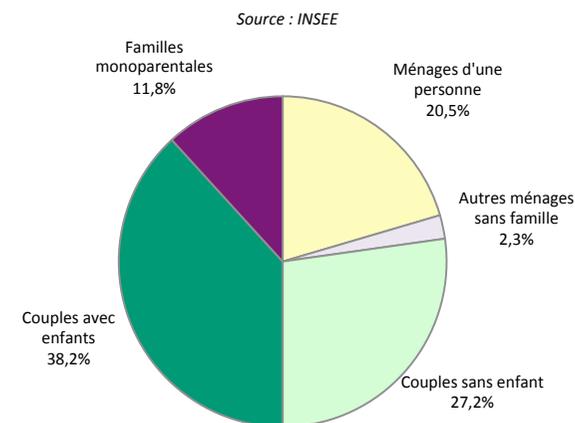
Éléments de constat

> **Une attractivité résidentielle qui se traduit concrètement par un profil de population jeune et à dominante familiale :**

- Un rapport jeunes de moins de 20 ans / plus de 60 ans de 1,5 contre 0,9 sur la CA du Gard Rhodanien et sur le département du Gard.
- Près de un quart de moins de 14 ans et 37% de moins de 30 ans, contre respectivement 18% et 34% en moyenne sur le Gard.
- Moins de 20% de plus de 60 ans, contre 27% en moyenne sur le Gard.
- La moitié de ménages composés de de familles avec enfants (contre 38% en moyenne sur le département du Gard).
- Une taille des ménages relativement élevée : 2,7 personnes (2,2 en moyenne départementale).



Structure des ménages de Saint-Laurent des Arbres en 2013



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

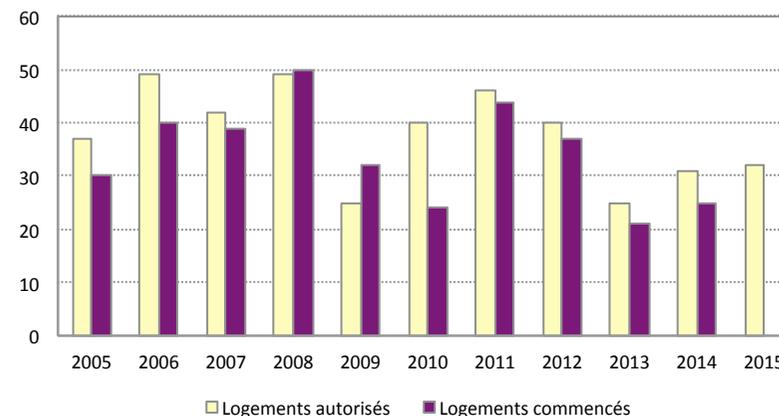
Éléments de constat

- > **Un rythme de construction neuve soutenu au cours des 10 dernières années :**
 - 416 logements neufs autorisés entre 2005 et 2015, soit 38 logements en moyenne par an en moyenne.
 - 342 logements neufs mis en chantier entre 2005 et 2014, soit 34 logements en moyenne par an.
 - 21 logements autorisés sur l'année 2016.

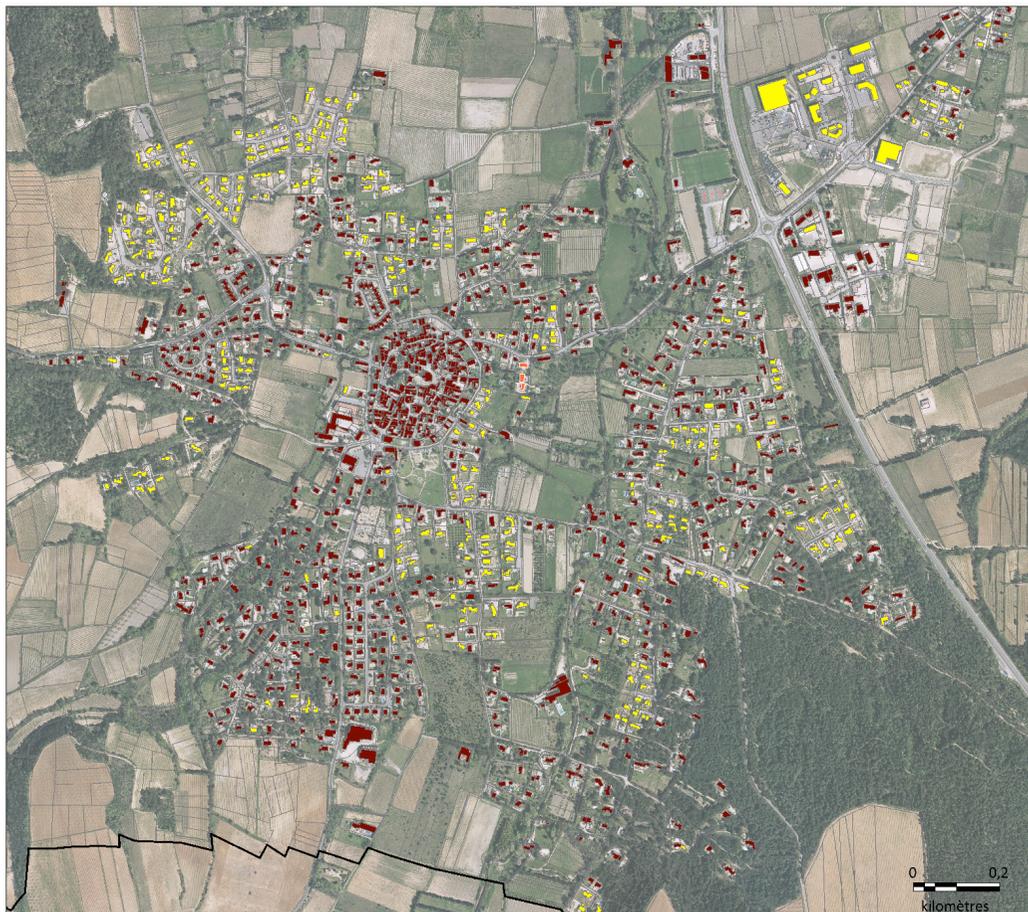
- > **Un mode de développement essentiellement individuel :** 81% des logements autorisés sur la période 2005-2016 sont des logements individuels purs.

