

# COMMUNE DE SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Les orientations générales

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation.

M Le Maire

## 1- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole

La commune de Saint Julien en Saint Alban souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur trois leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et plus mixte (petits collectifs, habitat individuel groupé ...).
- Le renouvellement urbain et la résorption des logements vacants (objectif 25 %).

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 sur un taux annuel de croissance de 1 % (Rappel : Taux annuel moyen entre 1990 et 2013 : 1.8%). Cette projection aboutit à une population de 1618 habitants en 2027, ce qui représente une hausse de 153 habitants (à partir de la population estimée en 2017).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation future de 2.35 habitants par résidence principale en 2027 (contre 2.46 en 2013) et une résorption de 25 % des logements vacants comptabilisés en 2013.

Les indicateurs permettant la projection démographique et le besoin en typologie et nombre de logements ont été déterminés sur la base des travaux d'étude du PLH en cours de validation. Ainsi, la commune souhaite être compatible avec les objectifs fixés à l'échelle intercommunale.

On obtient ainsi un besoin total de **91 nouveaux logements** pour la période 2017-2027.

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante :

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - 20 % des logements construits dans des opérations de type «petits collectifs» :            | soit 18 logements |
| - 45 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «habitat groupé» : | soit 41 logements |
| - 30 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure» : | soit 27 logements |
| - 5 % des logements construits hors opérations d'aménagement :                               | soit 5 logements  |

### Comparaison entre les besoins et le potentiel de densification des espaces bâtis existants :

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant).

Celui-ci s'élève entre **85 et 90 logements** (voir étude dans le diagnostic communal).

Les besoins en nombre de logements sont donc globalement satisfaits par les espaces disponibles situés dans le tissu urbain existant pour toutes les catégories d'habitat. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des zones d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune pour atteindre les objectifs définis.

Afin de s'assurer que l'urbanisation des secteurs destinés aux catégories d'habitat collectif et groupé soit bien destinée à ces typologies d'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Toujours dans un objectif de mixité de l'habitat et des formes urbaines, la commune a choisi d'aménager un secteur d'urbanisation «en greffe» du centre-bourg, au niveau du quartier de la Queue de Loup.

Ce secteur a été retenu car il se situe à proximité immédiate du centre-bourg et des commerces et services, permettant de renforcer son attractivité ainsi que les modes de déplacements «doux». Ce secteur pourra être aménagé de façon mixte avec notamment des équipements collectifs, des commerces et des services à la population.

## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Saint Julien en Saint Alban

Les objectifs sont :

### Compléter les zones résidentielles existantes

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant).

Celui-ci s'élève entre **85 et 90 logements**.

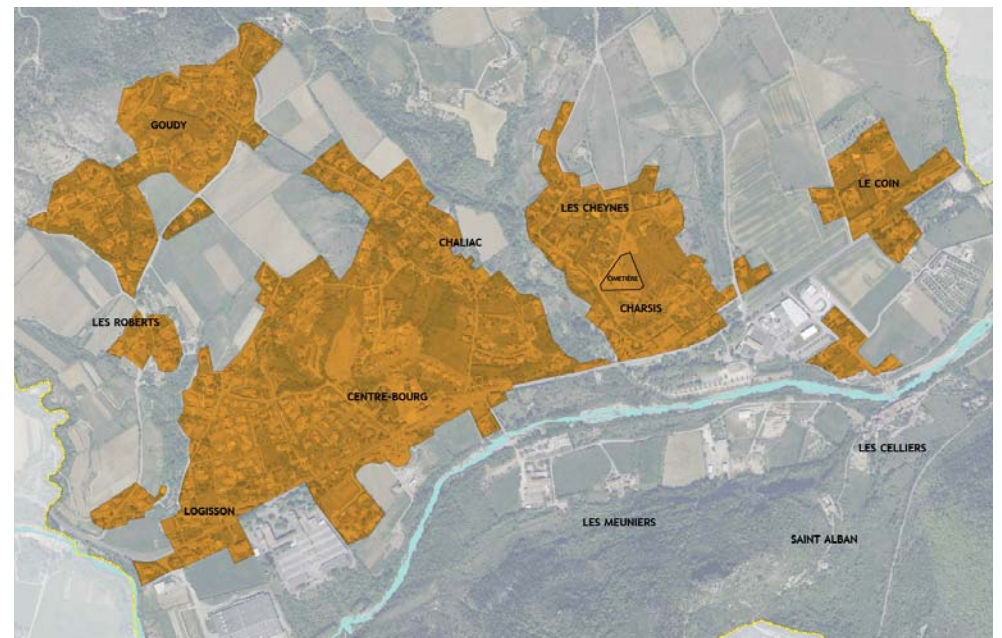
La commune a effectivement connu un fort développement résidentiel sur un modèle d'habitat individuel et des parcelles résiduelles (dents creuses) se trouvent aujourd'hui «englobées» dans des zones que l'on ne peut ni qualifier «d'urbaines» ni «de naturelles» ou encore «d'agricoles» ...


