

SOMMAIRE

RAPPEL DES DISPOSITIONS	3
MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DU P.L.U.....	4
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL.....	5
La situation géographique et administrative.....	7
analyse du site.....	9
Géologie	9
Topographie.....	11
Hydrographie	12
Paysage.....	14
Environnement.....	18
Perceptions	19
Analyse urbaine.....	19
Note historique.....	20
La répartition de l'urbanisation.....	22
La typologie architecturale	23
Les matériaux	23
Le patrimoine culturel.....	23
L'espace public	26
Les entrées de villages et hameaux.....	27
les reseaux	28
Le réseau viaire	28
Les transports en commun	28
L'alimentation en eau potable	29
L'assainissement	29
Les déchets	29
Elements de cadrage SOCIO-économique.....	30
Démographie	30
L'habitat	34
Les activités	38
Les politiques menées et prévues.....	43
BILAN DES POTENTIALITES ET CONTRAINTES	44
orientations d'urbanisme.....	45
Les tendances du développement urbain	45
Les éléments pour une composition	46
LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'urbanisme	47
la définition des différentes zones.....	47
Les espaces boisés classés	50
Les servitudes.....	51
Les annexes sanitaires	51
Les dispositions spécifiques à la commune	51
L'évolution de la répartition des zones.....	52
LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES SUR L'ENVIRONNEMENT	53

RAPPEL DES DISPOSITIONS

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Priest-Bramefant. C'est un document d'urbanisme élaboré par la collectivité territorialement compétente : la commune de Saint-Priest-Bramefant. Il figure la volonté communale de maîtriser au mieux l'évolution de son territoire.

La procédure d'élaboration, le contenu et la portée d'un Plan Local d'Urbanisme sont définis par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 5 juillet 2001, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols selon les modalités de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Le document de planification urbaine actuellement en vigueur a été approuvé le 22 janvier 1987. Il est opposable dans ses dispositions initiales depuis 15 ans.

MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DU P.L.U

Actualisation des données socio-économiques

Le Plan d’occupation des sols qui repose sur des données socio-économiques du début des années 80, apparaît de moins en moins adapté au contexte socio-économique local. Son actualisation est nécessaire pour adapter et orienter les nouvelles perspectives de développement communal.

Actualisation réglementaire

Les lois en matière de droit des sols, d’environnement, d’habitat et de constructions ont évolué modifiant les principes des politiques urbaines. Ainsi l’élaboration du présent document doit permettre de respecter les lois suivantes :

- La loi sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
- La loi d’orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi d’orientation sur la forêt du 9 juillet 2001,
- La loi Paysage du 8 janvier 1993 (et compléments ultérieurs) relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- La loi Barnier relative au renforcement de la protection de l’environnement,
- La loi sur l’eau du 3 janvier 1992,
- ...

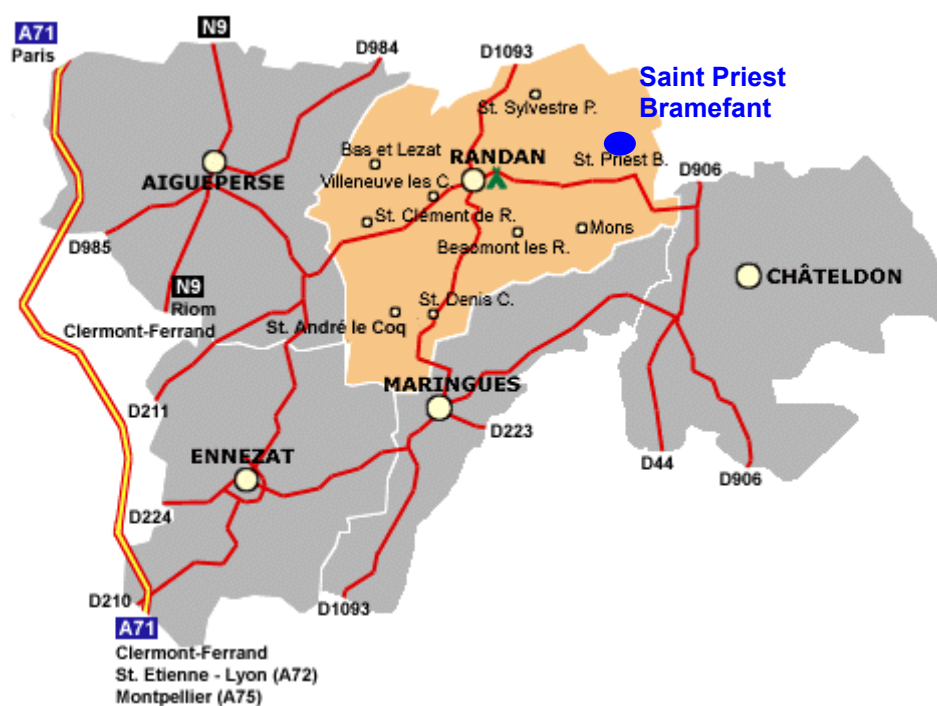
Centralité du bourg et devenir du territoire

Au regard des nombreuses demandes en habitat (locatifs essentiellement, et terrains à bâtir), la commune s’interroge justement sur ses modalités de développement. L’objectif souhaité est la **constitution d’un véritable bourg et le regroupement de l’habitat**.

Les modalités de la concertation

Les modalités de concertation fixées par la commune sont une information par l’intermédiaire du bulletin municipal, d’un affichage en mairie et d’une réunion publique.

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



La situation géographique et administrative

Saint Priest Bramefant appartient au canton de Randan qui comprend 10 communes : Bas-et-Lezat, Beaumont-les-Randan, Mons, Randan, Saint André-Le-Coq, Saint Clément de Régnat, Saint Denis-Combarnazat, Saint Sylvestre-Pargoulin, Saint Priest-Bramefant et Villeuneuve-les-Cerfs.

Saint Priest-Bramefant est une commune de 674 habitants (chiffre INSEE 1999) qui s'étend sur 1.906 hectares dont 200 hectares de bois et forêts¹. Située en limite Nord du département du Puy de Dôme, cette commune rurale dépend étroitement de Randan (8 km) et Vichy (10 km environ) / Saint-Yorre (4 km). La proximité de ce dernier pôle d'emplois et de services contribue au développement de la commune et lui confère une certaine attractivité.

Son éloignement de Clermont-Ferrand (50 km soit 45 minutes environ) est tel que la commune n'est pas orientée vers la capitale régionale pour son fonctionnement quotidien.

Saint-Priest-Bramefant adhère aux structures suivantes :

- la Communauté de Communes des Coteaux de Randan (8 communes du canton de Randan),
- le Syndicat Intercommunal d'Electricité et de Gaz du Puy-de-Dôme,
- le syndicat intercommunal d'électricité de la région de Mons/Randan,
- le syndicat de collecte et de traitement des résidus urbains du Bois de l'Aumône,
- le syndicat intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Basse Limagne,
- le syndicat intercommunal de la vallée du Buron,
- le syndicat intercommunal d'aide à domicile du Canton de Chateldon,
- le SIVOM de la région de Randan Aigueperse,
- l'établissement public foncier – SMAF.

L'intégration de Saint Priest Bramefant à l'aire urbaine de Vichy a été identifiée entre les recensements de 1975 et 1982.²

¹ Source : Inventaire communal 1998 – région Auvergne – Ministère de l'Agriculture et de la Pêche, DATAR, INSEE.

² Source : INSEE

ANALYSE DU SITE

Géologie

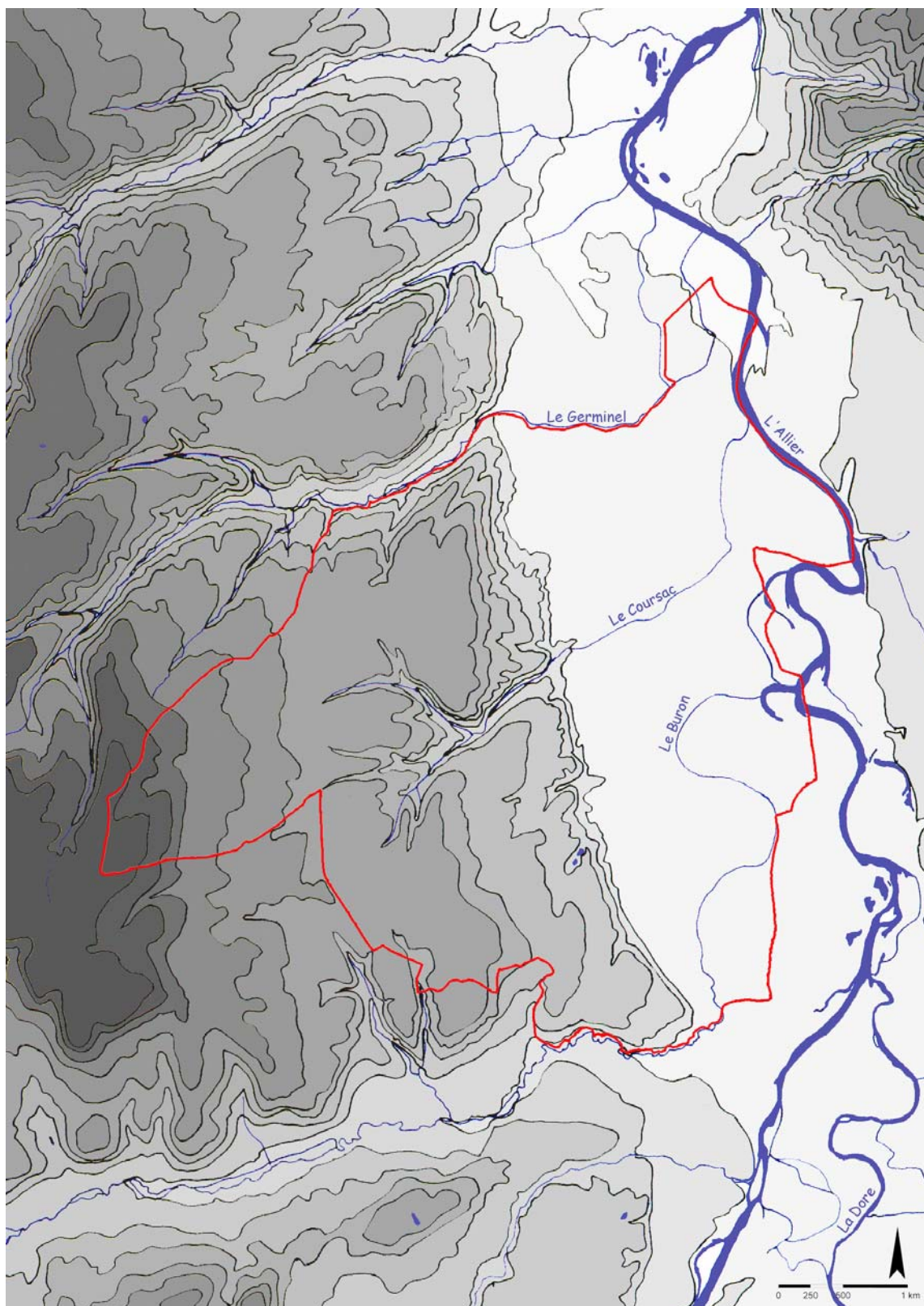
La commune connaît deux grands types de sols :

- les formations du plateau
- les dépôts alluvionnaires liés au réseau hydrologique.

Le plateau de Randan est une formation argilo-marneuse recouverte localement de placages de dépôts fluviatiles (sables et graviers).

Le lit majeur de l'Allier est constitué de terrasses alluviales récentes et anciennes. La plaine alluviale est encadrée par des reliefs latéraux très marqués constitué par des anciennes terrasses plaquées sur le substrat argilo-marneux ou argilo-calcaire et dégagé lors du creusement du lit.

La rivière dépose des formations de sables et graviers sur de larges plages, le lit majeur a été régulièrement exploité en gravières.



Topographie

Le plateau de Randan constitue la bordure Nord-Est de la plaine de la Limagne, délimitée à l'Est par L'Allier. Il culmine à une altitude moyenne de 360 mètres avant d'être entamé par la rivière. L'Allier a creusé son lit 100 mètres plus bas. Les coteaux présentent un relief très marqué qui ferme la vallée, et qui est régulièrement entaillé par les affluents de l'Allier : le Germinel, le Coursac, le Buron.

Hydrographie

Les eaux de surfaces

La commune est traversée par 3 affluents de l’Allier :

- Le Germinel, qui constitue la limite nord de la commune,
- Le Coursac, autour duquel s’est effectué le principal regroupement de la commune, dénommé Le Ruisseau,
- Le Buron, en limite sud de la commune, qui emprunte la plaine alluviale parallèlement à l’Allier pendant plus près de 2 km avant de s’y jeter. Il prend sa source en amont de Chaptuzat.

Le Buron est un cours d’eau de première catégorie circulant sur un socle calcaire, entre des rives boisées. Il passe en seconde catégorie au pont de la RN43.

Sa qualité est altérée par les rejets des activités agricoles de la Limagne et les rejets de la station d’épuration de la vallée du Haut-Buron³ (rejets domestiques et industriels de Chaptuzat et d’Aigueperse)



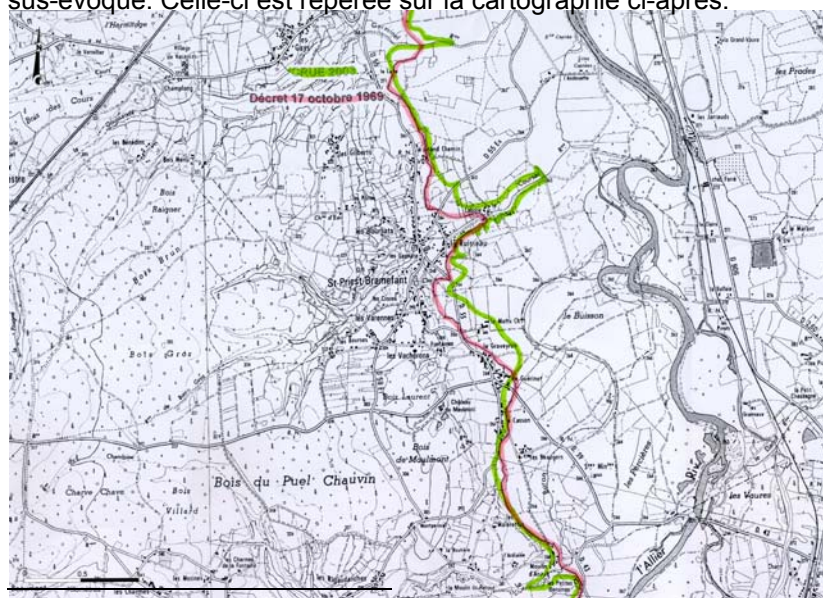
la rivière Allier

La vallée de l’Allier forme un couloir d’1 kilomètre de large environ dans lequel la rivière suit un cours méandreux et non stabilisé. De nombreux bras morts ou surcreusements témoignent d’anciens tracés du lit de la rivière.

La commune est soumise au **risque inondation de type plaine**. Ce risque est signalé par le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 janvier 1996.

La commune est soumise au décret du 17 octobre 1969 relatif à la rivière Allier (plan des surfaces submersibles).

La crue de 2003 a une enveloppe supérieure à celle définie par le décret sus-évoqué. Celle-ci est repérée sur la cartographie ci-après.



³ Source : Réseau de bassin de données sur l’eau – agence Loire Bretagne – la qualité des rivières dans le Puy de Dôme entre 1997 et 1999.

Un SAGE dit du Val d'Allier depuis l'aval de Brioude jusqu'au bec d'Allier est en cours.

Une zone d'action renforcée a été mise en place en 1997, et ce pour 5 ans, sur le linéaire de l'Allier compris entre Issoire et Vichy (aval), et sur ses affluents à l'exception de la Dore.

L'Allier est une rivière de deuxième catégorie piscicole dans la traversée du département du Puy de Dôme.

Les eaux souterraines

La commune de Saint Priest-Bramefant possède des sources, notamment celles de l'Ourse ou des Graviers. A ce titre, la commune perçoit une contribution financière.

La commune est de plus concernée par le périmètre de protection des captages de la zone de « la Gravière » (territoires de Saint-Yorre et Saint-Priest-Bramefant).