Evolution de la construction neuve sur Saint-Laurent des Arbres entre 2005 et 2015

Source : SITADEL 2



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune



> **Un développement consommateur d'espace : 37,3 ha consommés entre 2005 et 2015**

- Habitat : 27,3 ha consommés entre 2005 et 2015 dont 21,7 ha en extension et 5,6 ha dans les limites de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions foncières).
- Activités : 10,0 ha consommés en extension (ZAC de Tésan).

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

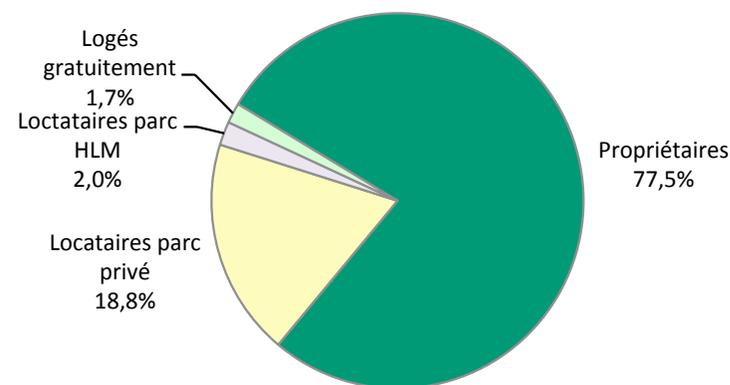
Éléments de constat

> **Un parc de résidences principales (90% du parc total de logements) peu diversifié :**

- Un parc à 90% individuel et de grande taille (8 logements sur 10 de 4 pièces ou plus).
- Un parc locatif limité - 215 locataires soit 21% seulement des ménages de la commune – et en faible progression
- Un parc locatif social d'une vingtaine de logements soit un taux d'équipement d'à peine 2%.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de Saint-Laurent des Arbres en 2013

Source : INSEE



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Orientations

> Maîtriser la croissance démographique :

- **3 500 habitants environ à échéance du PLU**, soit un rythme de croissance de l'ordre de 1,3% en moyenne par an
- **270 logements supplémentaires sur la période 2016-2025.**

> Limiter la consommation foncière et pour cela favoriser la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe bâtie actuelle, représentant un potentiel de 130 logements sur la durée du PLU :

- **Requalification du parc vacant** : 90 logements vacants recensés en 2013 dont 61 antérieurs à 1970 ; par hypothèse, un taux de 20% de remise sur le marché du logement, soit 12 logements vacants remis sur le marché immobilier sur la durée du PLU.
- **Mobilisation des « dents creuses » en zone urbaine** : un potentiel de 90 sur la durée du PLU.
- **Divisions foncières** : un potentiel de 30 logements sur la durée du PLU.

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Orientations

- > **Inscrire le développement en continuité de la zone bâtie et dééfinir une enveloppe urbaine plus compacte : une consommation de 13,3 ha** (soit 2 fois moins que la consommation 2005-2015 à vocation d'habitat) **correspondant à :**
 - **L'achèvement de la ZAC de Fontagnac / La Treille pour 8,6 ha** (100 logements environ sur la base du programme de la ZAC) ;
 - **L'urbanisation du tènement foncier du Chemin des Vérunes de 2,9 ha** venant finir l'urbanisation au Sud ;
 - **L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Rue Marcel Pagnol sur 1,6 ha environ**, à vocation de logements, équipement public, stationnement de proximité, en greffe sur la zone urbaine.

