



DEPARTEMENT du GARD

**COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS**

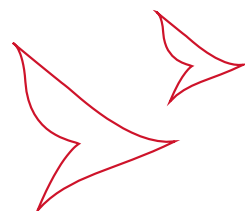
Hôtel de Ville – 376, avenue des Mimosas – 30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Élaboration**

---



## Pièce 2 – PADD

Prescription par D.C.M. du 10/12/2015

Arrêt du projet par D.C.M. du 4/07/2019

Approbation par D.C.M. du 20/02/2020

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le 5/03/2020

**urba.pro**  
URBANISME & PROJETS

**naturæ**

DÉPARTEMENT DU GARD

**COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS**

# **RÉVISION DU P.O.S. VALANT ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

15 Mars 2017

Avec le concours de.

**Mairie de Saint-Julien  
Les-Rosiers**

376 Avenue des Mimosas  
30 340 Saint-Julien  
Tel. 04.66.86.00.59  
Fax. 04.66.86.83.00  
[mairie-les-rosiers@wanadoo.fr](mailto:mairie-les-rosiers@wanadoo.fr)

**Urba.pro**

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès  
Résidence le Saint-Marc  
34200 SETE  
Tel.04.67.53.73.45  
Fax.04.67.58.37.31  
[urba.pro@groupe.lamo.fr](mailto:urba.pro@groupe.lamo.fr)



# PREAMBULE

En application de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables tel que défini à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;



*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Le PADD est donc un engagement pour l'avenir de la commune, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Saint-Julien-les-Rosiers pour les prochaines années en compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur et notamment le SCOT du Pays des Cévennes.

Les analyses socio-économique, urbaine, environnementale et paysagère, ont permis de dégager les atouts et les faiblesses de la commune.

La prise en compte de ces éléments ont permis de construire le projet d'aménagement et de développement durables.

La prise en compte de ces éléments ont permis de construire le projet d'aménagement et de développement durable sur des orientations prioritaires pour chaque thématique réglementaire.



# SOMMAIRE

|           |   |
|-----------|---|
| PREAMBULE | 2 |
|-----------|---|

|                                                                                                                                                                                                                                            |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I/ <u>ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</u> | 6 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ORIENTATIONS 1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS : LE CŒUR DE VILLAGE COMME PROJET URBAIN                                                         | 6  |
| 1.1. POURSUIVRE LE PROJET URBAIN « CŒUR DE VILLAGE ».                                                                                                                                                 | 6  |
| 1.2. S'INSCRIRE DANS UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE COMPATIBLE AVEC LE SCOT DU PAYS DES CEVENNES                                                                                               | 7  |
| 1.3. STOPPER L'ETALEMENT URBAIN, PRENDRE EN COMPTE LE TERRITOIRE                                                                                                                                      | 7  |
| 2. ORIENTATIONS 2. POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS | 8  |
| 2.1. LA PRESERVATION DU CADRE PAYSAGER DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS.                                                                                                                                   | 8  |
| 2.2. LA SAUVEGARDE DES TERRES AGRICOLES DES FONTS, DU SERRE DES FONTS ET DE LA ROQUE ET LE DEVELOPPEMENT DES JARDINS FAMILIAUX                                                                        | 8  |
| 2.3. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS.                                                                                                                                                              | 9  |
| 2.4. CONSTITUER ET PRESERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE                                                                                                              | 10 |
| 3. ORIENTATIONS 3. MAITRISE ET PREVENIR LES RISQUES NATURELS                                                                                                                                          | 10 |
| 3.1. LE RISQUE INONDATION : S'ENGAGER DANS LA MAITRISE ET LA GESTION DU RISQUE                                                                                                                        | 10 |
| 3.2. LE RISQUE FEUX DE FORET                                                                                                                                                                          | 11 |
| 3.3. LES AUTRES RISQUES NATURELS                                                                                                                                                                      | 11 |
| LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN                                                                                                                                                                        | 11 |
| L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES                                                                                                                                                                 | 11 |
| LE RISQUE SISMIQUE                                                                                                                                                                                    | 12 |