La déclaration d'utilité publique du 18 mars 1998 valide l'extension de la zone de captage d'eau destinée à la consommation humaine de la commune de Saint-Yorre ainsi que la mise en place des périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des puits de captages.

Les périmètres sont soumis à une réglementation que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte.

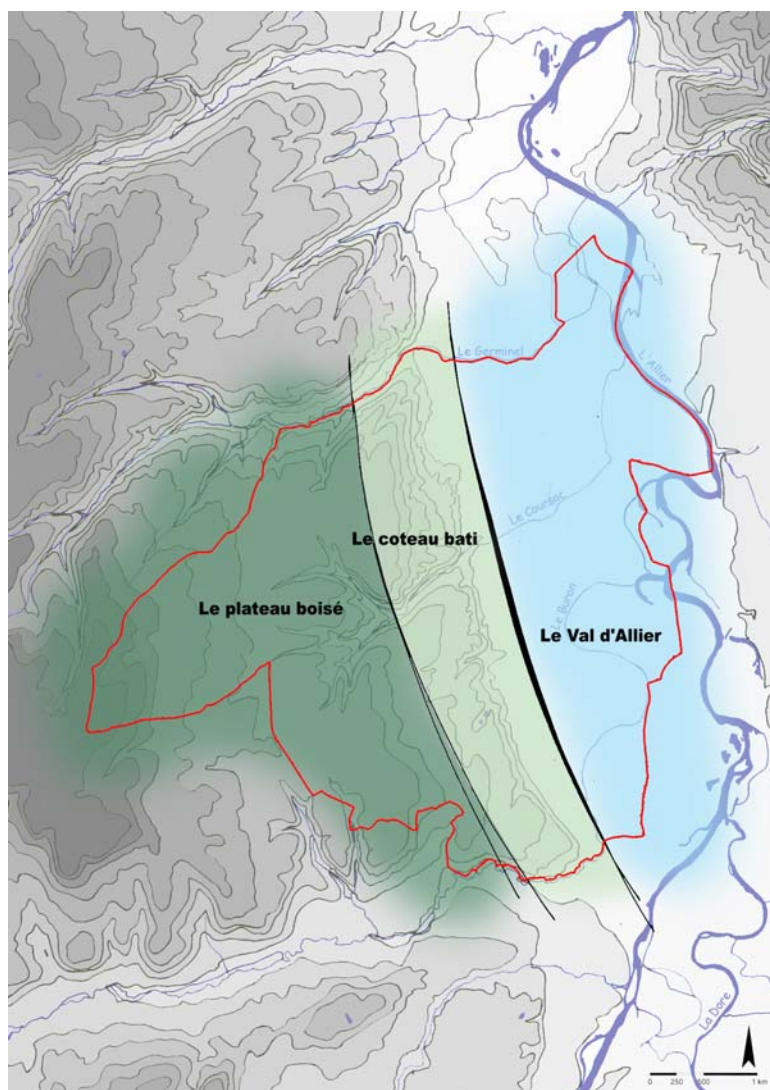
Les sources inventoriées sur la commune sont :

- Etoile d'Or, arrêté ministériel d'autorisation du 9 mai 1997,
- Aurore, arrêté ministériel d'autorisation du 14 avril 1971,
- La Perle, arrêté ministériel d'autorisation du 6 novembre 1891,
- Roussel, arrêté ministériel d'autorisation du 28 juin 1898,
- Tabardin, arrêté ministériel d'autorisation du 12 novembre 1887,
- Vercingétorix, arrêté ministériel d'autorisation du 21 juillet 1896,
- Alphonsine, arrêté ministériel d'autorisation du 1 avril 1903,
- Andréa, arrêté ministériel d'autorisation du 6 août 1924,
- Aurore, arrêté ministériel d'autorisation du 14 avril 1971,
- Bossuet, arrêté ministériel d'autorisation du 21 juin 1927,
- La Jade, arrêté ministériel d'autorisation du 30 juillet 1912,
- Henri IV, arrêté ministériel d'autorisation du 28 juillet 1926,
- Primera, arrêté ministériel d'autorisation du 12 mars 1942,
- La Reconstituante, arrêté ministériel d'autorisation du 26 juin 1900,
- Réputée, arrêté ministériel d'autorisation du 3 mai 1912,
- Roussel, arrêté ministériel d'autorisation du 28 juin 1898,
- Saint Hubert Bargheon, arrêté ministériel d'autorisation du 8 février 1905,
- Victorieuse, arrêté ministériel d'autorisation du 8 février 1905.

Aujourd'hui, seule la source de l'Etoile d'Or est exploitée.



Paysage



La commune présente trois fortes entités paysagères :

- La forêt, qui protège la commune à l'Ouest,
- L'Allier, qui forme une barrière naturelle avec le département voisin,
- Le coteau, qui constitue une zone intermédiaire et complémentaire de la vallée.

La forêt

Sur le plateau, le paysage est dominé par la forêt de Randan, grande forêt du Nord du Puy de Dôme qui se prolonge sur le département de l'Allier. Elle représente un tiers de la surface communale (taux de boisement 34%) et occupe les espaces les moins intéressants pour l'agriculture. La forêt constitue une masse compacte et homogène de feuillus dominants (chênes, hêtres, charmes, en futaie jardinée ou régulière avec un sous bois parfois très dense). 99% de ce boisement est privé. Le territoire communal est soumis à la réglementation des boisements régie par arrêté préfectoral du 10 juin 1983.

Cette forêt constitue l'environnement direct et un important élément du cadre de vie des habitants de Saint Priest. Mais ce milieu est fragile et souffre bien souvent de la proximité des habitations (dépôts sauvages...) et de l'enrésinement progressif. Il faudra veiller à limiter l'extension des bois en lisière de boisement déjà existant et surtout en bordure de hameau.

Afin de satisfaire les besoins en terme d'accueil (de proximité comme touristique) tout en préservant la qualité environnementale, un projet de Charte forestière de territoire est envisagé à l'échelle de la Communauté de Communes (Centre régional de la propriété forestière).



Le Val d'Allier

Dans le fond de vallée, l'occupation dépend du type de sol, qui présente de très bonnes aptitudes agronomiques sur limons et bien médiocres sur sable. Les sols les plus récents (sables et graviers) sont incultes mais offre une flore très spécifique (cf. environnement). Le lit de l'Allier a fait depuis longtemps l'objet d'une exploitation en carrière. La dernière carrière de sable (Rougeyron) sera définitivement arrêté en 2005.

Un cordon boisé d'épaisseur variable couvre la majeure partie de la zone sableuse inondable et limite les perceptions sur la rivière. Ce boisement de rive (saules, peupliers, frênes, aulnes...) forme des masses denses, des sous bois très développés et souvent impénétrables.

Y sont associées des zones herbeuses (prairies ou pelouses) et quelques plantations de peupliers.

Le Val d'Allier est un élément capital aussi bien en terme paysager qu'écologique. Il s'agit ici à la fois de préserver les ressources en eau, le milieu naturel et les paysages, tout en favorisant la vocation touristique et sportive des bords de la rivière. Cela passe entre autre par la qualité apportée à la reconversion des gravières.



Le hameau de l'Andouette.
Au premier plan, les terres réservées à la culture.

Le coteau

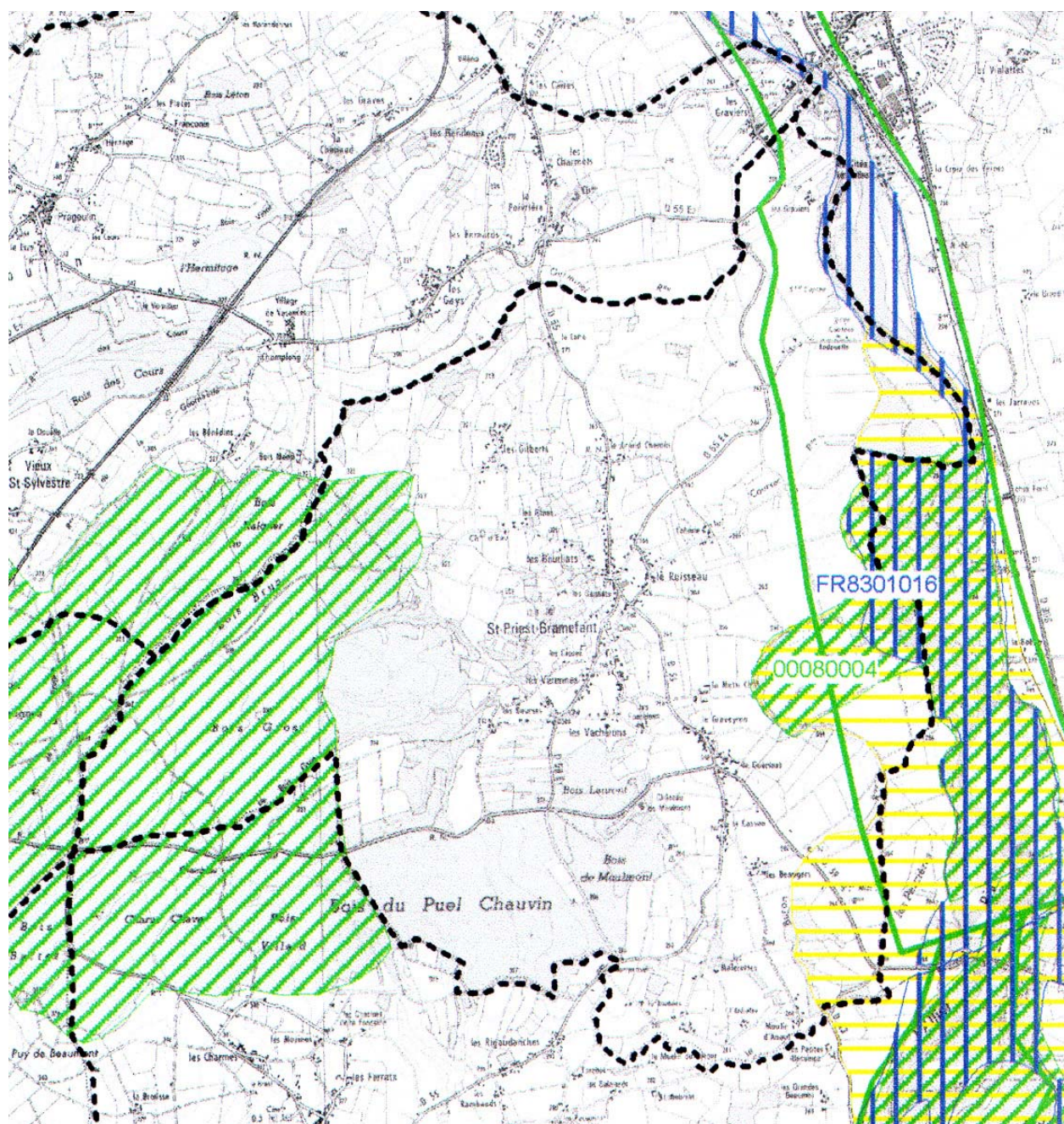
Les coteaux sont constitués d'un sol médiocre (trop de sables et d'argile). Auparavant occupés par les vignes et les vergers, ils sont aujourd'hui occupés par la friche, l'élevage et l'habitation.

Les prairies se situent à proximité des hameaux et rejoignent les bords de l'Allier. Les parcelles sont en grande majorité délimitées par des haies.

Dans les talwegs, les cordons boisés de saules, frênes et peupliers accompagnent les ruptures du plateau rectiligne.

Si l'occupation s'est d'abord concentrée en pied de coteau, l'urbanisation a, peu à peu, investi la pente et la crête qui est l'espace le plus sensible en terme de paysage. La forêt constitue un arrière plan et la vue sur le coteau est privilégiée par le recul qu'offre la vallée de l'Allier.

Les cultures ont parfois tendance à remonter sur les coteaux avec un parcellaire en lanière mais c'est principalement par l'urbanisation que cette zone est menacée (extensions pavillonnaires qui marquent nettement le paysage). Un des principaux enjeux de Saint Priest est de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de sa campagne, notamment en limitant les extensions bâties sur les crêtes et les ruptures de pentes.



Limite de commune - - - - -

ZNIEFF 1 

ZNIEFF 2 

ZICO 

NATURA 2000 

Environnement

La commune de Saint Priest-Bramefant présente deux milieux de qualité qui font l'objet d'inventaires et de classement :

- la forêt de Randan
- le Val d'Allier

La forêt de Randan (ZNIEFF de type 1) est le plus important massif boisé de plaine du Puy de Dôme. Il a la particularité de présenter plusieurs types de groupements forestiers (chênaie-charmaie, chênaie à chêne sessile, chênaie à Molinie...). Son intérêt biologique est dû à la présence de rapaces et de batraciens, dont le crapaud sonneur à ventre jaune considéré comme rare en France. Plusieurs papillons présents sont aussi des espèces protégées.

Le maintien de la richesse de la forêt passe par la limitation de l'enrésinement, des défrichements et par l'organisation raisonnée de la fréquentation du public.

Le lit majeur de l'Allier (ZNIEFF du Val d'Allier type 1 et type 2), présente non seulement des paysages de qualité mais aussi une grande richesse écologique. Ce lieu de dépaysement, aux ambiances spécifiques (bras morts, boires temporairement en eau, méandres, prairies inondables...) accueille une flore très diversifiée et une avifaune riche.

Plusieurs espèces florales présentes sont considérées comme remarquables et rares en Auvergne : l'Epervière ligérienne, la Marsille à quatre feuilles, la petite fougère aquatique flottante.

Pour l'avifaune, 147 espèces sont recensées, dont 3 nicheuses d'intérêt communautaire et plusieurs figurent sur la liste rouge régionale ou nationale. Ce site est en outre une importante halte migratoire.

L'Allier est, de plus, un axe majeur pour la remontée du saumon atlantique et la rivière accueille d'autres espèces migratrices d'intérêt communautaire.

Ce site accueille une partie de la ZICO du Bec Dore, gérée par la Ligue de Protection des Oiseaux. Celle-ci a fait l'objet de plusieurs projets de protections qui n'ont pas abouti et d'une acquisition partielle à des fins conservatoires et pédagogiques. Cette zone est menacée par les reboisements artificiels (peupliers) et l'extension des cultures. La diversité des milieux ouverts serait garantie par la conservation d'un pâturage extensif.

Le lit moyen du Val d'Allier est également classé en site projet Natura 2000, dont les enjeux sont :

- Le maintien de la dynamique fluviale (réduction de l'enfoncement du lit mineur, de l'érosion des berges...),
- Le maintien de l'élevage et l'évolution vers des pratiques extensives,
- Le maintien de la qualité de l'eau (eaux usées, impact de l'agriculture, conservation d'espaces tampons le long de l'Allier...).

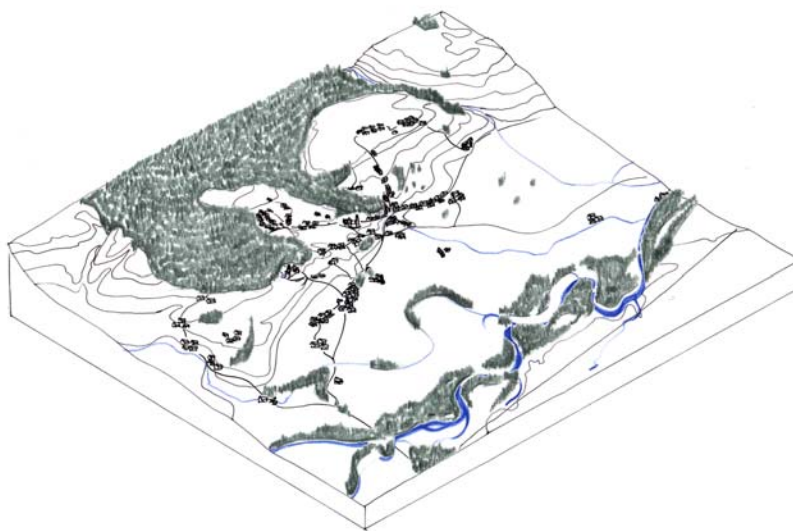
Perceptions

Sur le plateau, les parcelles boisées bloquent les vues, isolent les espaces. Par contraste, les vues sont lointaines au sortir du bois et plongeantes depuis le coteau vers la plaine alluviale.