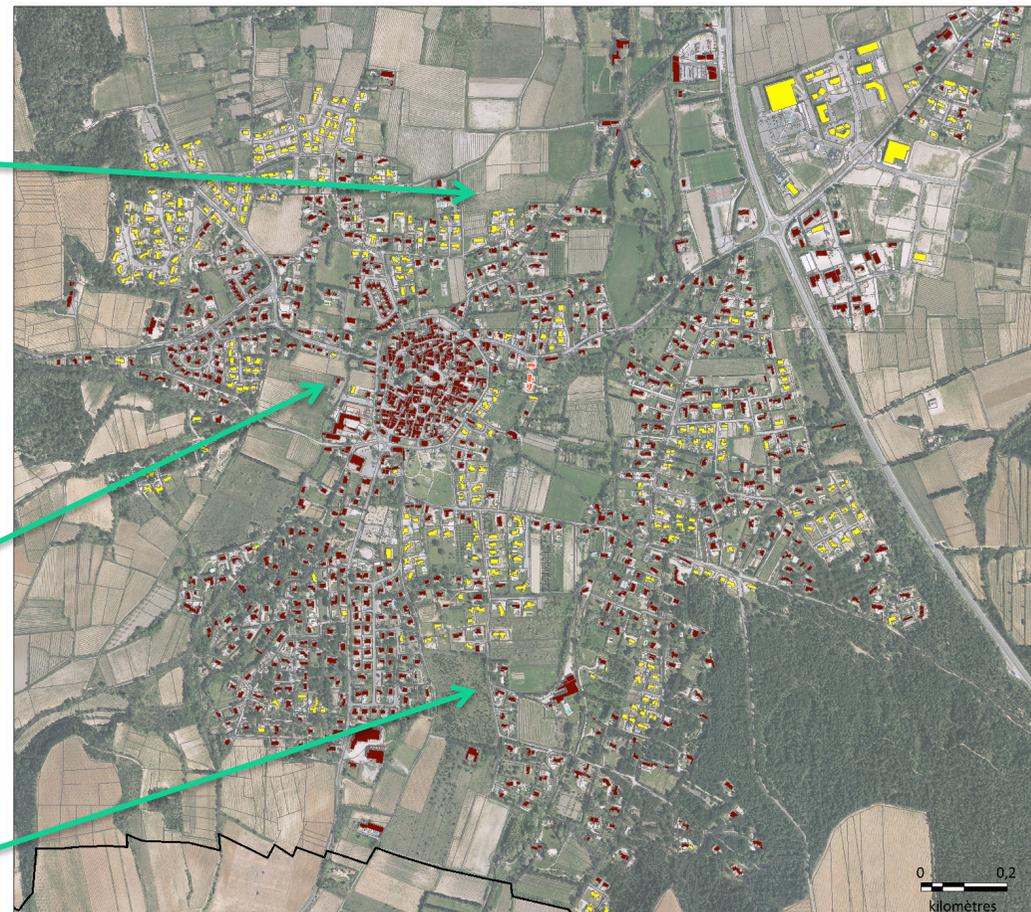
- > **Qualifier les limites de la zone urbaine :**
 - **Le front urbain Nord en cours de constitution** (ZAC de Fontagnac / La Treille).
 - **Arrêt de l'urbanisation le long de la RN580.**
 - **Limitation de l'habitat en limite Est** du territoire communal.

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

ZAC Fontagnac / La Treille

Rue Marcel Pagnol

Chemin des Vêrunes



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune



Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Orientations

- > **Promouvoir une urbanisation plus diversifiée, moins consommatrice de foncier et adaptée aux caractéristiques de chaque quartier**
 - **Une gradation des densités bâties**, adaptée au contexte de chaque quartier.
 - **Une urbanisation cohérente sur les secteurs d'extension identifiés de façon à mieux prendre en compte :**
 - l'amélioration voire la création de liaisons inter-quartiers et les déplacements modes doux ;
 - La maîtrise du ruissellement ;
 - Le traitement des franges urbaines ;
 - La qualité de l'espace public (clôtures.....) ;
 - La cohérence architecturale et urbaine.

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et urbaine de la commune

Orientations

> Favoriser la mixité sociale et générationnelle au travers :

- du développement de l'offre locative aidée.
- du développement d'une offre adaptée aux personnes âgées.

> Renforcer l'offre d'équipements publics :

- **Equipements structurants** : réseau d'assainissement, station d'épuration intercommunale du SIAEPA de Lirac à Saint Geniès de Comolas, voire mise en œuvre de solutions alternatives ; réseau d'eau potable et renforcement et sécurisation de la ressource en eau potable.
- **Equipements de proximité** : école, gymnase.
- **Offre de stationnement** en périphérie du village et covoiturage.