|                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| II/ <u>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS</u> | 13 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT                                                                             | 13 |
| 1.1. S'ENGAGER DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR TOUS                                                             | 13 |
| 1.2. AGIR SUR LE LOGEMENT VACANT                                                                                     | 14 |
| LES OBJECTIFS A L'HORIZON 2030, SONT DE METTRE 30 LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT 10 LOGEMENTS SOCIAUX. | 14 |



|             |                                                                                                              |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.3.        | CONSERVER L'EQUILIBRE ET LA DIVERSITE DES TYPES D'HABITATS                                                   | 14        |
| 2.          | LES ENTREES DE VILLE, LA TRAVERSE URBAINE PAR LA RD904 ET LES DEPLACEMENTS.                                  | 15        |
| 3.          | LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.                                     | 16        |
| 4.          | L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS                                          | 17        |
| 4.1.        | CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE                                                                                | 17        |
| 4.2.        | PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE ET SOUTENIR LES INSTALLATIONS COMMERCIALES                           | 17        |
| 4.3.        | FAVORISER LA CREATION D'UN POLE SANTE                                                                        | 17        |
| <b>III/</b> | <b>OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> | <b>18</b> |
| 1.          | UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE                                                                        | 18        |
| 1.1.        | LE PROJET DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL (RAPPEL)                                                                    | 18        |
| 1.2.        | RATIONALISER L'UTILISATION DE L'ESPACE                                                                       | 18        |
| 2.          | LES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.                                                       | 19        |
| 2.1.        | ACCOMPAGNER L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION                                                                 | 19        |
| 2.2.        | LES OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION DES ESPACES                                                           | 19        |



# I/ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

## 1. Orientations 1. Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de Saint-Julien-les-Rosiers : le cœur de village comme projet urbain

### 1.1. Poursuivre le projet urbain « cœur de village ».

L'évolution de l'urbanisation se traduit par le développement d'une zone pavillonnaire homogène et successive couvrant la quasi-totalité de la plaine. Dans le même temps, les collines et les vallons boisés ou cultivés (massif du Devois, plaine des Rosiers et massif du Rouvergue) sont grignotés par une urbanisation croissante.

Ces phénomènes peuvent s'amplifier grâce aux zones d'extensions urbaines inscrites au plan d'occupation des sols et leur localisation dans des secteurs à haute qualité environnementale et paysagère (massif du Devois). Le territoire se banalise, son fonctionnement est peu lisible.

Dans le même temps, le développement des commerces et services demeurent concentrer le long de la RD 904, route très fréquentée et accidentogène.

Cet axe drainant représente une barrière difficilement franchissable qui rend délicat la vie sociale et les échanges entre les habitants des secteurs du Devois, des Bouzigues et des Rosiers.

Pour rendre cohérente l'organisation communale et favoriser la cohésion sociale, le projet est de doter la population du village d'un cœur urbain autour du site de la Carrière pour devenir le véritable poumon urbain, social et de service, structurant à l'échelle de la commune.

Cette centralité est travaillée depuis plusieurs années par la municipalité et les précédentes. La construction de l'espace Nelson Mandela, l'espace stationnement et l'espace public reliant l'équipement aux autres équipements que sont la Mairie, l'école et les locaux associatifs et les équipements sportifs existants, ont posé les jalons de cette politique.



Le projet est aujourd'hui de programmer les premiers projets de constructions pour offrir à la population des logements adaptés à la population âgée, du logement dense et mixte dont une large partie de logements sociaux, mais également des services, des équipements et des commerces de proximité.

Cette centralité bien structurée pour accueillir les flux de voiture et de bus, doit aussi être accessible aux autres modes de déplacements et notamment les cyclistes et les piétons.

Le secteur d'extension urbaine de la Carrière se poursuivra en extension pour assurer les objectifs démographiques à moyen et long terme.

## 1.2. S'inscrire dans un développement démographique modéré compatible avec le SCOT du Pays des Cévennes

La loi ALUR, le SCOT et les impératifs de rationalisation des équipements publics et de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, modifient en substance l'approche des documents d'urbanisme. La modération des objectifs démographiques et la densification des espaces urbanisés sont recherchées.