Le Val d'Allier présente des espaces largement ouverts, qui favorisent les vues rasantes et en enfilade depuis les routes. Plusieurs kilomètres peuvent ainsi être couverts sans obstacle.



vue plongeante sur le val d'Allier : fenêtre ouverte en hiver...



vue bloquée par la forêt



vue frontale sur le hameau de la Boutière depuis la commune voisine

ANALYSE URBAINE

Note historique

Le nom de la commune viendrait de *Prejuctus*, évêque du XII^e siècle et « *crie la faim* », allusion à la pauvreté du pays au Moyen Age.

En 1928, la question de la nomenclature revient sur le devant de la scène avec notamment les sourciers souhaitant voir apparaître sur leurs étiquettes « Saint Priest les Sources » ou « Saint Priest les eaux », et le Conseil Municipal qui réclame un changement d'orthographe, afin que Saint Priest *Bramefaon* renoue avec sa forêt en évoquant le chant des cerfs à l'orée des bois... Mais la commune entre eaux et forêt a gardé son nom.

Déjà au XVI^e, la commune de Saint Priest apparaît sur la carte de Cassini comme l'association de neufs écarts : Les Giberts, le Ruisseau, les Guinards, La Motte Choisie, Le Gravotron, Maulmont, Le Casson et Les Baugers.

Si l'orthographe s'est parfois un peu modifiée avec le temps, la structure urbaine est restée conforme à l'origine. Au Moyen Age, la commune possédait trois seigneuries : Guérinet, la motte Choisy et le château de Maulmont, ce dernier établi sur d'anciennes possessions de l'ordre de Malte.

Saint Priest était à l'écart des grandes voies de communication, les routes principales s'arrêtaient à Randan ou passaient en rive droite de l'Allier.

Sur la carte d'Etat Major, apparaît la voie principale de Saint Priest qui longeait le pied du coteau et reliait La Poivrière au Nord à Port de Ris au Sud, en passant par le Ruisseau et La Motte (aujourd'hui D 55).

Le bâti d'après le cadastre actuel





Le hameau du Moulin d’Anaut : insertion du bâti grâce à la structure végétale



perdu dans le val d’Allier...



Le hameau des fontaines au détour du chemin



pavillon en ligne de crête

La répartition de l’urbanisation

Une forte impression d’étalement urbain caractérise Saint-Priest-Bramefant. La commune est effectivement étendue et composée d’une multitude de hameaux et lieux-dits.

L’axe routier RD55/RD59 constitue le linéaire de rencontre des unités paysagères coteau/Val d’Allier, suivant lequel l’étalement urbain est le plus sensible.

Ainsi, l’impression d’étirement excessif de l’urbanisation est confortée par des vues ouvertes et rasantes au niveau de la plaine et par la faiblesse de la structure végétale en place (prairies et cultures dominantes, peu d’éléments verticaux et/ou linéaires).

Le long de cet axe, le peu d’épaisseur du tissu bâti est accentué par le paysage du Val d’Allier.

Les groupements bâtis se placent généralement sur les premiers reliefs, à l’abri des caprices de l’Allier.

Le village se situe en partie en position dominante, étiré sur le coteau, distendu le long des voies et offre une silhouette forte dans ces secteurs sensibles qui dominent la vallée.

Outre des implantations principalement en pied de coteaux, certains hameaux sont implantés sur le plateau ou dans la plaine.

Sur la partie haute de la commune, les perceptions du bâti diffèrent en raison notamment, de la présence d’une structure végétale plus étoffée. L’impact paysager du bâti est moindre.

Les concentrations bâties qui traditionnellement correspondent au bâti ancien sont étonnamment rares sur la commune. Le cadastre napoléonien montre déjà une diffusion du bâti le long des voies. Seuls les Giberts, les Beaugers apparaissent comme de réels groupements. Le bourg présente une configuration diffuse.

Les formes traditionnelles d’habitat de la région Auvergne sont qualifiées⁴ selon leur configuration. La région de Vichy est reconnue pour son habitat dispersé, ses petits villages, hameaux et fermes isolées.

Dans cette structure très lâche, les extensions récentes sont très facilement repérables, en raison notamment de leurs coloris et de leur implantation, qui en plan, apparaît très parsemée.

De l’organisation des masses bâties, les conclusions suivantes s’imposent :

- L’absence d’une structure centrale forte : le seul repère urbain aujourd’hui est le clocher de l’église,
- Le développement s’opère par juxtaposition et étirement le long des voies.

⁴ Source : maisons paysannes et vie traditionnelle en Auvergne – Editions Créer



une maison bourgeoise



corps de ferme dans le bourg



pure expression du lotissement...



lavoir

La typologie architecturale

Saint-Priest-Bramefant présente :

- Un bâti ancien formé de grandes maisons bourgeoises, de fermes sur cour avec parfois un pigeonnier, de locateries (petites fermes).
- Des éléments remarquables et ponctuels : château de Maulmont, château de la Motte.
- Des architectures récentes, sous forme pavillonnaire, sans identité particulière.

Les matériaux

Le bâti est marqué par l'originalité des matériaux traditionnels.

De nombreux bâtiments en pisé existent encore. Ils présentent une couleur ocre bien particulière, des volumes massifs, des soubassements de galets.

On trouve également de la brique de terre crue et des pans de bois hourdés de torchis.

La rivière a fourni de quoi construire des murets de galets.

Ce patrimoine architectural reste très fragile et tombe en ruines s'il n'est pas repris régulièrement. Le patrimoine a d'une manière générale subi de profondes altérations soit par abandon soit par restaurations malencontreuses.

Le patrimoine culturel

Le château de Maulmont, vestige de l'ancien établissement des chevaliers de Malte, domine la vallée de son architecture de briques. Il fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. Il est inscrit en totalité depuis 2002. L'arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire annule et remplace le précédent en date du 13 octobre 1962, qui relatait uniquement l'inscription du portail Renaissance.

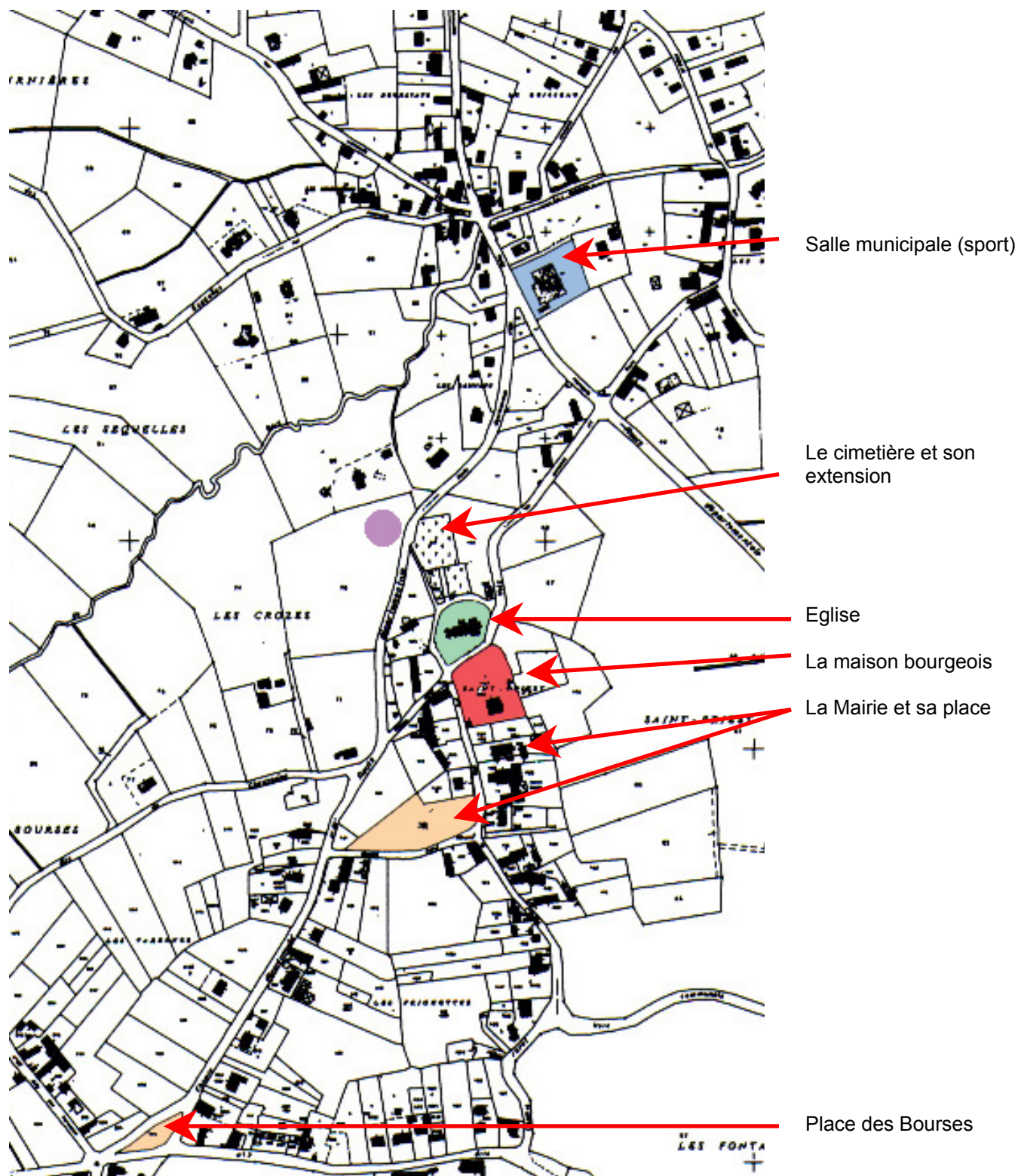
Plusieurs sites archéologiques ont été identifiés sur la commune et sont listés ci-après

Lieu-dit	Nom du site	Attribution chronologique	vestige
Saint Priest Bramefant	La Motte Larnière	Moyen âge	Motte castrale
Saint Priest Bramefant	église	Moyen âge classique	Cimetière Eglise inhumation
Le Guérinet	Château de Guérinet	Moyen âge	Château non fortifié
La Motte	La Motte Choisy	Moyen âge	Château non fortifié Motte castrale
Maulmont	Château de Maulmont	Moyen âge	commanderie

Le petit patrimoine

Le ban communal est parsemé d’éléments, appelés petit patrimoine, qui ont participé activement à la vie communale.

Saint-Priest-Bramefant est donc riche d’un patrimoine constitué de lavoirs, abreuvoirs, puits, pigeonniers, croix.... Ce petit patrimoine fait l’objet de fiches actions inscrites dans le programme d’Aménagement de Bourg. Ces fiches ont un objectif de mise en valeur et de restauration.





esplanade de la Mairie



la mairie et l'école



trottoir

L'espace public

La structure urbaine de Saint-Priest-Bramefant ne favorise pas la composition d'espaces publics rassembleurs. Ils sont aujourd'hui peu présents et souvent résiduels.

Les espaces publics majeurs identifiables sont :

- la place autour de l'église qui permet la mise en scène de l'édifice grâce au talus en herbe. De plus, elle dessert le cimetière attenant.
- la vaste esplanade en face de la mairie, qui par sa configuration ressemble à un parking poids-lourds et non à un lieu convivial,
- la place des Bourses qui accueille régulièrement une benne de récupération des déchets encombrants.

Ces espaces ne confèrent ni centralité, ni structuration à la trame urbaine.

Le bourg pourrait logiquement s'articuler autour des bâtiments publics tels que la mairie, l'église, l'école, l'ensemble relié par un espace public structurant et fédérateur de convivialité et sociabilité.

L'espace public ne se limite pas aux espaces majeurs, il est constitué de l'ensemble des cheminements : espaces piéton ou automobile. Si globalement, la circulation automobile est facile, l'espace réservé aux piétons est anecdotique :

- entre la mairie et l'église, les trottoirs sont symboliques et en aucun cas praticables,
- au Guérinet, la même remarque reste valable.

Généralement, si espace public il y a, son traitement est inexistant.

En conclusion, la commune n'a **pas d'espace public valorisant et identitaire**. Le Programme d'Aménagement de Bourg présente des esquisses sur ces espaces, esquisses qui améliorent sensiblement l'état actuel.

l'interface public – privé

Elément de composition du paysage, l'interface public-privé correspond aux modalités de passage entre l'espace public et l'espace privé.

En campagne, le long des voies, outre leur fonction première, les fossés figurent une limite, une transition d'un espace à l'autre. Selon les entités paysagères traversées, le fossé

- est doublé d'une haie champêtre, où parfois sont insérés des arbres à haute tige,
- est doublé d'une clôture agricole : poteau bois et fil métallique,
- est la seule limite.

La transition est « naturelle » au sens où l'élément transitionnel est en rapport avec le langage paysager environnant.

Dans les parties plus ou moins agglomérées, l'interface est parfois générateur d'un hiatus, d'un dysfonctionnement visuel : une véritable



fossé et haie champêtre



muret et thuyas

rupture est créée, très souvent par l'utilisation de végétaux hors contexte, ou de matériaux « étonnants ».

Sans prétendre à une homogénéité totale et excessive du traitement de l'interface public-privé, il paraît important de s'interroger sur l'impact des clôtures, et de comprendre pourquoi et comment certaines transitions sont à proscrire et d'autres à pérenniser.

Les entrées de villages et hameaux

L'entrée de bourg ne se limite pas au panneau indiquant le nom du lieu-dit ou de la commune. C'est une séquence d'approche qui lie l'espace naturel à l'espace bâti. Une entrée est progressive, elle décrit des éléments annonciateurs du village.

Parmi les parcours qui permettent d'accéder aux entités bâties, les entrées les moins valorisantes sont celles situées le long de la RD55 et la RD59. Un tel jugement est la combinaison de facteurs tels que :

- la linéarité,
- l'étirement du bâti le long de l'axe,
- les vues rasantes et les vues frontales sur le coteau depuis le Val d'Allier.

L'arrivée au Guérinet (provenance nord) est peu marquée : la présence de l'abreuvoir pourrait être prétexte à un traitement affirmé du seuil de ce village.

L'arrivée par le sud se caractérise par une appréhension du bâti diffus et la vue sur le château de Maulmont. La courbe de la voie permet un ralentissement et offre une transition intéressante, voire sympathique : le bâti traditionnel est accompagné par les méandres de la voie. Ce parcours n'est malheureusement que très court. Le regard porte ensuite sur une activité liée à l'automobile et une traversée de bourg sans caractère particulier.



transition « naturelle »



thuyas et haie champêtre

LES RESEAUX

Le réseau viaire

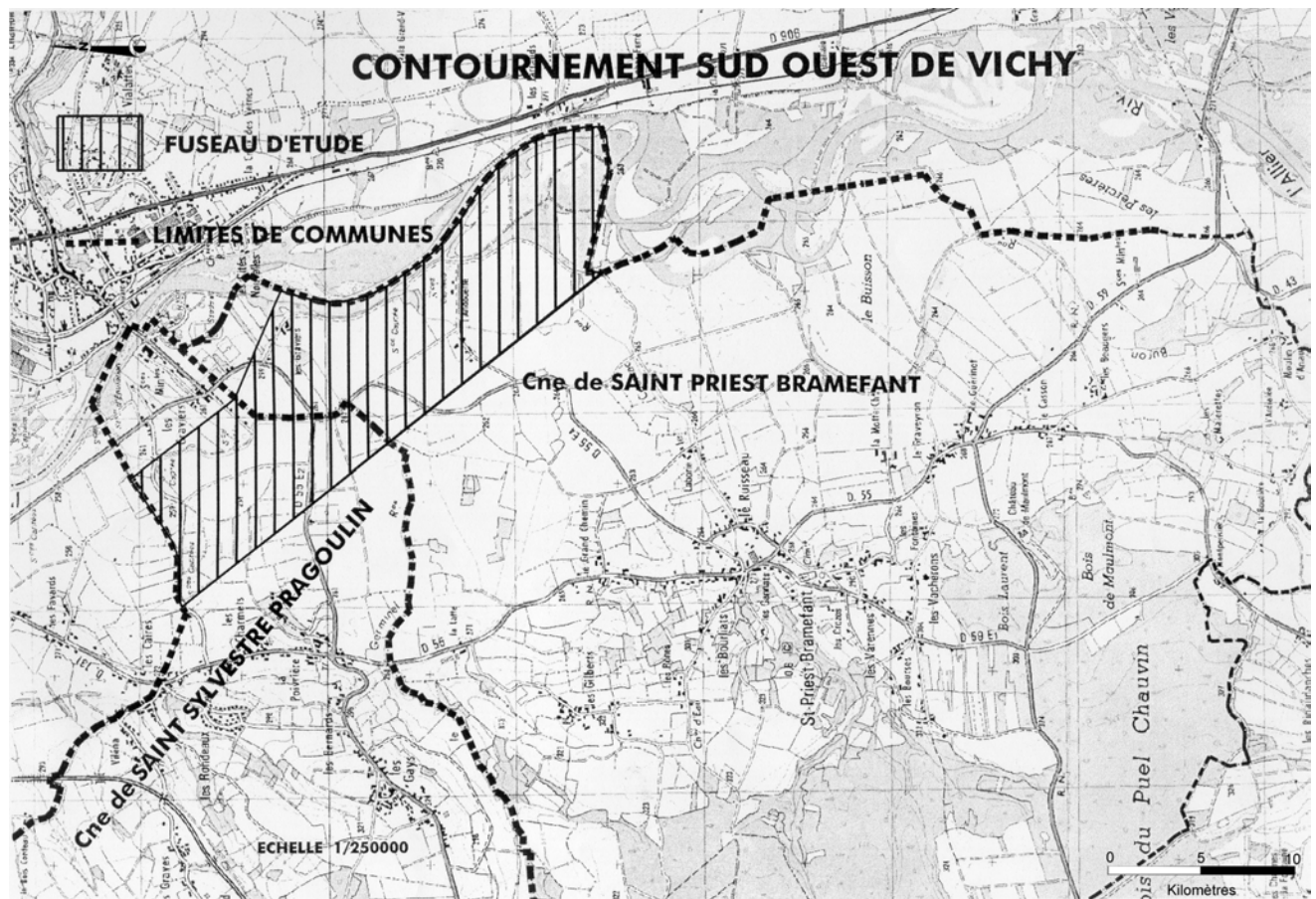
Les infrastructures routières sont favorables, le réseau routier représente un linéaire important.