Ces terrains peuvent être considérés comme n'ayant plus de vocation ni naturelle, ni agricole. En conséquence, ils doivent rester prioritairement classés en zones constructibles (ou à urbaniser si les réseaux sont insuffisants).

L'objectif est donc de compléter ces zones résidentielles et de stopper le mitage urbain des côteaux et des zones à vocation agricole.

Les zones urbanisées et urbanisables devront avoir des limites franches.

Ce parti d'aménagement permet également une économie des terres agricoles de la commune et la préservation des unités paysagères de la commune.



 PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES DE LA COMMUNE À DENSIFIER ET ZONES RÉSIDENTIELLES À CONFORTER

### Mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et les hameaux

Le bâti traditionnel et les hameaux anciens de la commune représentent un atout architectural et patrimonial très riche qu'il convient de conserver et de valoriser.

On peut notamment citer les hameaux des Celliers, Les Roberts, les Meuniers, Chaliac et Champeyrache ainsi que la ferme de Blacher et la Chapelle Romane.

Il conviendra donc de préserver fortement ces entités bâties par la rédaction d'une réglementation stricte de l'aspect extérieur des bâtiments existants et surtout de limiter, voire proscrire, le développement d'une urbanisation diffuse autour de ces ensembles bâtis denses.

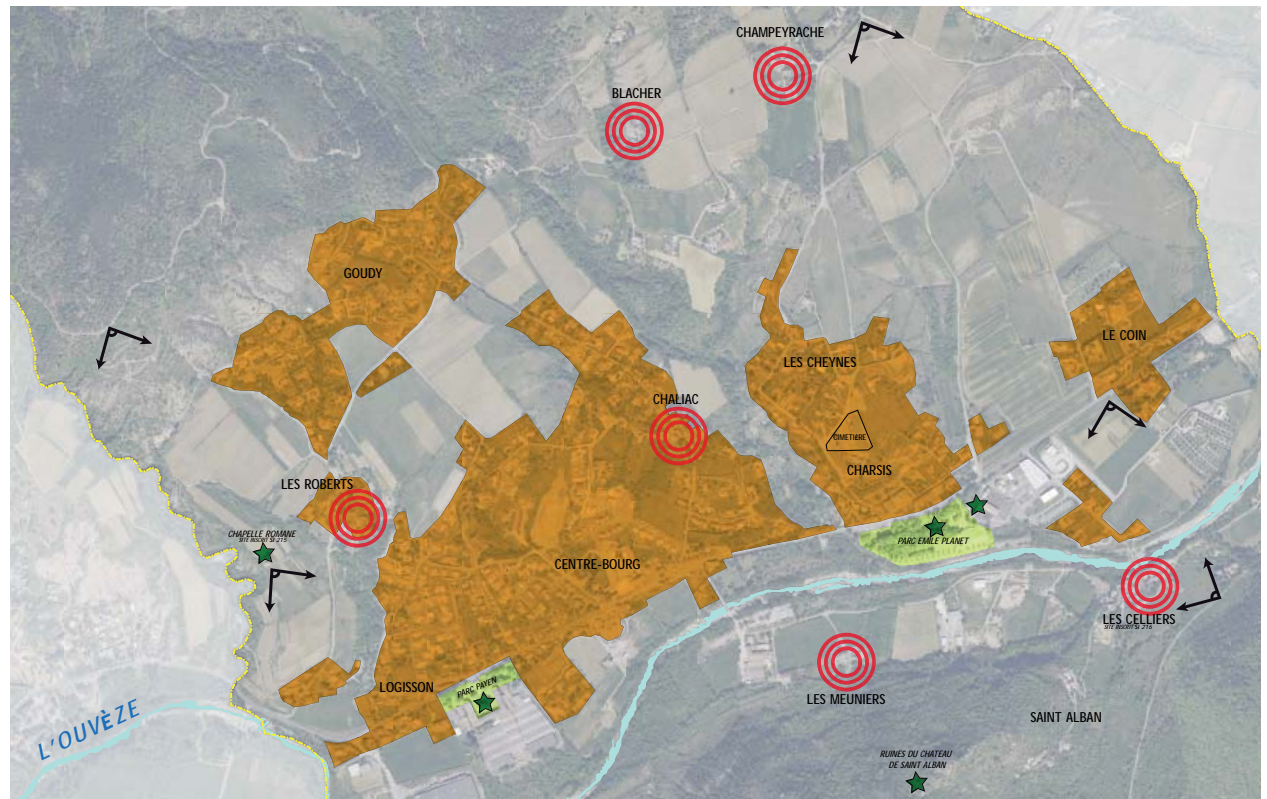
En effet, toute la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère des hameaux traditionnels dépend des espaces encore «ouverts» qui les entourent, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle.