Axe 2 : Améliorer les déplacements et développer les modes doux

Orientations

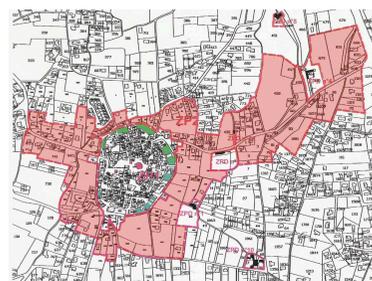
- > **Hiérarchiser et améliorer la lisibilité du réseau de voiries :**
 - Affirmation et mise en valeur des accès au centre ancien.
 - Amélioration de la lisibilité du maillage secondaire donnant accès aux quartiers existants et futurs.
 - Adaptation du réseau tertiaire en fonction de la fréquentation et des usages.

- > **Mettre en œuvre un réseau de cheminements doux à l'échelle de la zone urbaine et de l'ensemble de la commune et réduire l'usage de la voiture pour les déplacements courte distance :**
 - Réseau de cheminements doux reliant les quartiers d'habitat au centre ancien, équipements, zone agricole et naturelle : Coulée verte du Nizon.
 - Liaison entre le village et la zone d'activités de Tésan.
 - Prise en compte systématique des déplacements doux dans les opérations d'aménagement.

Axe 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

Éléments de constat

- > **Un patrimoine architectural et bâti de grande qualité :**
 - Un centre ancien qui a conservé son allure de village médiéval, des espaces publics de qualité, créés à l'occasion d'opérations de curetages.
 - 3 monuments historiques classés : l'Eglise romane fortifiée au XIVème siècle, le donjon féodal et la Tour dite de Ribas.
 - Un espace Sud – square Marcel Chevalier – stratégique sur le plan paysager, urbain et social.
 - Des bâtiments d'intérêt patrimonial (moulins, mas) dans la vallée du Nizon.
 - Une qualité patrimoniale reconnue par la ZPPAUP instaurée le 25 janvier 2008.



Axe 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

Orientations

- > **Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti**
 - Intégration au PLU de dispositions règlementaires visant à assurer la préservation du caractère du centre ancien.
 - Protection et mise en valeur des espaces publics du centre ancien : places, placette, square Sud.

- > **Maintenir l'attractivité résidentielle du centre ancien**
 - Développement d'une offre de logements de qualité (réhabilitation du parc ancien)
 - Maintien voire confortement de l'offre de commerces et de services

- > **Favoriser des typologies bâties respectueuses de l'identité communale et des principes de développement durable** (adaptation au terrain, limitation de l'imperméabilisation, performances énergétiques, énergies renouvelables...)



Source : CAUE34 / ALE de Montpellier



La simplicité du traitement des volumes et des toitures facilite l'aménagement d'extensions dans le prolongement des murs et des pans de toiture

Source : CAUE34 / ALE de Montpellier

Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques

Éléments de constat

- > **Une forte progression de l'emploi au cours des dernières années, en lien avec la ZAC d'activités de Tésan :**
 - Un doublement du nombre d'emplois sur la commune entre 1999 et 2013.
 - Les emplois implantés sur la commune représentaient en 2013, 22% du nombre total d'emplois de la CC Côte du Rhône gardoise, contre 16% en 1999.

	1999	2008	2013	1999/2013	2008/2013
Saint Laurent des Arbres	224	369	472	+111%	+28%
CC Côte du Rhône gardoise	1 423	1 866	2 093	+47,1%	+12,2%

- > **Un repositionnement des activités commerciales et de services sur la ZAC de Tésan avec un risque d'abandon du centre village.**

Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques

Éléments de constat

> Une agriculture qui joue un rôle fondamental :

- En terme économique (AOC Lirac et Côtes du Rhône) et d'emplois (50 Unités de Travail Annuel en 2010 ; 42 agriculteurs exploitants recensés en 2013).
- En terme paysager : les terres agricoles couvrent quelques 970 ha soit 60% de la superficie totale de la commune.

> Un ralentissement de la régression enregistrée dans les années 1990 :

- Une diminution marquée du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utilisée entre 1988 et 2000 : perte de près de 30 exploitations sur les 65 recensées en 1988, perte de 160 ha de SAU dont 118 de vignes.
- Une stabilisation du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utilisée entre 2000 et 2010 : 33 exploitations et une SAU de 432 ha.

Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques

Orientations

- > **Favoriser le développement d'une offre d'activités diversifiées sur la zone d'activités de Tésan (tranche 2) et affirmer une image qualitative de cette zone :**
 - Traitement paysager des espaces publics et du réseau de voirie.
 - Traitement paysager des limites de zone (zone agricole et secteur d'habitat).
 - Maitrise de l'imperméabilisation et gestion intégrée du pluvial.
 - Promotion des énergies renouvelables (bâti, ombrières).
 - Création d'une connexion modes doux avec le village

- > **Maintenir et conforter l'offre de services et de commerces de proximité au sein de la zone urbaine**

- > **Soutenir une activité agricole de qualité :**
 - Limitation de la consommation d'espace et affirmation des limites de la zone urbaine à long terme.
 - Lutte contre le mitage et encadrement de la constructibilité en zone agricole notamment sur les secteurs à forte valeur agronomique ou paysagère (vallée du Nizon).
 - Soutien à une agriculture respectueuse de l'environnement.
 - Accompagnement des projets de diversification des exploitations (circuits courts, accueil et hébergement).

Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques

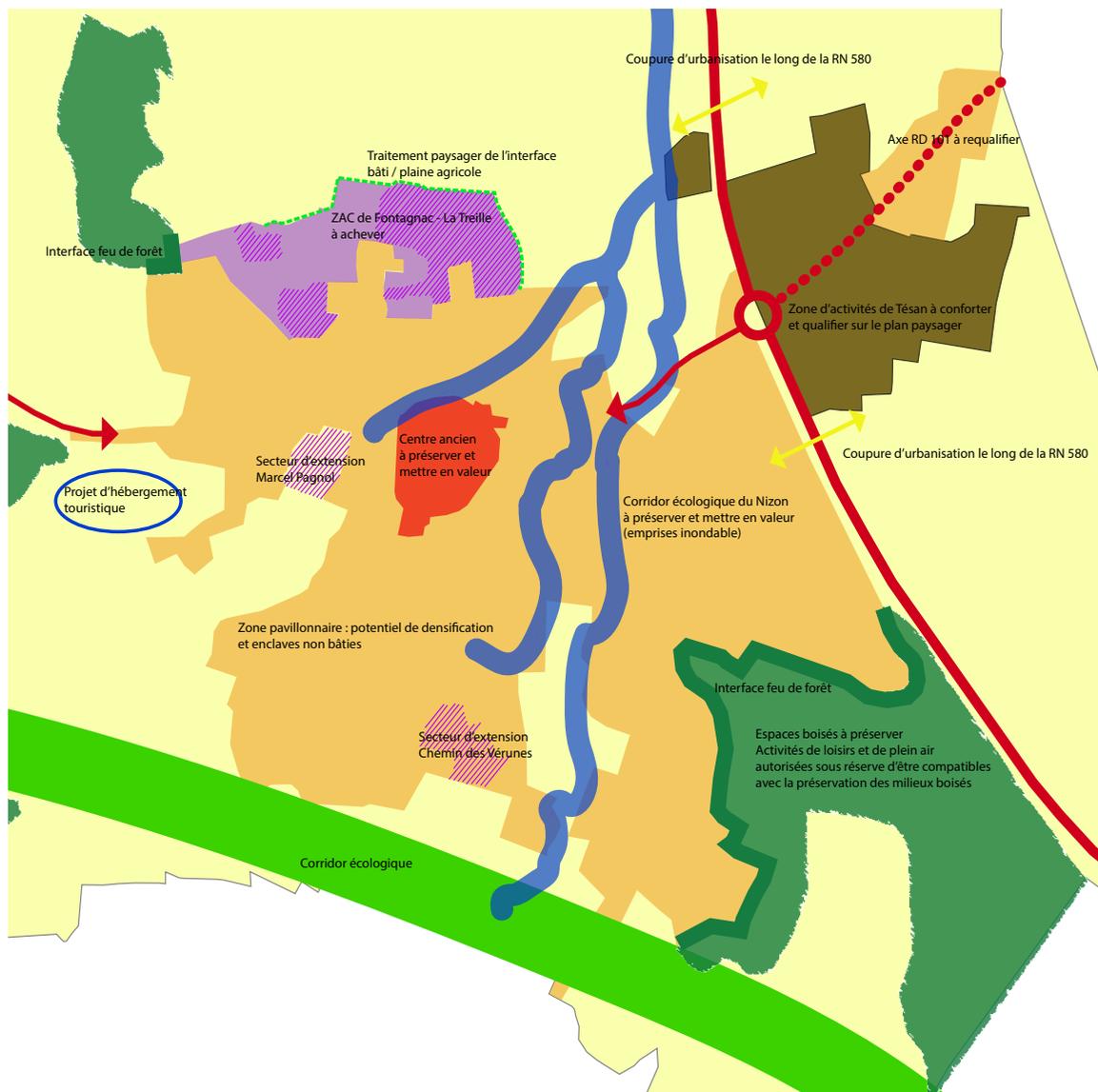
Orientations

- > **Favoriser le développement des activités de loisirs et des hébergements touristiques :**
 - Mise en valeur de sentiers de découverte pédestre et cyclables en lien avec les réseaux développés à l'échelle départementale et régionale.
 - Aménagement et mise en valeur des points de vues sur le village et le grand paysage.
 - Confortement des équipements sportifs et de loisirs de plein air (secteur de la Pinède).
 - Développement de l'offre d'hébergement : projet de résidence hôtelière notamment.