Le projet de contournement Sud-Ouest de Vichy devrait faciliter l'accès à l'A71 et assurer une meilleure accessibilité à Vichy depuis Saint-Priest-Bramefant. Cette éventualité a une échéance d'une dizaine d'années.

Le Conseil Général de l'Allier a délibéré, en date du 22 octobre 2004, sur l'instauration de la zone d'étude du contournement Sud-Ouest de l'agglomération vichyssoise. Ce fuseau est reporté sur le plan ci-dessous.

Le réseau de routes départementales qui traverse la commune est constitué des RD55, RD59, RD433. Ces voies ne comptent pas parmi les axes classés à grande circulation du département du Puy-de-Dôme.

Toutefois, sur ces routes départementales, sont constatés des linéaires où la vitesse est excessive et des carrefours dangereux.



Les transports en commun

Les seuls transports collectifs intéressent le ramassage scolaire et ne concernent que le ramassage des collégiens en direction de Puy Guillaume et les lycéens en direction de Vichy.

L'alimentation en eau potable

La commune de Saint Priest Bramefant adhère au SIAEP de la Basse Limagne qui a délégué son service eau potable sous forme d'une concession à la société ALTEAU qui elle-même a confié l'exploitation à la SEMERAP (société d'économie mixte pour l'exploitation des réseaux d'eau potable et d'assainissement).

La SEMERAP intervient dans la gestion du service d'eau potable.

L'assainissement

La SEMERAP intervient au titre de l'exploitation du service d'assainissement dans le cadre d'un contrat d'affermage qui la lie directement à la commune.

Deux stations d'épuration assure le traitement des eaux usées de la commune :

- la station du Ruisseau (partie Nord de la commune), type lit bactérien de 400 équivalent-habitants mise en service en 1998,
- la station des Graveyrons (partie Sud de la commune), type lit bactérien de 500 équivalent-habitants mise en service en 1991.

Les déchets

A l'origine, par l'intermédiaire d'un SIVOM, Saint Priest est adhérente au Syndicat du Bois de l'Aumône, depuis le 1^{er} janvier 1979.

Les déchets, type ordures ménagères et encombrants, sont transportés au centre d'enfouissement technique de Puy Long.

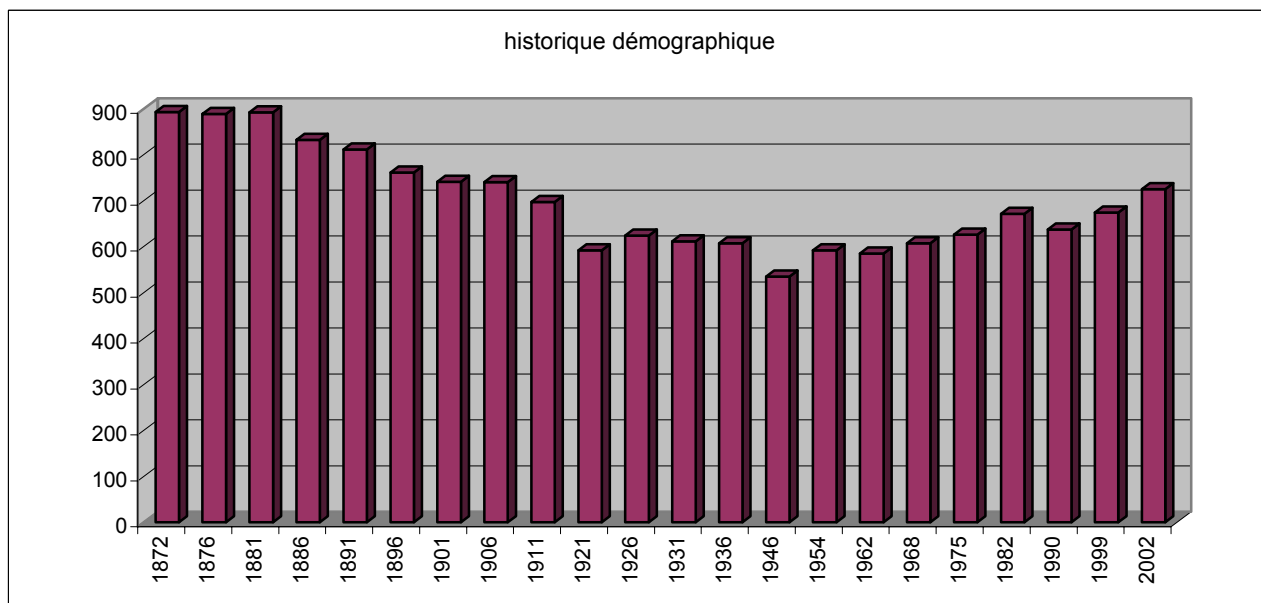
Le tri sélectif est organisé sur la commune. Un point propre est positionné vers la zone UI du POS actuel, le long de la RD55.

La place des Bourses accueille une benne pour les objets encombrants.

ELEMENTS DE CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

Démographie

L'évolution de la population de Saint-Priest-Bramefant



L'analyse de l'historique démographique sur plus d'un siècle montre :

- Une diminution plus ou moins régulière de la population communale depuis la fin du XIXème siècle jusqu'au milieu du XXème siècle. Ainsi la population, qui était de 893 habitants en 1872, a atteint son niveau le plus bas en 1946 avec seulement 535 habitants.
- Une augmentation de la population depuis les années 1950. le dernier recensement affiche 674 habitants en 1999. La commune annonce près de 725 habitants en 2002. Un recensement supplémentaire a été demandé. De juillet 2000 à décembre 2003, la commune estime qu'elle a accueilli 58 ménages supplémentaires sur la commune soit 150 personnes.

	1975 -1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	45	45	60
Décès	49	63	49
Solde naturel	- 4	- 18	11
Solde migratoire	49	- 16	- 1
Variation absolue de la population	45	- 34	10
Variation :Taux annuel moyen	0,99	- 0,65	0,17
Variation : taux annuel moyen, mouvement naturel	-0 ,09	- 0,34	0,19
Variation : taux annuel moyen, mouvement migratoire	1,08	- 0,3	- 0,02

Le tableau précédent permet de constater qu'entre les deux derniers recensements, seul le mouvement naturel est à l'origine de la croissance démographique de Saint-Priest Bramefant.

Cette constatation ne semble plus à l'ordre du jour, en effet, depuis 1999, nombre de nouveaux habitants sont venus s'installer sur la commune.

	0-19 ans	20-59 ans	60-74 ans	74 ans et plus
1975				
1982				
1990	25%	56,5%	11%	7,4%
1999	22,1%	56,1%	15%	6,8%

Saint-Priest Bramefant peut être qualifiée de **pays jeune** : beaucoup de jeunes de moins de 20 ans, des adultes et relativement peu de personnes âgées (environ 20%).

Un indicateur démographique complémentaire est **la densité** de la population :

- 1982 : 35,2 habitants/km²
- 1990 : 33,4 habitants/km²
- 1999 : 33,9 habitants au km².

A titre indicatif, le seuil de désertification est fixé à 20 habitants au km².

Les ménages

Le nombre de ménages augmente et ne suit pas la même progression que la courbe démographique. La structure des ménages évolue.

	1982	1990	1999
Nombre de ménages	200	228	250
Nombre de personnes par ménage			
1 personne	29	41	44
2 personnes	53	70	90
3 personnes	37	48	59
4 personnes	34	47	45
5 personnes	29	13	7
6 personnes et +	18	9	5

Les ménages de petite taille sont de plus en plus nombreux, alors que les ménages de grande taille sont de plus en plus rares. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,7 pour Saint Priest Bramefant.

Cette tendance est similaire à la tendance nationale. Les ménages de petite taille illustrent les jeunes couples sans enfants ou 1 seul enfant, les familles monoparentales, et les ménages de personnes âgées en couple ou seules.

L'évolution de la structure des ménages a une incidence sur la demande locative de logements et la demande de logements adaptés à des besoins spécifiques.

La répartition de la population sur le territoire communal

Selon les données communales, au 1^{er} janvier 2003, la répartition de la population est la suivante :

Le Moulin d’Anaut	10
La Boutière	44
Les Beaugers	26
Le Casson/le Guérinet	63
Le Graveyron	48
Le Bourg	68
Les Bourses	88
Le Ruisseau	174
Les Cours	23
Les Vacherons	28
Maulmont	4
Les Gilberts	94
L’Andouette	7
Les Sources Réunies	14
Le Grand Chemin	47
Total	738

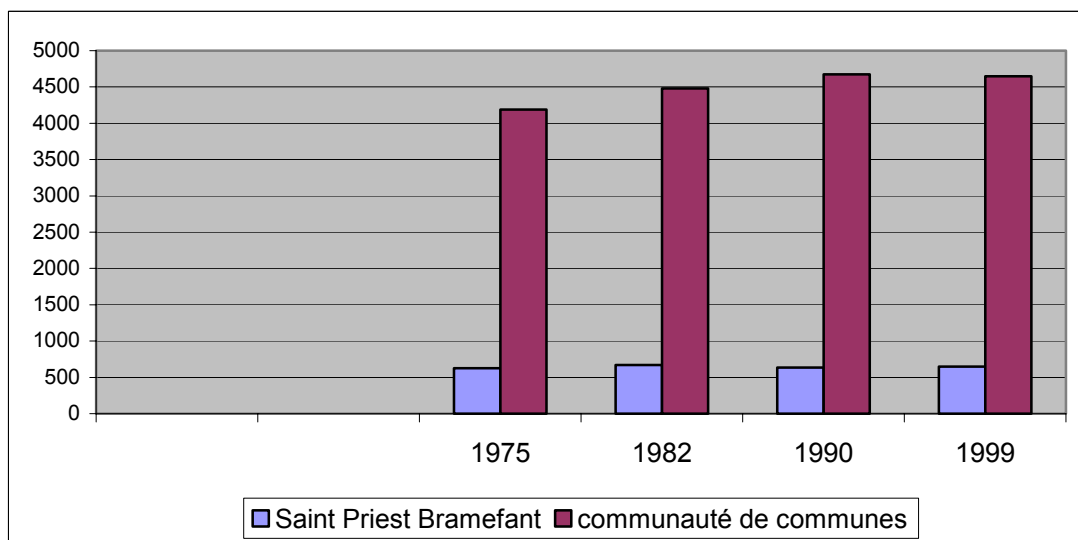
L'évolution démographique de la Communauté de Communes⁵

La population de la Communauté de Communes des Coteaux de Randan est de 4.646 habitants en 1999, sa densité est de 40,2 habitants au km².

Le territoire communautaire est en perte de dynamisme démographique. Après une hausse de +6,9% entre 1975 et 1982, qui s'est ralentie entre 1982 et 1990 (+4,3%), la population a baissé de -0,6% entre 1990 et 1999.

La communauté de communes est à la fois plus jeune que le département (23,4% de -20 ans contre 21,9%) et la plus âgée (24,6% de +60 ans contre 22,5%).

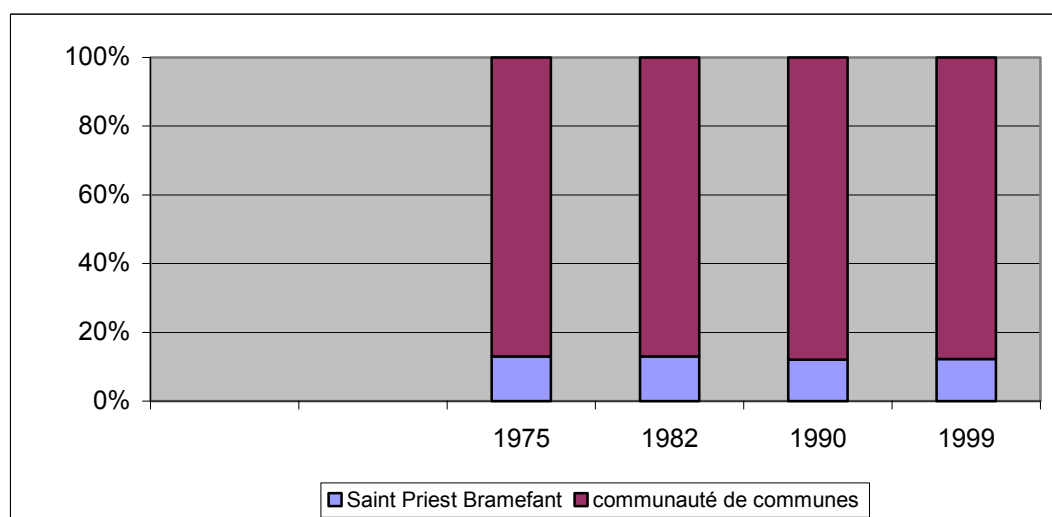
⁵ Source : étude préalable à la mise en place d’un Contrat Local de Développement – diagnostic – FS Conseil – mars 2002



Au cours de la dernière décennie, la Communauté de Communes a perdu quelques habitants.

Saint-Priest-Bramefant est la troisième commune de la Communauté de Communes en terme d'habitants. Les deux premières communes, Randan et Saint Sylvestre-Pragoulin, représentent à elles deux, plus de la moitié de la population (52,2% en 1999) de la Communauté de Communes.

La part de Saint Priest-Bramefant est représentée ci-dessous.

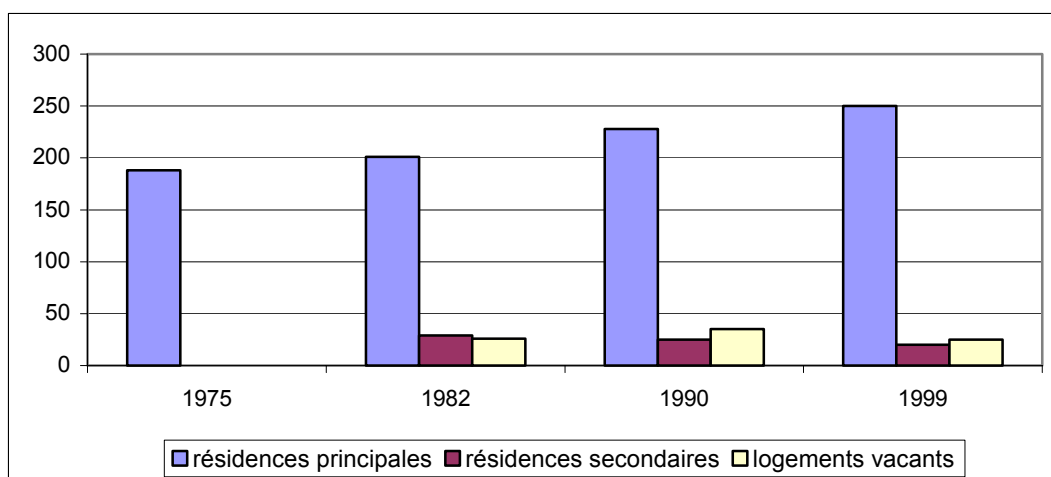


En 1999, Saint-Priest-Bramefant représente 13,9% de la population communautaire.