Il convient alors de conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole.

Le règlement du PLU devra être suffisamment strict pour assurer l'insertion des bâtiments dans la pente, pour favoriser des volumétries simples et pour permettre une bonne insertion paysagère des constructions, des extensions et des réhabilitations.

Le patrimoine paysager doit également être préservé.

On recense ainsi plusieurs cônes de vue s'ouvrant sur un paysage structuré et de qualité, où le mitage urbain doit être pros crit.



On note également la présence de deux parcs remarquables sur la commune (PAYEN et Emile Planet) qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

La mise en valeur peut consister à mieux «connecter» le parc Emile Planet au centre-bourg de Saint Julien en Saint Alban.

	<b>HAMEAUX ET BÂTIS TRADITIONNELS À PRÉSERVER PRÉVOIR UNE RÉGLEMENTATION STRICTE</b>
	<b>CÔNES DE VUES À PRÉSERVER</b>
	<b>ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LEURS ABORDS</b>

### Assurer une mixité dans les formes d'habitat

#### Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat :

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante :

20 % des logements construits dans des opérations de type «petits collectifs» : soit 18 logements.

45 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «habitat groupé» : soit 41 logements.

30 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure» : soit 27 logements.

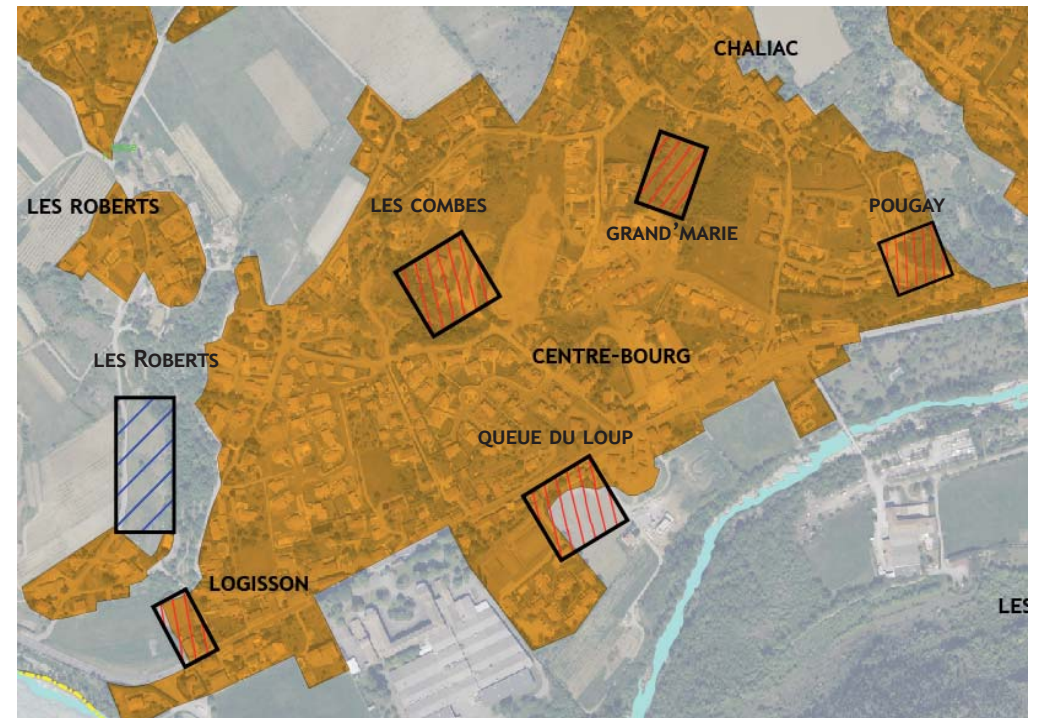
5 % des logements construits hors opérations d'aménagement : soit 5 logements.