Saint-Julien les Rosiers est inscrit au SCOT dans l'« ex-Pays Minier ». Toutefois, la proximité de la commune avec Alès, au même titre que Rousson, Salindres ou Saint-Martin-de-Vaalgues, le passage à la Communauté d'Agglomération d'Alès depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et les taux d'évolution démographique constatés (+ de 1,6%/an), le **projet démographique de Saint-Julien-les-**

**Rosiers vise les taux préconisés au SCOT pour l'espace péri-urbain d'Alès, soit 1,61% par an.**

Ce projet démographique vise à maîtriser le développement démographique de la commune pour permettre d'intégrer les nouvelles populations au tissu local tout en permettant un renouvellement de la population nécessaire au maintien des équipements publics.

**Le projet démographique retenu est d'atteindre environ 4290 habitants à l'horizon 2030.**

## 1.3. Stopper l'étalement urbain, prendre en compte le territoire

Pour assurer la cohérence du développement urbain, la municipalité souhaite agir en parallèle sur plusieurs objectifs :

- protéger le sommet du massif du Devois mais également Cauvel et Bouzigues en limitant l'urbanisation dans ces secteurs,
- préserver l'identité des hameaux de Caussonille et de Courlas en limitant l'urbanisation dans ces secteurs,
- assurer une densification raisonnée de la plaine en privilégiant une qualité architecturale et environnementale des constructions,

- préserver les espaces inondables au cœur de la plaine pour continuer l'agriculture tant que possible, créer des jardins familiaux et des espaces naturels de type parc paysagers.
- anticiper les besoins fonciers et d'équipements publics (Carrière).
- moderniser la gestion de l'eau, protéger la ressource et mettre à niveau la distribution.
- Assurer l'adéquation entre la croissance démographique et la gestion des eaux usées : réévaluer la convention liant la commune à l'Alès Agglomération pour la station d'épuration.



## **2. Orientations 2. Politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques de Saint-Julien-les-Rosiers**

### **2.1. La préservation du cadre paysager de Saint-Julien-les-Rosiers.**

Saint-Julien-les-Rosiers s'inscrit en partie dans un paysage de piémont cévenol pour toute sa partie nord avec quelques hameaux ou constructions disparates. Dans ces secteurs, le paysage cévenol de grandes étendues boisées étagées dans des vallons parfois abrupts doit être protégé des extensions urbaines.

Témoins d'une pratique du territoire, ces habitants et leurs bâtiments doivent pouvoir poursuivre leur projet en toute quiétude : réhabilitation, extension, construction de jardins, des annexes.

Le reste du territoire appartient plutôt à un paysage entre plaine et coteaux dont l'urbanisation désordonnée a fait perdre en lisibilité du paysage.

Le projet de la municipalité est bien de rééquilibrer son espace urbain et protéger les paysages qui font l'identité de la commune.

Les coteaux du massif des Devois, les Costes, le Blacou, le Sauze, sont également des secteurs au paysage particulier dont l'urbanisation tend à grignoter les anciennes terrasses agricoles aujourd'hui en partie boisée. La municipalité souhaite préserver ces espaces au titre de leur valeur paysagère. Il est à noter que l'emprise le long de la RD 904 en limite communale n'est pas concernée par cette protection.

La plaine agricole et inondable fait partie du paysage de la commune à préserver.

### **2.2. La sauvegarde des terres agricoles des Fonts, du Serre des Fonts et de la Roque et le développement des jardins familiaux**

La plaine agricole largement grignotée dispose encore d'une surface d'exploitation cohérente au sein du village. L'espace agricole du secteur les Fonts doit être préservé pour conserver ce paysage de plaine agricole jusqu'aux portes du village historique de Saint-Julien (la serre des Fonts et la Roque). L'objectif est aussi de conserver une agriculture

péri-urbaine au sein du village.