L’habitat

La répartition des logements

	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	188	201	228	250
Résidences secondaires		29	25	20
Logements vacants		26	35	25
Total		256	288	295



Le parc de logements connaît une progression constante depuis 1975. Parallèlement à l'augmentation des résidences principales, le nombre de résidences secondaires diminue (8% en 1999), le nombre de logements vacants varie et reste sensiblement le même qu'en 1975.

La vacance identifiée sur la commune correspond à un habitat ancien, délaissé parfois depuis plusieurs années. Certaines constructions nécessitent des travaux importants avant d'être de nouveau habitées.

La restauration du bâti ancien est une condition :

- de sauvegarde du patrimoine architectural,
- de maintien de l'identité communale.

Le statut d'occupation des logements

En 1999, 84,4% des résidences principales sont occupées par les propriétaires, 10 % sont en location. Cette faible part du locatif engendre

une demande insatisfaite et ce, sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'époque d'achèvement des logements

	Avant 1949	1949- 1974	1975- 1981	1982- 1989	A près 1990	total
Nombre de logements	151	48	40	31	25	295
% de logements	51,19%	16,27%	13,56%	10,51%	8,47%	100%



bâti vacant à restaurer

Le parc de logements est relativement ancien : la moitié des constructions sont antérieures à 1950.

Les logements de moins de 20 ans représentent 18,98% du parc de logements, cet indicateur montre une tendance régulière au renouvellement du parc.

A noter, sur l'ensemble de la Communauté de Communes, Saint-Priest-Bramefant est une des communes avec Saint-Sylvestre-Pragoulin où :

- la part des logements de plus de 50 ans est la plus faible,
- la part des logements de moins de 20 ans la plus forte.

Sur les 250 résidences principales, 244 sont des maisons individuelles, 3 sont des collectifs, 3 entrent dans la catégorie « autres ».

Le parc locatif

Entre les deux derniers recensements, la part de locataires a diminué : en 1990, 13,16% contre seulement 10 % en 1999.

L'offre locative publique est faible : 3 logements communaux, 3 logements sociaux.

L'OPAC poursuit une opération de 4 logements locatifs au lieu-dit les Cassons. Les logements seront disponibles à la location en fin d'années 2003.

L'offre locative privée peut être estimée à partir du croisement des données INSEE et communales, elle représente en début 2003, 22 logements. L'offre privée, certes plus importante, **reste faible**.

L'offre locative intéresse plus particulièrement les jeunes ménages, les familles monoparentales et les personnes âgées.

La construction neuve

	CU déposés	DT déposées	PC déposés	logements autorisés		individuel	collectif
				occupation personnelle	vente ou location		
1992	4	5	5				
1993	2	1	8	3			
1994	7	5	8	2		2	
1995	7	6	2	3		3	
1996	9	4	6	2			
1997	13	4	8	2			
1998	18	10	16	7			
1999	21	5	25	16	2	18	
2000	14	4	20	9		9	
2001	14	4	18	6		6	
2002	11	10	13	4	5	9	
Total				54	7		

D'après l'INSEE, entre 1975 et 1999, sont dénombrées 62 nouvelles résidences principales supplémentaires (en 24 ans) soit 2,58 unités par an.

En dix ans⁶, 54 logements ont été autorisés, soit un rythme moyen de la construction égal à 5,4 logements.

Ce chiffre indique un rythme soutenu de la construction, pour la décennie 1992-2002, au regard du chiffre de la population.

L'analyse détaillée des chiffres montre, depuis 1998, un nombre de logements autorisés important. En 1999, les 18 logements autorisés représentent une part égale à près de 30 % des logements autorisés ces dix dernières années.

En terme d'habitat, le diagnostic du Contrat Local de Développement fait état du constat suivant :

- *le territoire enregistre une demande de logements, tant en locatif qu'en accession à la propriété, ou construction neuve.*
- *Les enjeux pour le logement*
 - o *La création d'un parc à destination des jeunes et des jeunes couples,*
 - o *La prise en compte du vieillissement de la population,*
 - o *La mobilisation du patrimoine vacant, notamment pour de l'hébergement touristique.*

La fermeture de l'usine BSN à Givors avec une délocalisation de la production à Puy Guillaume, donc d'un certain nombre de salariés, augure un impact sur l'habitat dans un périmètre autour de Puy-Guillaume : demande supplémentaire en location, en terrains à bâtir, en

⁶ source : Subdivision de l'Equipement de Riom

maisons à acheter. L'offre plutôt limitée, aura pour effet, la mise sous tension du marché immobilier.

Enfin, la proximité de l'agglomération de Vichy (pôle d'emplois) participe entièrement à la résidentialisation de la commune. Les terrains, encore bon marché sur la commune de Saint Priest Bramefant, sont un critère de choix non négligeable pour les nouveaux migrants.

Cependant, le contexte économique de bassin de Vichy en fin d'année 2003 et début 2004 (fermeture du site Manurhin à Bellerive sur Allier et Sédiver à Saint Yorre) sont de nouveaux paramètres à prendre en compte. L'effet sur la construction est inévitable.

D'autre part les projections de population⁷ pour l'aire urbaine de Vichy sont peu favorables. Quelques soient les scénarii développés, la population :

- est en décroissance. Selon les différentes projections , la population diminuerait de -7% à -10%.
- vieillit.

Ce phénomène est général sur la région Auvergne à l'exception de l'aire urbaine clermontoise.

Les conclusions à dégager de ces scénarii sont :

- la nécessité d'une offre spécifique aux personnes âgées,
- l'évaluation des réels besoins en terrains à bâtir et les perspectives d'évolution des zones construites dès lors que de nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation. Il apparaît important d'orienter les réflexions sur la qualité de l'habitat plutôt que sur la quantité. La qualité de l'habitat se caractérise par son accompagnement. Il s'agit de considérer l'habitat dans des dimensions élargies : territoire de services, territoire d'emplois, cadre de vie, environnement.

⁷ source : modèle Omphale 2000 – INSEE Auvergne.

Les activités

La population active

	1982	1990	1999
Population totale	671	637	647
Population active	264	280	309
Taux d'activité (20-59 ans)	72,1%	73,1%	82,4%
Actifs occupés	234	242	268
chômeurs	40	38	41
Actifs ayant un emploi sur la commune	65	63	40
Actifs salariés	186	193	237
Actifs non salariés	60	49	31

Quelques conclusions de l'analyse des chiffres précédents :

- Une population active de plus en plus importante,
- Un taux de chômage (13,3%) plus élevé que dans le département (11,2%),
- Un nombre élevé de salariés : 86% des actifs,
- Une minorité d'actifs travaillent sur la commune.

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant	40	62	166
Pourcentage d'actifs travaillant	14,9%	23,1%	62%

Les chiffres renseignent sur la situation suivante :

- **Une commune résidentielle,**
- **Un pôle d'emplois proche, à l'évidence l'agglomération de Vichy.**

Ainsi, Vichy attire 81 actifs, Saint-Yorre 52 actifs.

15 personnes vont travailler à Puy-Guillaume.

D'après les données communales, les entreprises dont le siège est à Saint-Priest-Bramefant totalisent 43 emplois salariés.

Les modes de transport utilisés pour les liaisons domicile-travail sont :

- Pas de moyens de transport : 17 actifs,
- Marche à pied : 3 actifs,
- Un seul moyen de transport, l'automobile: 241 actifs,
- Plusieurs moyens de transport : 7 actifs.

L'agriculture

La commune de Saint Priest appartient à la région agricole **Limagne agricole**, en limite avec la région Plaine de la Dore.

La Limagne des terres noires cède, dès les terrasses boisées de Randan, sa fertilité légendaire à la médiocrité des sols caillouteux des marges du département de l'Allier⁸.

La commune est classée en zone défavorisée simple.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	28	20	19
Dont exploitations professionnelles	14	15	6
Nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants	28	20	23
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	49	33	37
Nombre total d'actifs sur les exploitations	32 UTA	24 UTA	19 UTA ⁹
Superficie agricole utilisée	770 ha	825 ha	543 ha
Terres labourables	352 ha	330 ha	233 ha
Superficie toujours en herbe	411 ha	494 ha	308 ha
Nombre total de bovins	584	655	295
Dont vaches	257	293	132

Le nombre d'exploitations agricoles est en baisse, la part des actifs agricoles est faible au regard du nombre total d'actifs.

L'âge moyen des exploitants agricoles est supérieur à 55 ans (14 agriculteurs concernés). En 2000, seulement 3 chefs d'exploitation ont moins de 40 ans. Se pose la question de la transmission des exploitations lors des prochains départs à la retraite des chefs d'exploitation.

En 2000, sur les 19 exploitations, 16 sont des entreprises individuelles, 2 sont des GAEC.

3 exploitations agricoles sont des installations classées soumises au régime déclaratif : 2 élevages de bovins et 1 élevage porcin (499 porcs annoncés).

Les données AGRESTE montrent, parmi les évolutions des moyens de production agricole, une augmentation des surfaces irriguées.

⁸ source : Puy de Dôme - cartes sur table - cartographie et décision - 1989

⁹ UTA : équivalent temps plein



exploitation agricole

La plus grande partie de la production agricole concerne la viande bovine, mais les agriculteurs se sont parfois spécialisés : élevage bio de chèvres, élevage porcin.

Dans la cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la problématique agricole attire l'attention sur les points suivants :

- En terme d'environnement et de paysage, l'agriculture est un élément essentiel du maintien des paysages ouverts. Elle est, cependant, génératrice d'une déqualification de l'environnement : nuisances liées à l'activité elles-même, impact paysager des constructions...
- L'article L111.3 du Code Rural relatif aux distances de construction des bâtiments (règle de réciprocité) est nécessairement à prendre en compte en terme de développement de l'urbanisation ou de développement de l'activité agricole.

Les industries, commerces et artisanat

Sont répertoriés :

- 1 hôtel restaurant
- 1 café tabac presse dépôt de pain
- 1 conseil en audio-visuel
- 1 esthéticienne à domicile
- 2 plombiers chauffagiste ou sanitaire
- 2 maçons
- 1 architecte
- 2 ferrailleurs – récupérateurs de matériaux
- 1 plâtrier peintre
- 1 forain
- 1 entrepreneur de travaux publics
- 1 menuisier
- 1 entrepreneur de dallage industriel
- 1 centre de remise en forme psychologique
- 1 assureur.

Les commerces sont quasi-inexistants. Quelques commerces ambulants alimentent régulièrement la commune : fromager, boucher charcutier, boulanger.

Les habitants de Saint-Priest-Bramefant bénéficient de la proximité de l'agglomération de Vichy pour les achats, les services ou les loisirs.

L'attractivité du bourg-centre, Randan, est sans effet pour la commune.

Le tissu artisanal est restreint. Ainsi, la **zone artisanale** créée en 1989 (zone UI du Plan d'Occupation des Sols) d'une superficie de 17 660 m² est encore **disponible dans son intégralité**.

Dans le cadre de la Communauté de Communes, une étude de faisabilité préalable à la création de zones d'activités a démontré, pour la partie économique, le peu de pertinence d'une zone d'activités sur le territoire communautaire : **potentiel économique faible**.

Le Conseil Communautaire a décidé cependant de poursuivre sa démarche et de retenir la zone de Lhérat, commune de Randan, comme zone d'activités d'intérêt communautaire. Un tel contexte interroge sur :

- la réelle urbanisation de la zone de Lhérat (taux de remplissage et terme du projet),
- la validité d'une zone artisanale sur la commune de Saint-Priest-Bramefant.

Le tourisme

Saint-Priest-Bramefant est le siège d'un équipement d'hébergement touristique majeur : le Château de Maulmont.

Le Château de Maulmont propose une prestation de luxe : restaurant gastronomique et hôtellerie 3 étoiles. Trois constructions, en cours en ce début d'année 2003, offriront une nouvelle formule d'hébergement à la clientèle du Château.

Sur une propriété de 57 hectares, la prestation hôtelière offre des équipements tels que deux piscines, un sauna, une salle de fitness.

Le site a permis l'aménagement d'un practice de golf, des promenades à cheval dans la forêt de Randan.

Le produit vise une clientèle particulière. La population du canton ne figure pas la clientèle privilégiée de cet équipement. A titre d'information, le château est une des prestations touristiques proposées à l'office du tourisme de Vichy.

Le tourisme n'est pas une activité économique florissante sur la communauté de communes en général. Le territoire n'est pas « vendu » en tant que tel.

Le projet régional du Château de Randan s'annonce, d'ici à 10 ans, comme un élément fédérateur du développement touristique sur ce secteur du département.

Le diagnostic préalable au Contrat Local de Développement mentionne les potentialités touristiques de la communauté de communes et par conséquent, celles de la commune de Saint-Priest-Bramefant :

- des atouts naturels : la forêt de Randan, les rivières, les points de vue,
- un patrimoine bâti et culturel de qualité dont un patrimoine religieux et vernaculaire.

Les potentialités existent, le développement du tourisme à l'échelle du territoire communautaire est un enjeu.

En terme d'aménagement urbain, la réflexion touristique doit porter sur l'identité de la commune, ses paysages, son bâti traditionnel, son petit patrimoine, ses vues panoramiques.



le practice de golf attenant au château



les nouvelles structures d'hébergement en construction

Les équipements publics

Les équipements publics concentrés au bourg sont :

- La mairie,
- L'école (maternelle et primaire) avec cantine et garderie.

Les autres services privés et publics sont limités (architecte et assureur). Il n'y a pas de services administratifs et sociaux.

Un service d'aide à domicile est assuré grâce à l'adhésion au SIAD de Puy-Guillaume.

Les habitants se rendent, comme évoqués précédemment, vers Vichy et Saint-Yorre ou à Randan.

Saint-Priest dispose d'une salle des fêtes, d'une salle de sports, d'un local pompier, d'un garage communal.

Les équipements sportifs sont en limite communale de Saint-Yorre et apparaissent comme des équipements de cette dernière et non de Saint-Priest-Bramefant.

La propriété Bourgeois, bâti communal, sera après restauration le siège de la mairie. Les locaux actuels de la mairie seront annexés par le groupe scolaire.

En ce qui concerne, la scolarité, les élèves se rendent au collège soit à Saint-Yorre, soit à Maringues. Les lycéens se rendent à Vichy, Cusset, Riom ou Thiers selon les orientations scolaires choisies ou le lieu de travail de leurs parents.

L'école de Saint-Priest-Bramefant regroupe trois classes dont une maternelle. Pour les 10 dernières années, ce sont 191 élèves qui ont fréquenté l'école. Le tableau suivant indique les effectifs des classes et de la cantine entre 1992 et 2002.

Année scolaire	Effectif scolaire	Effectif cantine
1992-1993	62	53 soit 85%
1993-1994	65	57 soit 87%
1994-1995	67	51 soit 76%
1995-1996	63	48 soit 76%
1996-1997	58	42 soit 72%
1997-1998	59	45 soit 76%
1998-1999	58	50 soit 86%
1999-2000	56	47 soit 83%
2000-2001	64	48 soit 75%
2001-2002	69	52 soit 75 %
2002-2003	72	56 soit 77 %

Les effectifs varient entre 56 et 72 élèves, avec une augmentation sérieuse du nombre d'enfants fréquentant l'école ces 3 dernières années. Plus des $\frac{3}{4}$ des élèves déjeunent à la cantine : la résidentialisation de la commune explique ce phénomène, les parents travaillent et ne peuvent pas gérer le repas du midi.

Les politiques menées et prévues

Les politiques supra-communales

Aucun projet d'intérêt général n'est recensé à la date du porter à connaissance (17 juin 2002).

Une politique intercommunale

La communauté de communes des Coteaux de Randan, créée en septembre 2000, s'est engagée avec le Conseil Général dans un Contrat Local de Développement dont l'objectif est de définir un projet de territoire et un programme d'actions pour les cinq prochaines années.