Pour les catégories «d'habitat groupé», la commune souhaite aménager plusieurs secteurs situés à proximité du centre-bourg sur du foncier permettant encore la réalisation de ce type de programme.

4 secteurs ont été retenus pour cette typologie d'habitat : Le Logisson, Les Combes, Grand'Marie et Pougay.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur ces secteurs afin de garantir un aménagement cohérent du foncier et la typologie des logements construits (densité de constructions, implantation, schéma de voirie ...).

Le secteur de la Queue du Loup doit être distingué car il présentera une vocation mixte : Habitat + activités économiques + services à la population (voir page suivante).



	<b>SECTEURS DÉDIÉS À LA MIXITÉ DE L'HABITAT :</b> <b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS</b>
	<b>QUEUE DU LOUP :</b> ASSURER UNE MIXITÉ HABITAT / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
	<b>SECTEUR DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS LIÉES À LA VINIFICATION</b> <b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS</b>

**Permettre la réalisation d'un nouveau quartier «en greffe» du centre bourg**

La commune a choisi d'aménager un secteur d'urbanisation nouvelle «en greffe» du centre-bourg, au niveau du quartier de la Queue de Loup.

Un principe d'aménagement est réalisé sur ce secteur, il donne les grandes orientations du projet : Voir ci-contre.

Ce secteur a été retenu car il se situe à proximité immédiate du centre-bourg et des commerces et services.

Ce secteur devra être aménagé de façon «mixte» avec notamment des équipements collectifs, des commerces, des services à la population et des logements.

Les objectifs sont :

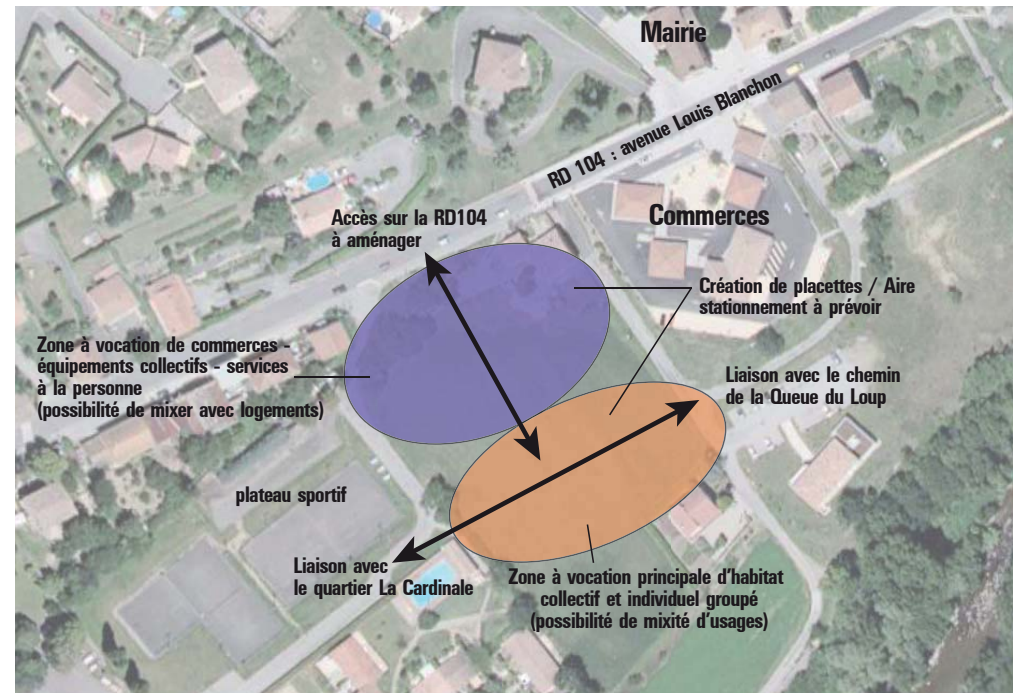
Organiser le développement de l'urbanisation en greffe du centre-bourg avec une diversification de l'habitat (habitat collectif et individuel groupé) et une optimisation de l'utilisation des terrains.

Renforcer la centralité du village et son «attractivité économique» par la création de nouveaux commerces et services à la population, par l'aménagement d'espaces publics et une liaison avec le pôle commercial existant...