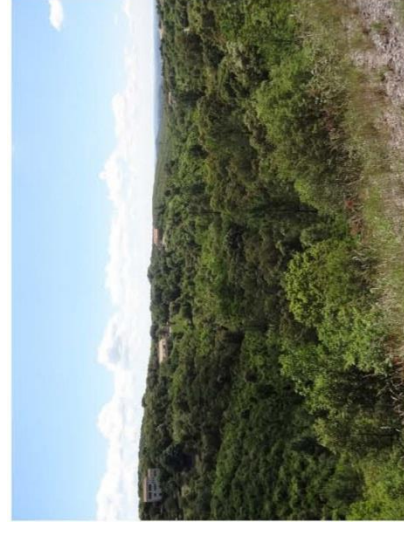
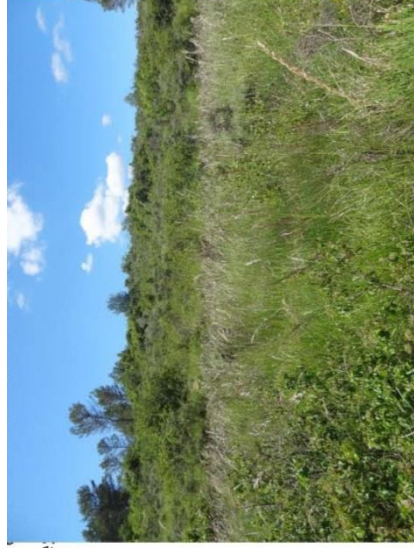
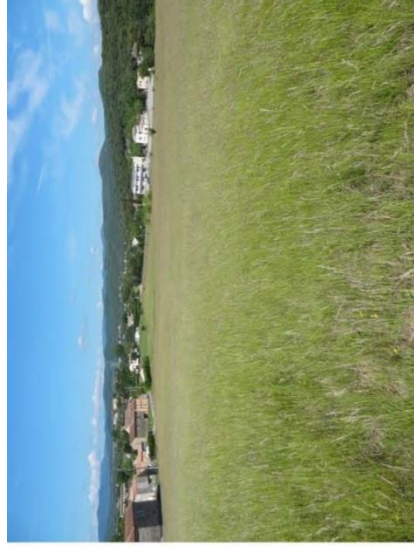
Dans ce sens, dans la plaine inondable anciennement agricole, la municipalité souhaite développer la pratique des jardins familiaux et utiliser les espaces inondables les plus centraux pour favoriser cette pratique.



### 2.3. La protection des espaces naturels.

L'objectif visé est de lutter contre la dégradation des richesses naturelles du territoire communal, qu'il s'agisse de la faune et de la flore ou des ressources naturelles afin de contribuer au développement durable du territoire. La stratégie consiste alors à :

- Limiter les nuisances et pollutions portées au milieu naturel en agissant sur la maîtrise des assainissements et de son réseau mais aussi sur la protection des captages ;
- Développer une politique de gestion économe des ressources naturelles ;



- Maintenir la quantité et de la qualité de l'eau, cette dernière passant par le maintien de l'agriculture biologique, de l'enherbement, de l'entretien du système de drainage et des haies;
- Préserver la quiétude des espaces forestiers et promouvoir une gestion sylvicole favorable à la biodiversité;
- Maintenir les ripisylves existantes et favoriser leurs renforcements ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les arbres remarquables et les haies principales.

## 2.4. Constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité

Les corridors écologiques correspondent à la mise en connexion des espaces à fort potentiel écologique (habitats naturels, zones de chasse et d'alimentation).

Plusieurs corridors et réservoirs écologiques ont été identifiés sur le territoire et doivent être préservés pour les fonctions qu'ils assurent dans nos écosystèmes.

Un réservoir de biodiversité a été défini au niveau de la Montagne de Rouvergue et de la Vallée de l'Avène, au nord de la commune. La Vallée de la Cèze et de l'Auzon participe à la trame bleue du territoire, à proximité de Saint-Julien-les-Rosiers.

A l'échelle de la commune les secteurs nord entre les ruisseaux de Longue et des Beaumes constituent une trame verte permettant de maintenir le corridor écologique vers la Montagne de Rouvergue.