Le programme d'actions est engagé suivant les axes suivants :

- Le développement économique,
- La création d'un bassin de vie : conforter Randan comme centre bourg, développer l'offre de services, renforcer l'offre eu logements et réhabiliter le bâti existant,
- La prise en compte des lieux symboliques : réalisation de la maison de la communauté de communes, la préservation de la forêt, participation au projet touristique du Domaine Royal de Randan

Une **charte architecturale et paysagère** est en cours d'élaboration sur le territoire communautaire. Débutée à l'automne 2003, la validation de l'étude pourrait intervenir en juin 2004. Pour faire vivre la charte, le règlement, en particulier l'article 11, pourrait prendre en compte certains principes constructifs et paysagers définis dans l'étude. Lors de la consultation des services de l'Etat et des personnes associées, la Communauté de Communes des Coteaux de Randan pourrait intervenir en ce sens afin, si la commune le souhaite, de modifier le règlement après Enquête Publique pour intégrer des règles cohérentes avec les préconisations de la charte architecturale et paysagère.

Un **Programme Local de l'Habitat (PLH)** est en cours d'élaboration. Il couvre trois communautés de communes : les Coteaux de Randan, Limagne Bord d'Allier et Nord Limagne.

Le diagnostic a commencé fin janvier 2004. le rendu est prévu pour novembre 2004.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les actions du Programme Local d'Habitat.

Logiquement, le PLU sera approuvé avant la fin de l'étude en cours. Si des données précises sont communiquées lors de la consultation des services de l'Etat et des personnes associées, le document d'urbanisme les prendra en compte.

BILAN DES POTENTIALITES ET CONTRAINTES

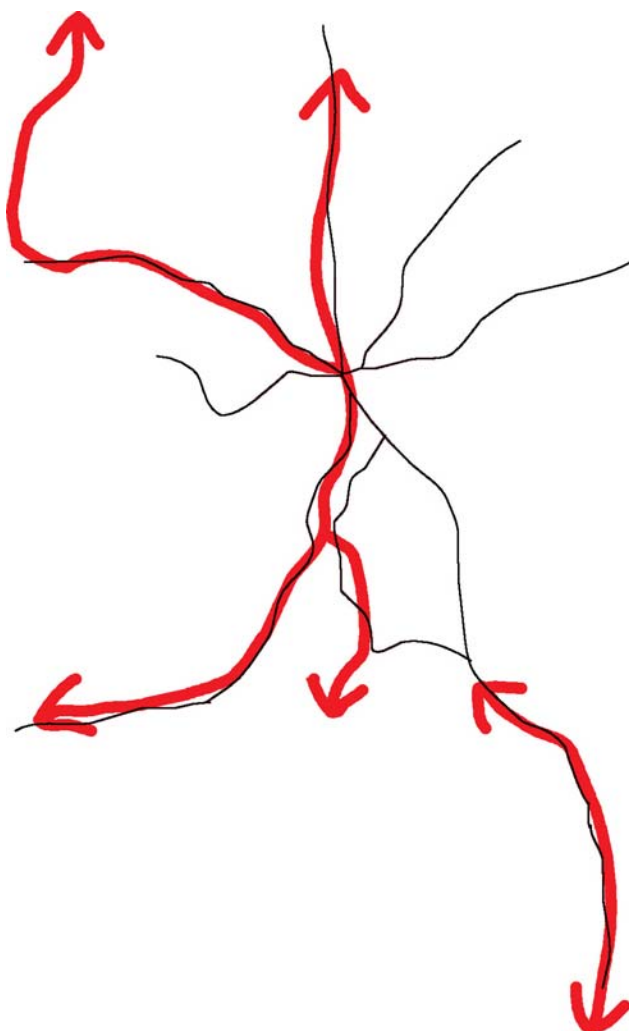
	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
SITUATION GEOGRAPHIQUE	Proximité de l’agglomération de Vichy	
ENVIRONNEMENT PAYSAGE	Des milieux naturels répertoriés Des vues plongeantes extraordinaires	Une forte sensibilité du milieu naturel Un étirement excessif de l’urbanisation
DEMOGRAPHIE	Une démographie positive Un pays jeune	
HABITAT CONSTRUCTION	Une forte demande exprimée	Un bâti ancien vacant Résidentialisation de la commune Un offre locative très faible Développement pavillonnaire exclusivement
SOCIO ECONOMIE	Proximité de pôles d’emplois, de services et de chalandises	Faible dynamisme économique du territoire communautaire Une agriculture relativement fragile

ORIENTATIONS D'URBANISME

Les tendances du développement urbain

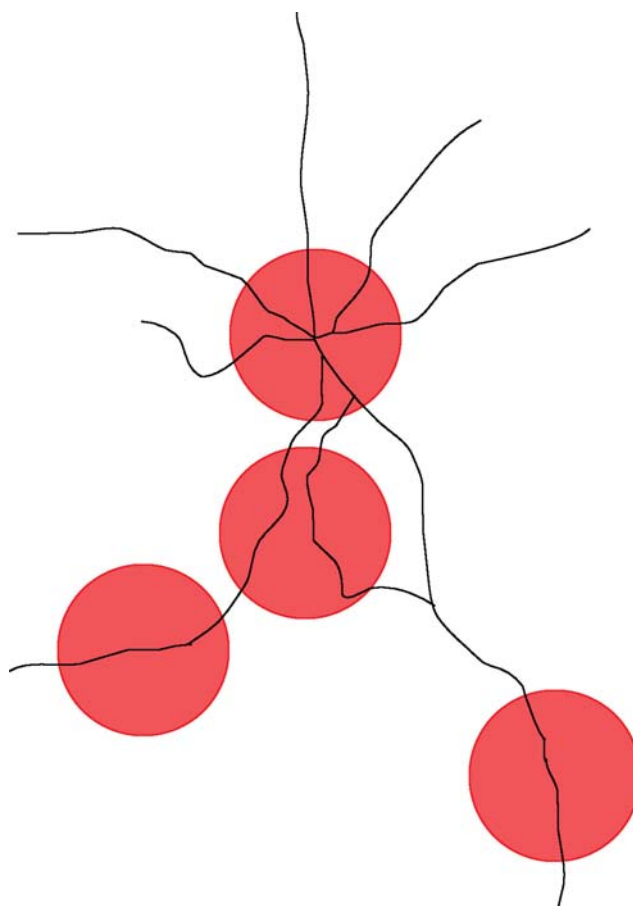
Le document actuellement opposable présente les tendances suivantes :

- Un étirement perpétuel de l'urbanisation,
- De nombreuses possibilités dans les zones U et NA,
- Des zones NB et NA au statut identique : la diffusion de l'urbanisation.



Les éléments pour une composition

- La constitution d’un lien urbain et social par la création d’une centralité autour des principaux équipements publics,
- Une organisation de l’urbanisation respectueuse du site : protection des paysages et des vues,
- Une réflexion sur les conditions d’urbanisation,
- Une urbanisation maîtrisable : définition des capacités d’accueil de la commune.



LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettent de dégager des zones urbanisées et d'urbanisation future tout en préservant le patrimoine architectural, l'espace naturel, l'activité agricole et d'appliquer le principe de précaution face au risque inondation.

Les mesures applicables sur l'ensemble du territoire de Saint Priest Bramefant visent à satisfaire les grandes orientations d'urbanisme énoncées et présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le zonage proposé a été étudié de façon à :

- densifier la construction dans les secteurs équipés,
- anticiper le développement à long terme des zones d'habitat,
- protéger les terres agricoles de toute urbanisation excessive,
- favoriser les activités de loisirs existantes,
- autoriser les extensions des bâtiments isolés en zone naturelle.

la définition des différentes zones

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'applique un règlement d'urbanisme approprié à la vocation de la zone.

La zone urbaine U : zone U

La zone U du Plan Local d'Urbanisme est une zone recouvrant le centre ancien, les extensions de ce centre et les hameaux les plus significatifs. Sont classés en zone U : Les Gilberts, Pradet, les Bournières, Le Ruisseau, Les Guinards, Saint Priest, les Frichettes, les Bourses, le Guérinet, le Casson, la Boutière, les Vergers.

La zone U du PLU reprend la zone UG du POS, les zones NA et quelques zones NB.

Le **règlement de la zone U** permet de conforter la diversité des fonctions du bourg : habitat, équipements publics, activités commerciales, de services et artisanales.

Le règlement est simplifié. Certains articles ne sont pas réglementés car la forme urbaine existante ne nécessite pas de conditions ou de règles particulières en vue de conserver un caractère urbain, patrimonial ou architectural d'une valeur remarquable.

Dans cette logique, les articles 6 et 7 prévoient des implantations libres : l'alignement ou un recul spécifique n'ont pas lieu d'être.

L'article 10 limite la hauteur des constructions à 3 niveaux (R+1+combles), cette hauteur correspond à la hauteur des constructions existantes sur la commune, hauteur qu'il convient de ne pas dépasser pour conserver la même volumétrie.

Les prescriptions de l'article 11 (aspect extérieur) visent à conserver le caractère architectural du bâti traditionnel. Ainsi sont réglementés le matériau et la couleur des toitures. Les mouvements artificiels de terrains sont limités afin d'adapter les constructions au terrain naturel et de ne pas créer des déblais ou remblais trop importants qui ont un fort impact visuel. Les clôtures sont limitées à 1,60 mètre de hauteur, il s'agit de ne pas créer d'effet de paroi verticale qui ferme la vue. De plus, dans le cas de clôtures végétales, il est demandé de panacher les essences utilisées et planter des végétaux locaux. L'idée est de recréer des limites parcellaires type bocage, comme les haies champêtres identifiables sur la commune.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol) permet une densité moyenne de l'habitat. La volonté communale est de densifier l'existant c'est à dire le nombre de constructions sur l'ensemble de la zone U, mais à l'échelle de la parcelle le souhait est de maintenir un habitat peu dense (maisons individuelles ou groupées avec du terrain disponible autour).

La zone à urbaniser : zone AU

La commune de Saint Priest Bramefant a choisi de ne pas réserver de terrains en zone à urbaniser. Les disponibilités foncières sont suffisamment importantes en zone U pour permettre de nouvelles constructions.

Le règlement ne prévoit **pas de dispositions pour la zone AU**.

La zone agricole : zone A

La zone agricole est une zone naturelle à vocation agricole dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le zonage défini respecte les exploitations existantes et permet aux exploitations de se développer le cas échéant.

La délimitation de la zone A reprend celle du Plan d'Occupation des Sols à l'exception du secteur à l'Est du lieu-dit le Ruisseau et du secteur de Charpenet et des Lites des Bourses à l'Ouest de la commune.

Le **règlement de la zone A** propose à l'article 7 d'éloigner les nouveaux bâtiments agricoles des zones à vocation d'habitat. Toutefois pour les bâtiments existants, les extensions sont possibles s'ils sont implantés à moins de 50 mètres d'une zone U, AU ou Nh dès lors que la règle de réciprocité de la loi d'orientation agricole l'autorise.

L'article 10 (hauteur des constructions) autorise des hauteurs adaptées aux bâtiments d'exploitation agricole.

L'article 11 (aspect extérieur) différencie les règles pour les habitations de celles des bâtiments agricoles pour conserver des caractéristiques similaires entre les différentes zones pour les bâtiments à usage d'habitation et permettre aux bâtiments agricoles de s'intégrer au mieux dans le paysage.

L'article 13 impose un traitement paysager (plantations sous forme de bosquets) aux abords des nouveaux bâtiments d'exploitation dans l'objectif d'une limitation de l'impact visuel et d'une insertion paysagère convenable.

Les zones naturelles : zones N

Les zones N définissent les zones naturelles équipées ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

Le zonage propose 3 types de zone N

La zone N

Il s'agit d'une zone de protection absolue qui couvre :

- la forêt à l'Ouest de la commune dont une partie est répertoriée en ZNIEFF de type 1,
- le Nord Est de la commune identifié pour sa valeur floristique et faunistique (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) mais aussi pour ses ressources en eau et la protection inhérente aux captages.

Le **règlement de la zone N** laisse la possibilité d'extension limitée de l'existant mais toute nouvelle construction, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, est interdite.

L'article 10 autorise des surélévations de bâtiments existants dans la limite de 2 mètres par rapport à la hauteur initiale. Cette règle particulière est mise en place dans le cas d'extension de bâtiment en zone inondable : si l'aléa le permet, il s'agit d'autoriser l'aménagement d'une étage supplémentaire (les combles en principe).

L'article 11 (aspect extérieur) reprend les termes de la zone U.

La zone Nh

La zone Nh est une zone de bâti isolé ou de hameau dans laquelle les constructions sont admises mais dont l'urbanisation ne sera pas renforcée de façon exagérée. Sont classés en zone Nh, le Moulin d'Anaut, le bâtiment isolé lieu-dit Les Riaux, les Fontaines.

Le **règlement de la zone Nh** copie le règlement de la zone U : il s'agit de garder une unité sur les groupements bâtis. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3 afin de conserver une faible densité sur les hameaux désignés.

La zone NL et le secteur NLs

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation touristique pour laquelle il convient de concilier la protection des paysages et l'activité touristique en place. La zone NL est délimitée autour du château de Maulmont.

Le secteur NLs est destiné aux équipements à caractère sportif : stade de Saint-Yorre.

Le **règlement de la zone NL** limite les constructions à la vocation touristique et sportive et reprend les dispositions de la zone U. Dans cette zone, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2 afin de permettre aux activités de s'étendre et de conserver le caractère naturel de l'ensemble de la zone.

L'indice i

Cet indice indique que le secteur est couvert par la zone inondable de l'Allier selon le décret du 17 octobre 1969. Les demandes de permis de construire sont soumises à l'examen de la Direction Départementale de l'Équipement (cellule de l'eau).

Les espaces boisés classés

Le classement par le Plan Local d'Urbanisme d'espaces boisés classés comme étant à conserver ou à créer constitue une mesure particulière de protection des espaces naturels et espaces verts.

En application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés figurent sur le plan de zonage.

Sont inscrits en espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Priest Bramefant, les surfaces boisées en partie Ouest du territoire communal. Les espaces boisés classés ont été légèrement réduits par rapport au Plan d'Occupation des Sols : les secteurs en friche et sans qualité particulière ont été supprimés ainsi qu'une partie de l'espace boisé classé autour du château de Maulmont.

La réglementation des boisements instaurée sur la commune par arrêté préfectoral en date du 10 juin 1983 permet de gérer parallèlement les boisements.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé pour permettre la création, la suppression ou la modification d'un espace boisé classé.

Les servitudes

L'ensemble des servitudes affectant la commune de Saint Priest Bramefant est reporté sur un plan, en annexe, conformément aux articles R.126.1 du code de l'urbanisme.

Les annexes sanitaires

Le dossier Plan Local d'Urbanisme comprend en annexe, les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement, une note technique décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux et une note technique traitant de l'élimination des déchets.

Les dispositions spécifiques à la commune

La commune a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U du territoire communal.

Cette disposition permet à la commune d'être prioritaire pour l'acquisition de foncier, bâti ou non, lors de leur vente.

De plus, la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) a été adoptée par le Conseil Municipal.

La PVR permet de financer les réseaux : à cet effet, la commune peut percevoir des propriétaires des terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires

L'étude L.122-2

Saint Priest Bramefant est concernée par les dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme. Afin de déroger à la règle, une étude spécifique (pièce 9) a été présentée pour avis en commission des sites et à la Chambre d'Agriculture avant accord par le Préfet.

L'évolution de la répartition des zones

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS		PLAN LOCAL D'URBANISME	
zones	superficies en hectares	zones	superficies en hectares
UG	82,00	U	132,00
UI	4,50		
NA	6,25		
NAg	6,00		
NAL/NALs	91,25		
NB	22,75	A	528,20
NC/NCs	707,00		
ND	986,25		
		N	1 175,40
		Nh	6,40
		NL/NLs	64,00
TOTAL COMMUNE	1 906,00	TOTAL COMMUNE	1 906,00

Les zones NB du POS n'existent plus et sont qualifiées en zone U au PLU. Les zones NA et NAg du POS sont qualifiées en zone U.

Il n'est pas prévu de zone réservée spécifiquement à l'industrie et/ou à l'artisanat : la zone communautaire de Lhérat, commune de Randan, a été créée à cet effet.