Favoriser et maintenir les services de proximité et services à la personne.

Prévoir une connexion urbaine de cet espace par le développement de cheminements doux.

L'objectif est d'encourager les modes de déplacements non-motorisés et de favoriser les échanges entre le centre-bourg et les zones périphériques.



**Permettre un aménagement qualitatif du centre-bourg «élargi»**

Le diagnostic communal a mis en avant le fort potentiel dont bénéficie la commune en terme d'équipements, d'espaces publics, de commerces et de services à la population mais également les problématiques en terme de manque de liaisons ou de transitions entre ces différentes entités.

Dans ce contexte, les objectifs du PADD sont :

Améliorer les liaisons Est/Ouest entre le centre-bourg et le parc Emile Planet.

Assurer un maillage piéton complet entre le parc Emile Planet et le quartier à aménager de la Queue du Loup et d'une manière plus large, de l'entrée de ville «ouest» au camping.

Profiter des abords naturels de l'Ouvèze pour mettre en valeur cet axe Est-Ouest et l'aménager de façon qualitative :

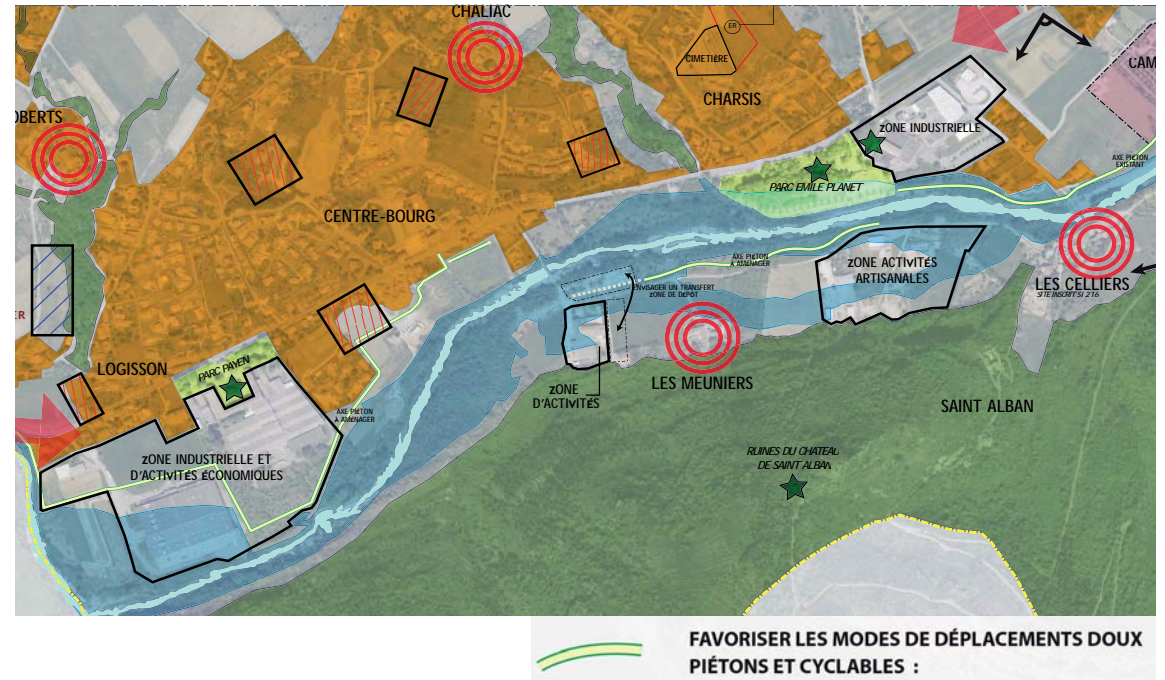
Aménagement d'un parcours piéton sans rupture et envisager une passerelle sur l'Ouvèze.

Coupler cet aménagement avec un parcours pédagogique environnemental (découverte de la ripisylve...).

Ces aménagements auront un double intérêt : Déplacement piétons facilités et valorisation touristique du secteur.

Prévoir un aménagement qualitatif des entrées de ville :

Envisager des carrefours aux entrées Est et Ouest marquant l'agglomération, assurant une sortie sécurisée des usines, cassant la vitesse des véhicules pour une meilleure sécurité dans le centre bourg.