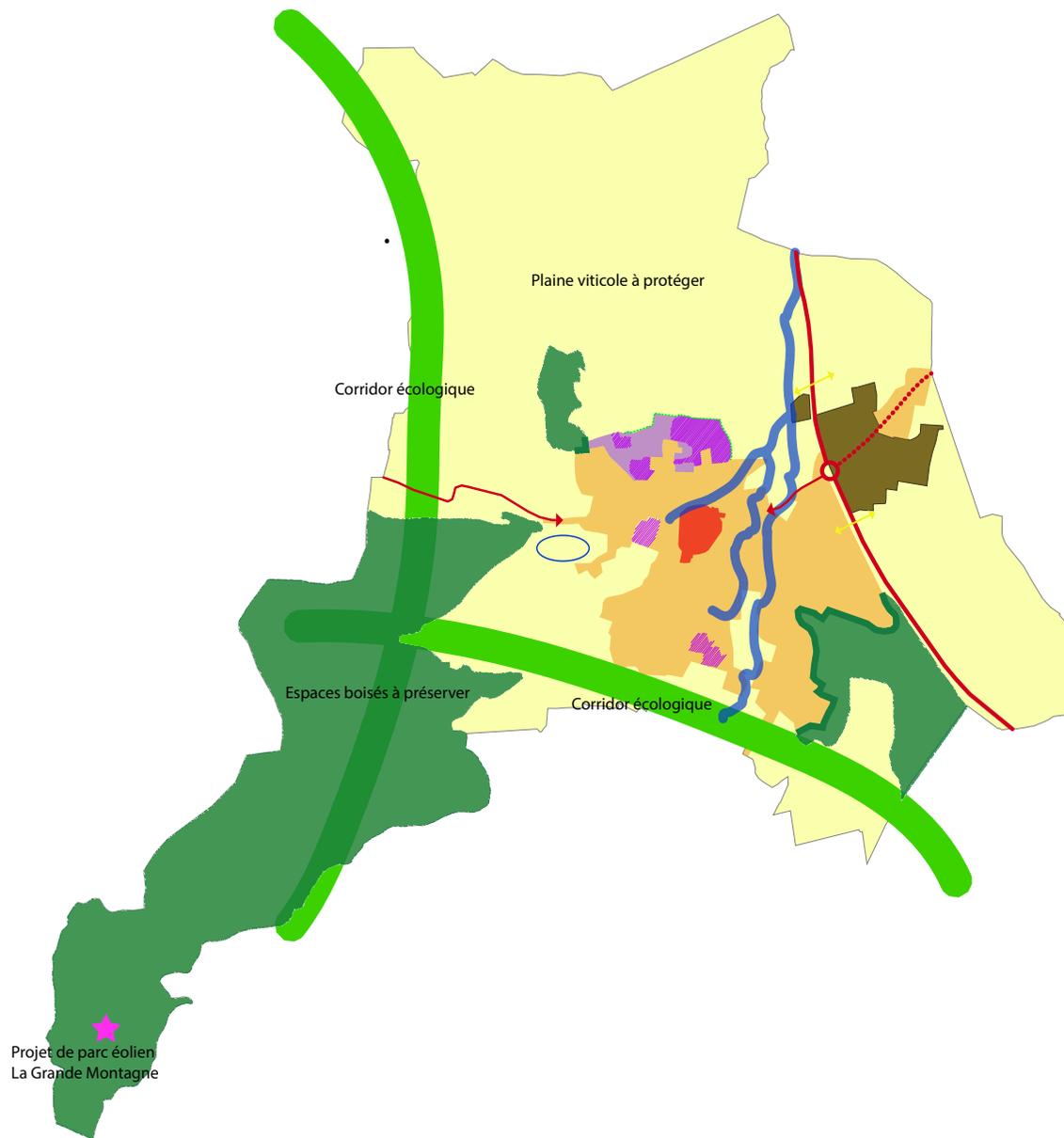
- > **Soutenir le développement des communications numériques.**

- > **Promouvoir le développement des énergies renouvelables**
 - Projet de parc éolien au lieu-dit La Grande Montagne;

Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques



Axe 4 : Favoriser le développement économique et les activités touristiques

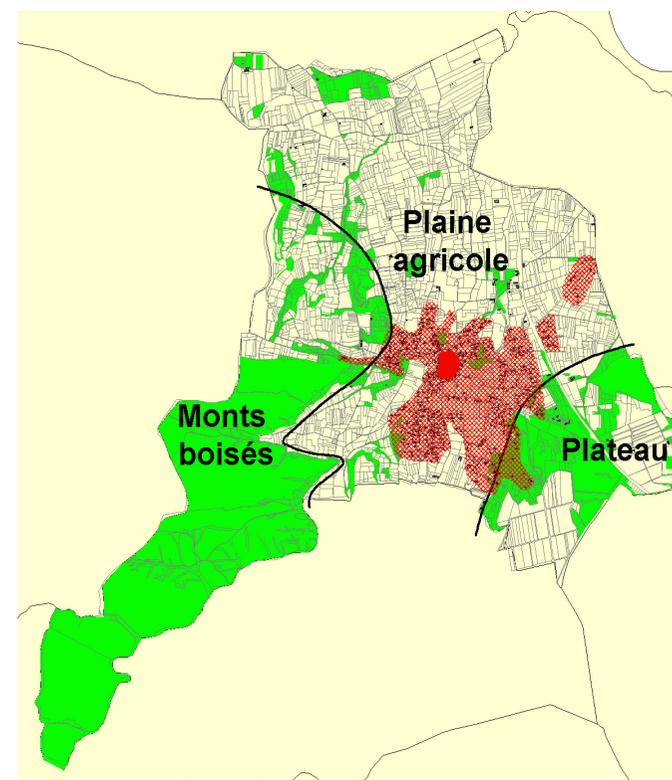


Axe 5 : Protéger et valoriser les grands espaces agricoles et naturels qui ceinturent la zone urbaine

Éléments de constat

> Un cadre naturel et paysager de grande qualité :

- La plaine agricole sur une large partie centrale du territoire communal, dominée par la vigne et parcourue du Nord au Sud par le Nizon.
- Sur les hauteurs encadrant cette plaine, les espaces boisés au Sud-Est (pinède de Cabanette et massif boisé de La Grande Montagne).



Axe 5 : Protéger et valoriser les grands espaces agricoles et naturels qui ceinturent la zone urbaine

Orientations

> Protéger la plaine agricole :

- Limitation de la consommation d'espace et affirmation des limites de la zone urbaine sur le long terme
- Encadrement de la construction en zone agricole, notamment sur les secteurs à forte valeur agronomique ou paysagère.
- Réflexion sur le regroupement éventuel des bâtiments agricoles dans un objectif de limitation du mitage. des paysages viticoles et de mutualisation des moyens.

> Protéger et mettre en valeur les reliefs boisés :

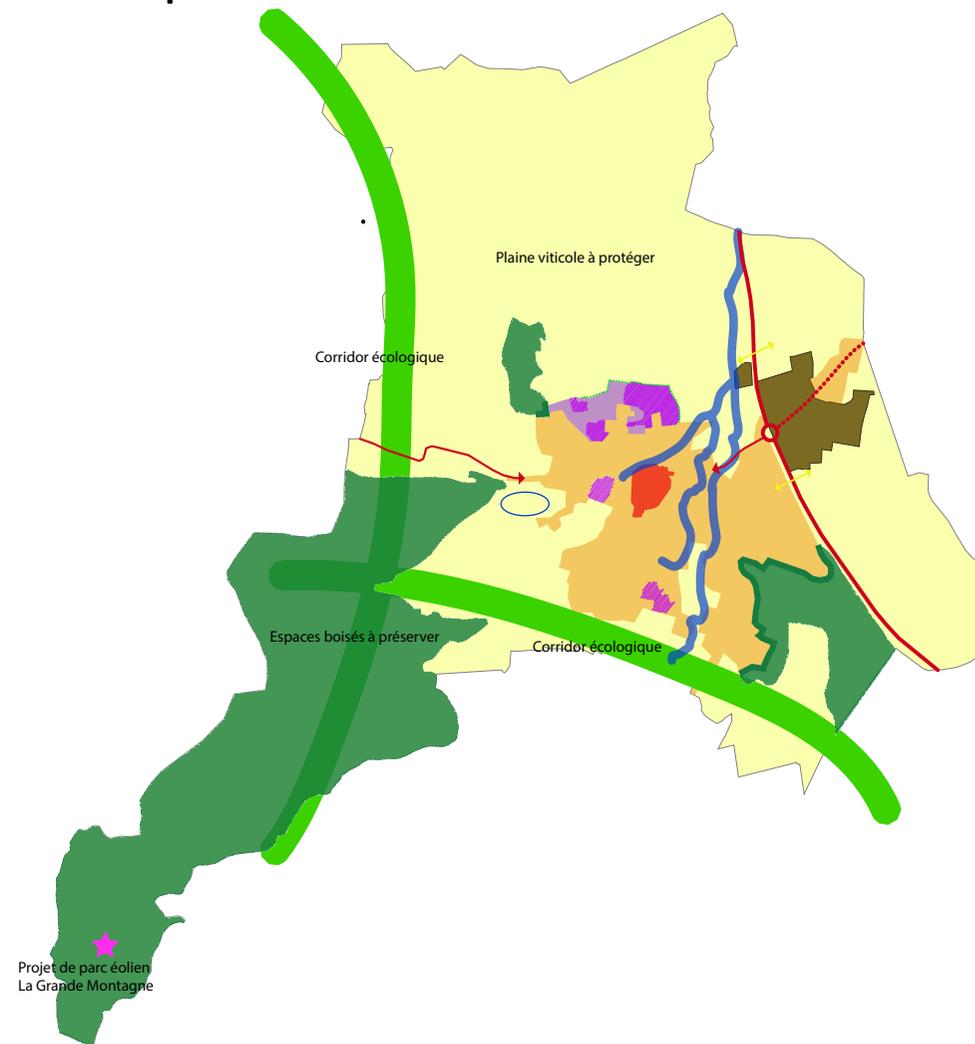
- Interdiction de toute urbanisation.
- Mise en valeur au travers d'une fréquentation maîtrisée (activités sportives et de loisirs de plein air respectueuses du boisement)
- Maîtrise du risque incendie au travers de l'inscription d'interfaces feu de forêt en limite des zones