La carrière n'existe plus, le zonage réservé à cet effet, disparaît du zonage PLU.

La différence de superficie entre les zones agricoles et naturelles du POS et du PLU est motivée par la qualification des zones d'intérêt écologique (ZNIEFF, ZICO et Natura 2000) en zones naturelles.

LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme ne modifie pas fondamentalement l'économie du Plan d'Occupation des Sols précédent : les possibilités de développement de la commune sont sensiblement équivalentes puisque le foncier bâti en zone constructible est suffisant pour répondre aux perspectives d'accueil que la commune s'est fixée.

Le développement à long terme est envisagé en réservant un foncier utile à une possible urbanisation.

Le zonage retenu dans le présent document d'urbanisme :

- considère, par la délimitation des zones naturelles, la valeur du milieu naturel (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000),
- respecte la valeur patrimoniale de l'eau en assurant la protection de la ressource,
- sensibilise les citoyens, en affichant sur le zonage, sur le caractère inondable de la partie Est du territoire. A ce titre, le règlement rappelle que les permis de construire en zone inondable feront l'objet d'un examen particulier des services de l'Etat. Le principe est bien sûr de limiter les risques pour les personnes et les biens.
- Respecte l'activité agricole et veille à favoriser les structures existantes,
- Limite les extensions urbaines au regard de la capacité des stations d'épuration.

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	3
LE PROJET COMMUNAL	4
Un constat : une offre en terrains à bâtir suffisante	4
LES EXTENSIONS PROJETEES.....	5
Les Gilberts : conforter l'existant	5
Le Champ du Bois – Les Bournières	7
Les Frangerolles – Le Grand Chemin	8
Les Bournières	10
Les Séquelles	11
Les Crozes	11
Les Bourses.....	13
Les Vacherons	15
Le Guérinet- Le Casson	16
Les Mallerettes – Les Vergers.....	18
UN PROJET AUX IMPACTS LIMITES	20

PREAMBULE

La commune de Saint-Priest-Bramefant est concernée par l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, du fait de la proximité de l'agglomération de Vichy et du souhait d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Article L.122-2 du Code de l'Urbanisme

"Dans les communes qui sont situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50.000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.

(...)

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit lorsque le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

(...)."

LE PROJET COMMUNAL

En fin d'année 2002, Saint-Priest-Bramefant comptait environ 720 habitants. L'augmentation démographique constatée entre 1999 et 2003 (+ 150 habitants) revêt un caractère exceptionnel.

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir une population totale équivalente à 800 habitants environ. Cette projection démographique correspond à une **évolution souhaitable maximale**. Ce seuil de population reste cohérent avec les équipements publics existants comme les deux stations d'épuration (capacité de 400 et 500 éq/hab). Certains autres services à la population pourraient être déficients, mais la proximité de Saint-Yorre et de l'agglomération de Vichy pareront aux manques identifiés dans les domaines du commerce et de la santé en particulier.

Un constat : une offre en terrains à bâtir suffisante

L'offre en terrains à bâtir doit distinguer :

- le foncier non bâti classé en zone constructible, réellement disponible,
- le foncier non bâti classé en zone constructible, non disponible pour des motifs de propriété et biens familiaux.

L'examen du Plan d'Occupation des Sols opposable montre de nombreux terrains encore non bâtis : la zone UG, inscrite au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1987, suffit au développement communal.

Suivant ce constat, la commune ne souhaite pas dans un premier temps ouvrir de nouveaux secteurs de grande capacité d'accueil à l'urbanisation.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles classées en zone naturelle au Plan d'Occupation des Sols (zone NC ou zone ND) est limité à quelques parcelles en périphérie immédiate de la zone U ou à des parcelles construites sises en zone naturelle.

LES EXTENSIONS PROJETEES

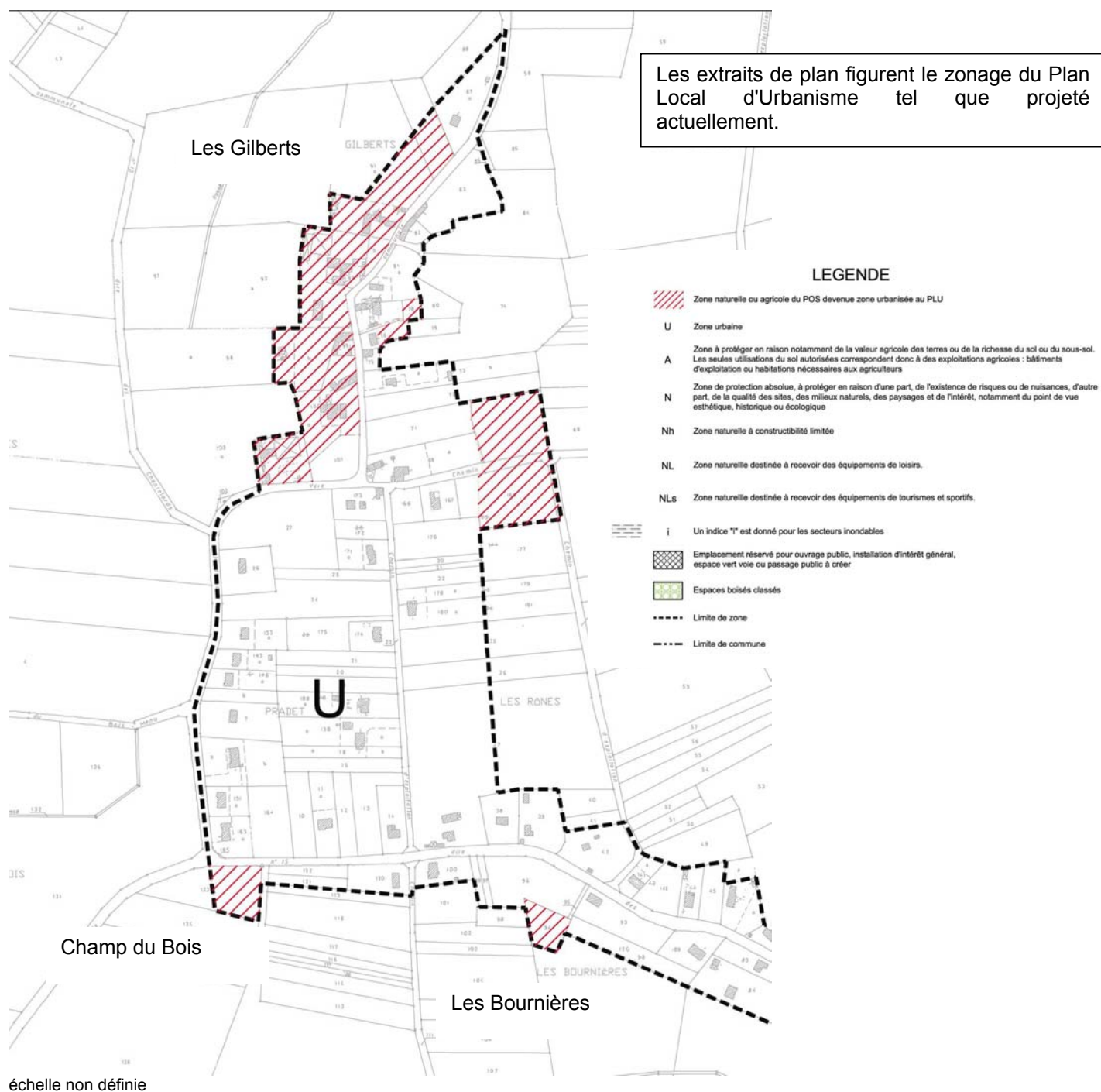
Les Gilberts : conforter l'existant

Le lieu-dit "Les Gilberts" est un hameau dont l'existence apparaît sur la carte de Cassini du XVème siècle.

Le zonage POS partage le hameau en deux zones (UG et NC) puisque des exploitations agricoles étaient recensées à l'Ouest de la voie communale. Le projet de zonage PLU propose d'inclure les constructions existantes en zone U afin de privilégier la résorption des ruines et la réhabilitation du bâti ancien.

intégration du bâti de la zone agricole en zone U





L'extension de l'urbanisation des Gilberts est limitée à deux parcelles, desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, contiguës aux habitations récentes, le long du chemin menant aux Frangerolles.



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

Le Champ du Bois – Les Bournières



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

Au Champ du Bois, l'extension de la zone U telle que proposée dans le zonage du PLU englobe une parcelle classée en zone NC au POS. Il s'agit une nouvelle fois d'intégrer une parcelle desservie par les réseaux à la zone constructible.

Aux Bournières, une parcelle pouvant admettre une construction est intégrée à la zone U du futur PLU. Cette parcelle attenante à une parcelle bâtie n'impacte pas visuellement sur le paysage actuel.

Les Frangerolles – Le Grand Chemin



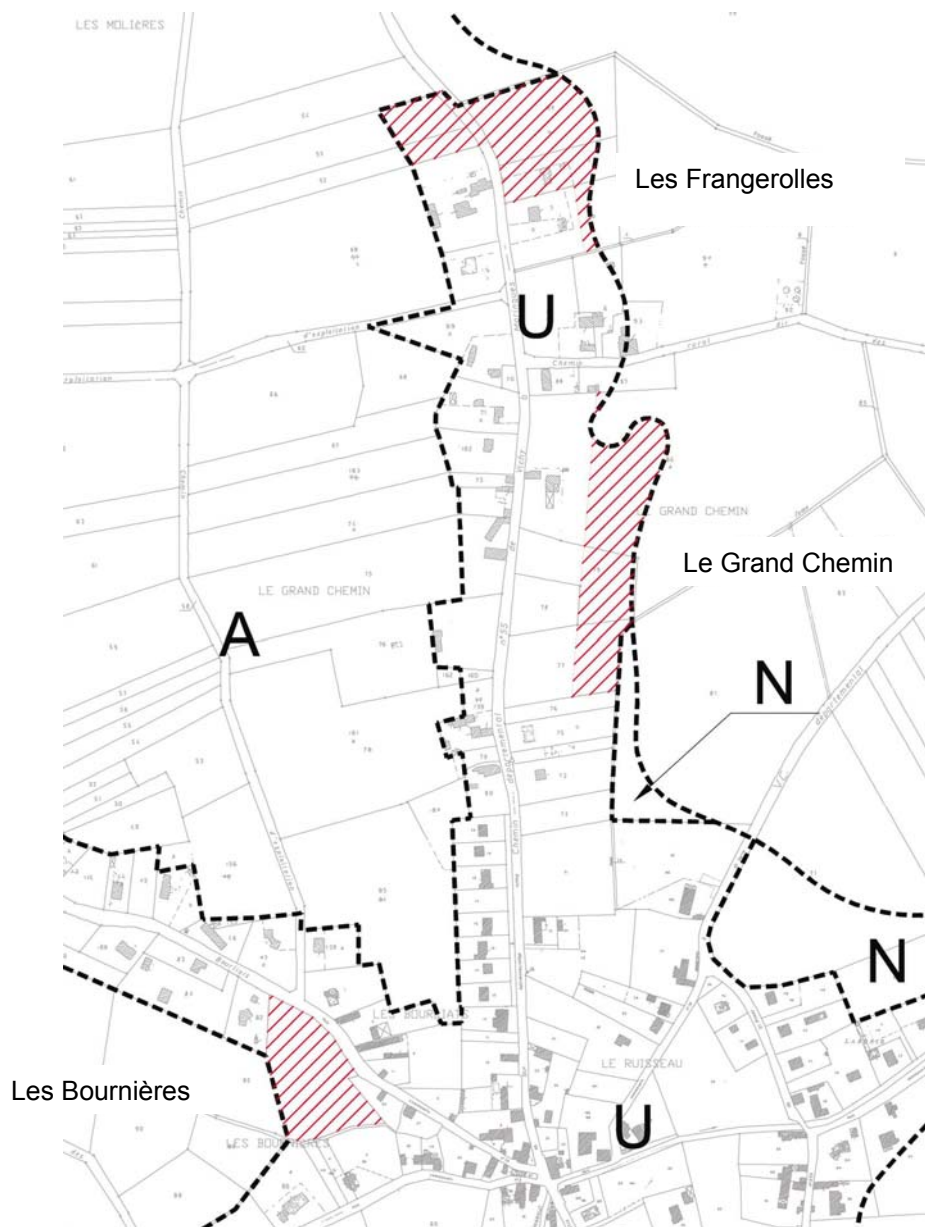
Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

A l'entrée du lieu-dit Les Frangerolles, le PLU projette d'étendre la zone U de façon très limitée, sur des terrains classés en zone agricole au POS. Une parcelle est déjà construite.

Une attention particulière devra être apportée en terme d'insertion paysagère : le traitement des clôtures et/ou des limites végétales doit accompagner les nouvelles constructions. Ainsi, la plantation d'arbres ou arbustes d'essences indigènes feuillues complètera la ligne végétale dominante repérable sur la photographie ci-dessus.



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole



échelle non définie

Le projet de PLU envisage la possibilité de densifier le lieu-dit Le Grand Chemin en intégrant à la zone constructible le foncier entre la zone inondable telle que définie par l'arrêté préfectoral de 1969 et la zone NB du POS. Le foncier rendu constructible est, là encore, très limité et n'impacte ni sur l'environnement paysager, ni sur la profession agricole.

Les Bournières

Une partie de parcelle est intégrée en zone constructible au projet de PLU, elle permet de lier les zones UG et NB du POS. La conservation des haies en limite parcellaire est une condition à l'insertion paysagère de la(des) future(s) construction(s). En effet, il est préférable de conserver une végétation "naturelle" plutôt que de créer des limites parcellaires artificielles avec des végétaux inadaptés au site, comme par exemple la haie au premier plan.



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

Les Séquelles



intégration du bâti de la zone agricole en zone U

La zone constructible projetée englobe une habitation construite en zone NC. De fait, il ne s'agit pas de donner du droit à construire sur un site sensible mais plutôt de mettre en conformité une réalité avec le futur zonage.

Les Crozes

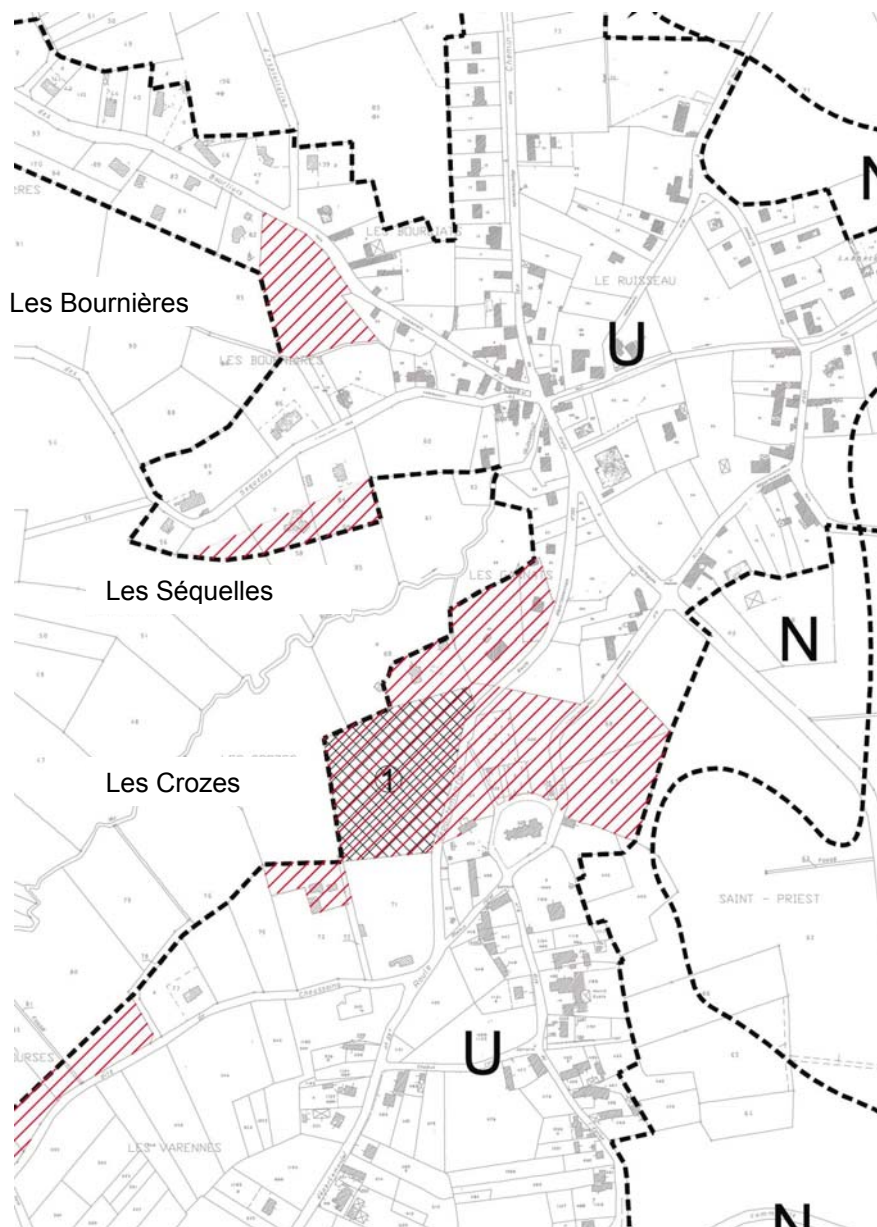
Plusieurs projets se dessinent sur les parcelles incluses en zone U dans le projet de PLU.