Ce parti d'aménagement global positionne les abords de l'Ouvèze comme un axe fort de la commune, permettant une valorisation de cette entité naturelle et paysagère et permettant de meilleures liaisons inter-quartiers.

Au niveau patrimonial, un projet de sentier «thématique» passant par les parties hautes de la commune permettra également une découverte du vignoble local et pourrait être «rattaché» à cet axe «est-ouest».

### 3- Prévoir le maintien et développement des activités économiques

Les objectifs sont :

Les activités de commerces et de services à la population :

Maintenir et pérenniser la structure économique et de service à la population présente au niveau du centre-bourg de Saint Julien en Saint Alban.

Cet objectif est prioritaire en terme de vie sociale et de «vie de village».

L'aménagement du secteur de la Queue du Loup doit également s'inscrire dans cet objectif.

Les activités industrielles :

Conforter les activités industrielles emblématiques de la commune en leur permettant de se renouveler dans les limites des contraintes imposées : Installations classées, zone inondable (PPRi).

Les activités artisanales :

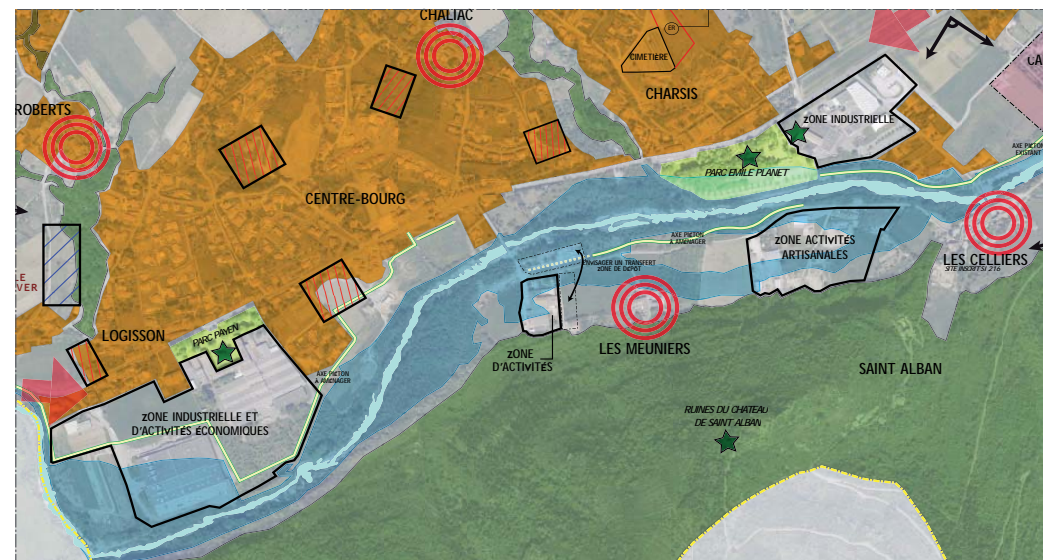
Conserver une zone artisanale dans la limite des dispositions du PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) en cours de révision.

Les activités touristiques :

L'objectif de la commune est de mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune afin de mettre en avant ces éléments sous exploités au niveau touristique.

Dans ce contexte, la commune souhaite :

- Maintenir la zone à vocation touristique existante en bordure de l'Ouvèze (camping existant et gîtes).
- Soutenir le développement de l'oénotourisme



De manière générale, le règlement devra favoriser la mixité habitat/activités économiques «non nuisantes» afin de ne pas cloisonner de manière trop importante les utilisations et occupations du sol.

En terme de communications numériques, le télé-travail devrait être facilité par l'amélioration progressive des conditions d'accès au réseau internet Haut-Débit (fibre optique dans le cadre du projet ADN).

Les activités agricoles :

Les objectifs sont :

Les espaces agricoles représentent le support économique indispensable au bon fonctionnement des exploitations.

Leur préservation est nécessaire pour l'activité agricole, la pérennité de cette activité (installation de jeunes) mais aussi en tant qu'élément qualitatif en terme paysager et de cadre de vie.

Ces espaces doivent être protégés de façon à préserver et développer tant les exploitations existantes que le potentiel de production.