Axe 5 : Protéger et valoriser les grands espaces agricoles et naturels qui ceinturent la zone urbaine

Orientations

> Préserver les corridors écologiques

- Protection et mise en valeur du réseau hydrographique et en particulier du Nizon et du ruisseau des Rats au sein de la zone urbaine .
- Protection des corridors écologiques entre les massifs boisés



Axe 6 : Renforcer la prise en compte des risques naturels

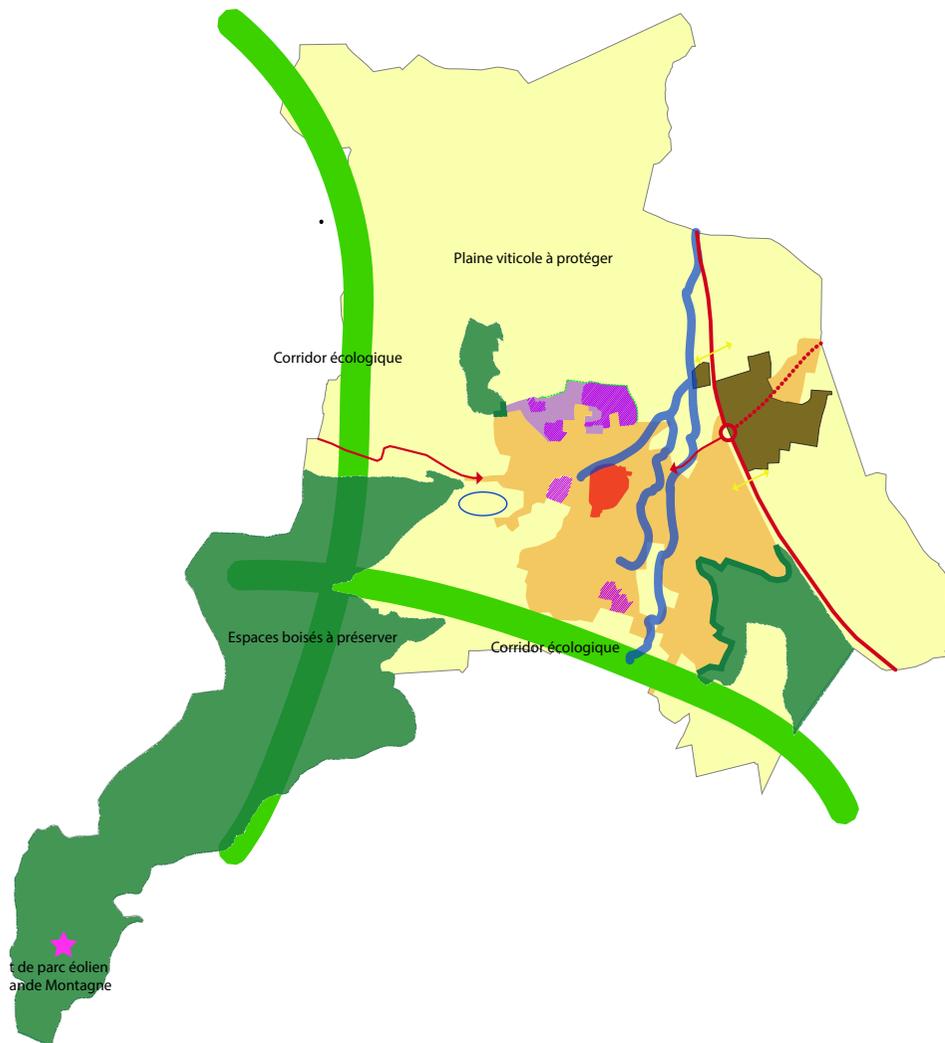
Orientations

> Intégrer le risque inondation comme composante du projet communal

- Proscrire toute extension de l'urbanisation en zone d'aléa, quel que soit le niveau de celui-ci.
- Intégrer les dispositions types des PPRI.
- Généraliser l'obligation de rétention.
- Mettre en valeur les espaces inondables (lieux de promenade, d'activités de loisirs de plein air...)

> Maîtriser le risque feu de forêt

- Limiter strictement la constructibilité des secteurs boisés ou en limite de boisement
- Renforcer les moyens de prévention et d'intervention.
- Maîtriser les usages en secteur boisés (sentiers de randonnées, aires de loisirs de plein air.....).
- Inscrire des interfaces feu de forêt en limite des zones d'habitat, intégrant la problématique du ruissellement et de l'érosion.



URBAN*i*S vous remercie
de votre attention