- L'emplacement réservé est destiné à accueillir un cimetière paysager et les ateliers municipaux,
- Les parcelles situées entre les deux voies communales, et attenantes au cimetière sont destinées à l'amélioration des espaces publics tels que définis dans le Programme d'Aménagement de Bourg¹.

Le foncier destiné aux équipements publics et à l'aménagement du bourg représente plus d'un tiers du foncier initialement en zone NC (dont le cimetière actuel).

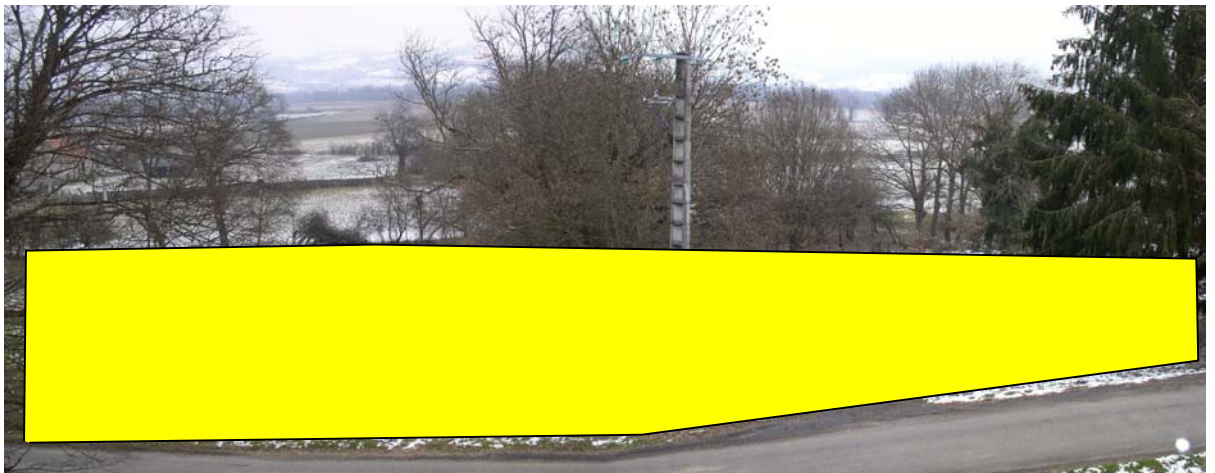
Quatre parcelles construites, représentant environ un tiers du foncier évoluant en zone constructible, intégreront la zone U du PLU. Dans ce cas, il s'agit d'une mise à jour de l'existant, permettant aux propriétaires non agriculteurs d'intervenir sur le bâti, ce qui n'est pas possible en zone agricole.

¹ Commune de Saint-Priest-Bramefant - Programme d'Aménagement de Bourg - Juillet 2003 – Gaudriot SA



échelle non définie

Enfin, les parcelles 67 et 68 deviendront constructibles dans le PLU. Ces parcelles en pied du coteau, cernées par une végétation bocagère intègrent la partie plate de la commune : le Val d'Allier. La situation géographique jumelée à la trame paysagère (à conserver) sont les garants de l'intégration paysagère des futures constructions.

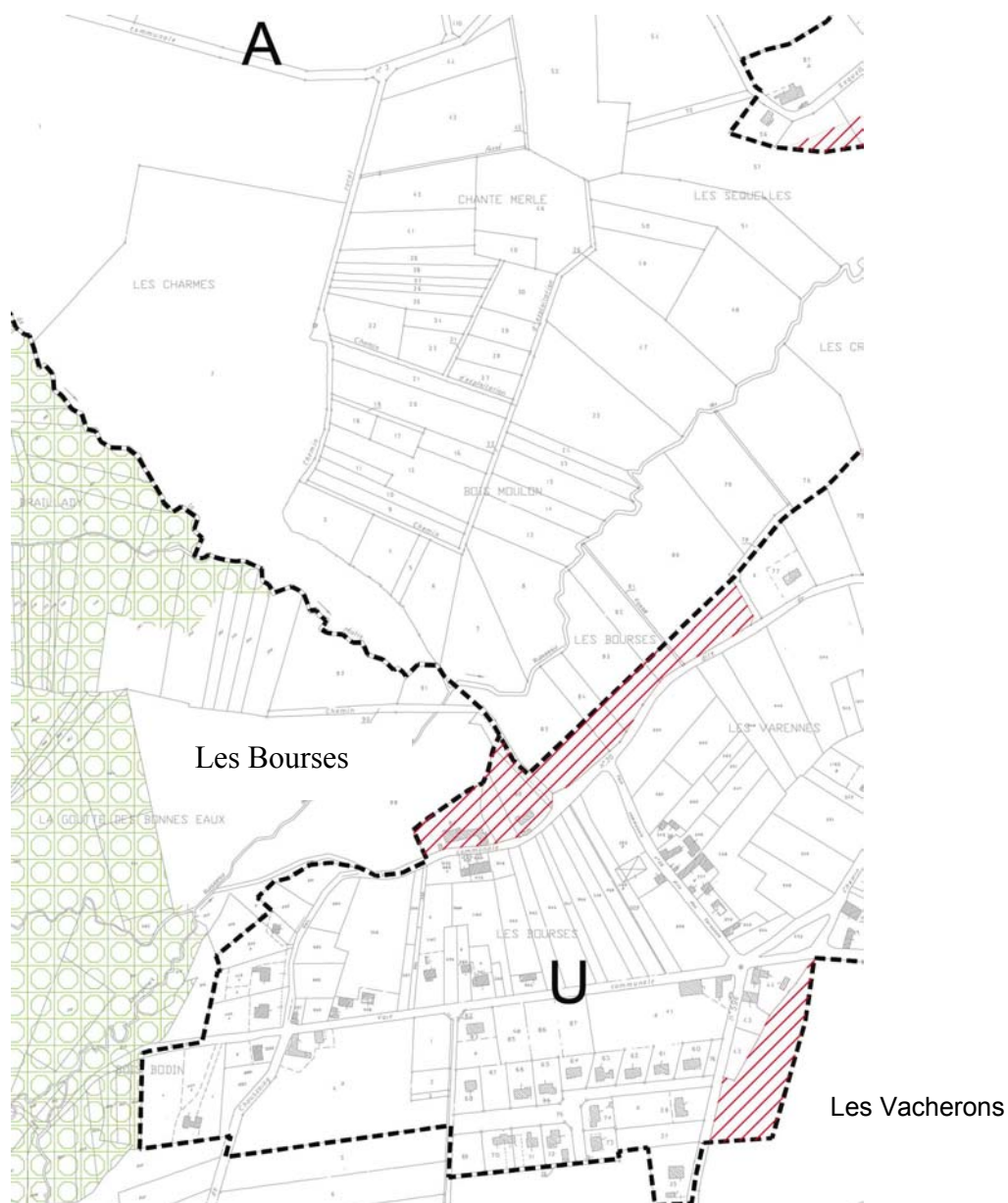


Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

Les Bourses



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole



échelle non définie



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

Les parcelles intégrant la future zone U font le lien entre des parcelles bâties, dont deux sont classées en zone NC au POS. Le droit à construire offert dans le nouveau document d'urbanisme est

- limité en terme de superficie,
- "cadré" en terme paysager grâce à la trame végétale existante, qui constitue un fond utile à la protection du vallon du ruisseau du Bois.

Les Vacherons



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

L'agrandissement projeté de la zone U aux Vacherons vise à densifier le lieu-dit tout en respectant l'exploitation agricole située à l'Est grâce au maintien d'une distance supérieure à 100 mètres entre l'exploitation agricole et l'agrandissement de la zone constructible.

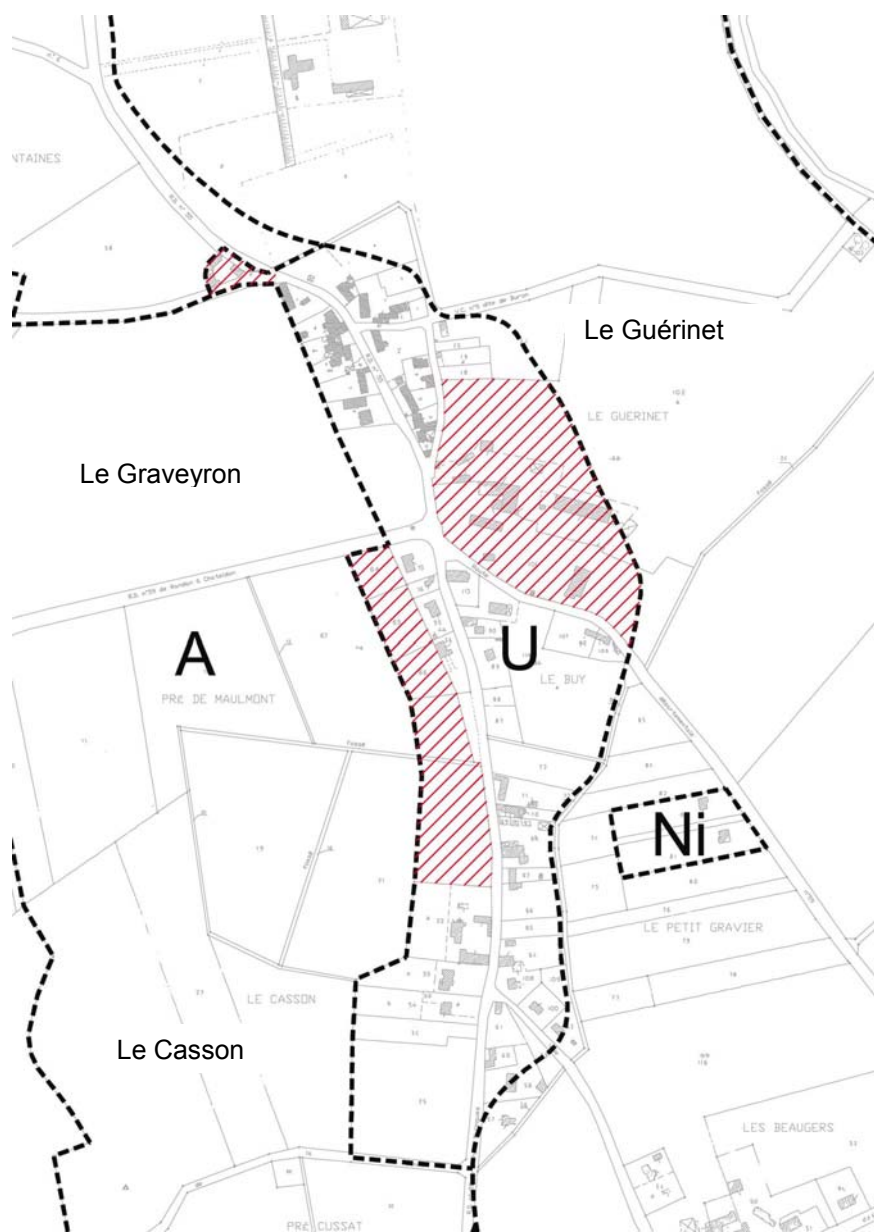
Le Guérinet- Le Casson



*intégration du bâti de la
zone agricole en zone U*



intégration du bâti de la zone agricole en zone U



échelle non définie



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

L'extension de la zone U du PLU par rapport à la zone naturelle du POS concerne :

- l'intégration en zone constructible de bâtiments existants afin de privilégier les travaux de **réhabilitation ou restauration** :
 - o fontaine et bâtiment en pisé à l'entrée Nord du Guérinet,
 - o château du Guérinet et des dépendances,
- l'intégration en zone constructible, en vue de la **densification** des constructions, du linéaire entre le Graveyron et le Casson.

Les Mallerettes – Les Vergers



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole

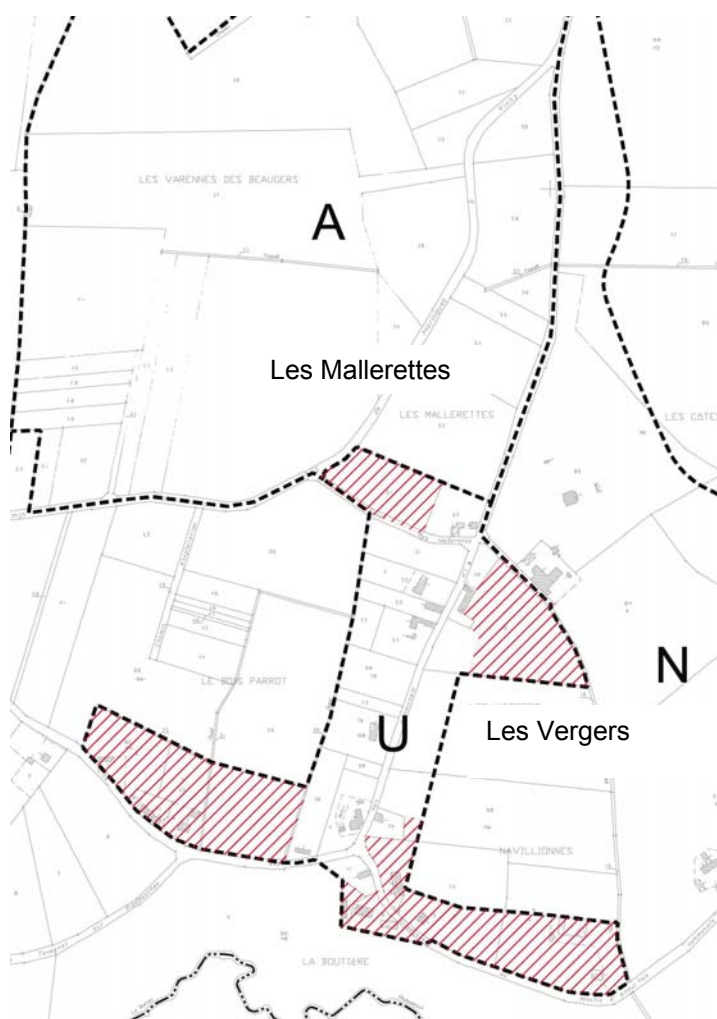
La zone NB du POS devient une zone U au PLU; Elle est agrandie intégrant ainsi les parcelles construites de la zone NC pour la partie Sud du hameau. Au Nord, deux parcelles supplémentaires intègrent la zone constructible.



Extension de l'urbanisation sur la zone agricole



intégration du bâti de la zone agricole en zone U



échelle non définie

UN PROJET AUX IMPACTS LIMITES

Le zonage envisagé pour le Plan Local d'Urbanisme circonscrit fortement toute extension de l'urbanisation et de ce fait n'impacte pas sur les paysages.

L'extension de l'urbanisation sur les zones naturelles représente 20 hectares sur 130 hectares inscrits en zone U. Rappelons pour informations que la commune couvre 1.906 hectares, le POS classe 1.693 hectares en zone naturelle (NC et ND) alors que le PLU propose 1.765 hectares en zone naturelle (A et N).

L'élaboration du document graphique a pris en considération les exploitations agricoles existantes en permettant à celles-ci de perdurer sans être contraintes par l'urbanisation future.

Plus généralement, **l'urbanisation envisagée ne génère pas d'inconvénients pour l'environnement, les communes voisines ou l'activité agricole.**