Devront être préservés notamment :

Les structures agricoles (secteurs remembrés)

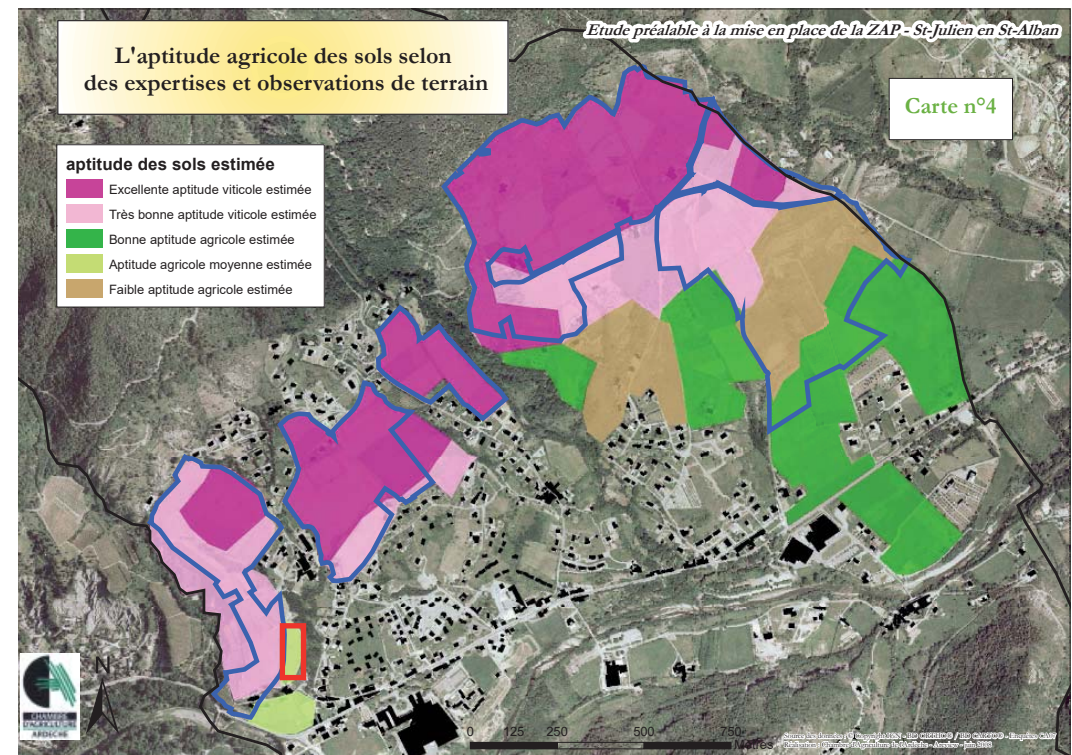
Les terrains produisant des produits valorisés sous indication géographique» (AOC)

De plus, il y a lieu de veiller à maintenir la pérennité des exploitations en évitant de faire des projets «coupant» leur unité.

Dans ce cadre, la commune a la volonté de proposer aux viticulteurs, un espace dédié à la vinification.

Centraliser cette activité permettrait :

- d'optimiser la consommation d'espace agricole
- d'éviter un mitage de l'espace agricole
- de préserver la qualité paysagère de Saint Julien en Saint Alban
- d'optimiser le raccordement aux réseaux
- de disposer d'un outil du travail adapté



#### 4- Préserver les richesses naturelles et patrimoniales et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique

##### Les objectifs sont :

Protéger les espaces naturels du plateau des Gras en favorisant notamment le pastoralisme (afin de maintenir des milieux «ouverts»).

Préserver les arrières plans paysagers boisés du Serre de Chabane.

Stopper le mitage urbain et fixer des limites franches aux zones urbanisées.

Préserver fortement les espaces agricoles de la commune : Enjeux économique, paysager et environnemental.

Préserver les cônes de vue sensibles en maintenant des espaces naturels et agricoles.

Mettre en valeur les abords des sites emblématiques de la commune (La Chapelle romane, les parcs Payen et Emile Planet).

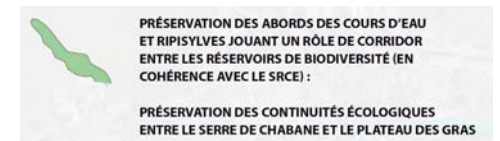
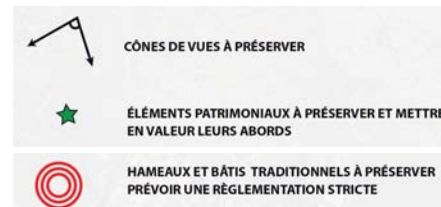
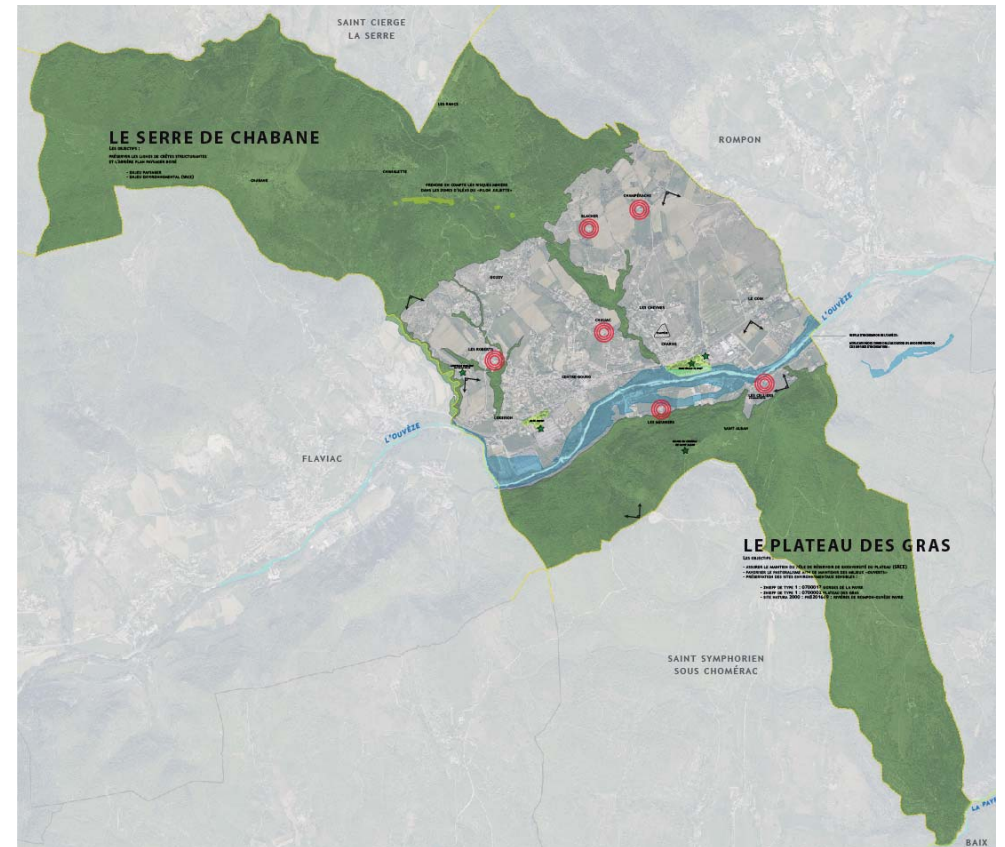
Assurer une bonne qualité de l'eau de L'Ouvèze et de la Payre et prendre en compte la sensibilité des zones humides recensées sur la commune.

Appliquer les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en préservant :

Le rôle de réservoir de biodiversité du plateau des Gras.

Les abords des cours d'eau jouant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité.

Les corridors naturels orientés nord/sud de liaison entre le plateau des Gras et le Serre de Chabane.



## 5- Prendre en compte les risques naturels, miniers et technologiques

### Les objectifs sont :

Appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui a été mis en place sur le bassin de l'Ouvèze et approuvé le 12 mars 2003.

La révision de ce PPRI, prescrite par arrêté préfectoral du 17/01/2014, est actuellement en cours.

Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI, seules les zones en aléa faible et dans les secteurs urbanisés définis dans le projet de carte des enjeux du PPRI pourront être ouvertes à la construction, sous conditions (qui seront précisées dans le projet de règlement du PPRI).

Les autres zones d'aléas devront rester vierges de tout aménagement et construction.

Pour les autres cours d'eau : Application du principe de précaution.

Prendre en compte le risque d'incendie notamment dans les zones d'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces forestiers naturels.

Appliquer les dispositions de l'étude GEODERIS concernant les risques miniers : Toutes nouvelles constructions, ou modifications substantielles du bâti, dans les secteurs concernés par une zone d'aléa sont interdites.

Prendre en compte les risques sismiques définis par le zonage sismique national élaboré en octobre 2010.

Prendre en compte les risques de mouvements de terrain liées aux cavités naturelles présentes sur le territoire communal.



Prendre en compte la problématique du ruissellement des eaux pluviales dans la définition des zones urbaines et à urbaniser.

Appliquer les dispositions réglementaires issues du classement en installations classées des entreprises Contifibre et Cord'tech.