## 3. Orientations 3. Maîtriser et prévenir les risques naturels

### 3.1. Le risque inondation : s'engager dans la maîtrise et la gestion du risque

Un PPRI est approuvé sur le Gardon d'Alès. La municipalité souhaite intégrer les dispositions du PPRI dans le plan local d'urbanisme dans un objectif de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation.

Pour limiter le risque d'érosion des berges mais lutter aussi contre le ruissellement, une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sera instituée par se conformer aux exigences de l'Etat et du PPRI.

La municipalité s'engage également dans une politique d'information sur le risque inondation par débordement et par ruissellement et d'amélioration de la connaissance et de la gestion du ruissellement pluvial.

Le Massif du Devois constitue aussi une trame verte plus locale mais qui concourt à la préservation de cet ensemble naturel qui s'étend sur les communes voisines.

La trame bleue se compose de la zone humide des plans d'eau de Mercoïrol dans l'ancienne mine au Nord de Saint-Julien-les-Rosiers ainsi que des cours d'eau importants pour la biodiversité, comme les ruisseaux de Grave Longue et du Grabieux qui par leur continuité assure une fonction de corridor.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont protégés. Cette protection permet de constituer les corridors écologiques et de les préserver. Ils concourent à la richesse et à la diversité écologique de la commune. Des prescriptions particulières permettront de s'assurer de la protection de ces espaces et des espèces présentes.

Par sa morphologie, la commune est soumise à un risque de ruissellement pluvial qui doit être connu et contenu. De plus, la DDTM fait apparaître Saint-Julien-les-Rosiers comme commune à risque moyen. L'urbanisation et l'imperméabilisation des sols ont un impact sur l'écoulement des eaux. Dans un paysage accidenté, cet impact est d'autant plus important.

Dans l'objectif de réduire la vulnérabilité et maîtriser le risque de ruissellement deux actions principales sont programmées :

- La municipalité s'engage dans la réalisation d'un schéma directeur des



eaux pluviales pour avoir une meilleure connaissance du risque et pouvoir le réduire et le prévenir.

- La Communauté d'Agglomération en collaboration avec les communes de Saint-Julien-les-Rosiers, Saint-Martin-de-Valgaigues et Alès, porte les études hydrauliques sur le Grabieux. Cette étude vise à

### 3.2. Le risque feux de forêt

Toute zone boisée est soumise au risque incendie. Sur la commune les espaces boisés sont nombreux et les interfaces espaces boisés/urbanisation fréquentes. Le zonage de l'aléa feu de forêts est lié aux paramètres suivants : sensibilité de la végétation, conditions météorologiques, exposition au vent.

Pour se prémunir des risques, la municipalité œuvre à la prévention et à la gestion de ce risque:

- En interdisant les zones d'extensions urbaines des espaces les plus vulnérables : les secteurs du Massif des Bouzigues et de Cauvel sont les secteurs les plus vulnérables pour un développement.

### 3.3. Les autres risques naturels

#### Le risque mouvement de terrain

Le dossier départemental des risques majeurs fait apparaître la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers comme une commune à risques pour les mouvements de terrain.

Diverses procédures ont été engagées sur la commune pour cesser les travaux miniers sur les différentes concessions et identifier les secteurs d'aléas importants, à l'intérieur desquels des risques d'effondrement localisé, de tassement et de ravinement induits par l'activité minière sont reconnus et des

mieux connaître le risque et le réduire.

Les éléments de connaissance de ces études seront intégrés au plan local d'urbanisme en fonction de leur état d'avancement.

- En gérant les interfaces avec les zones boisées : le secteur du Devois est un secteur sensible pour lequel toutes les mesures de protection et de prévention doivent être prises : faire appliquer et contrôler les obligations de débroussaillage, participer au maintien et développement du réseau DFCI, conserver et de développer les ressources des hydrants dans les secteurs les plus sensibles
- Les résidents de ces zones à risques devront être sensibilisés sur les comportements à tenir pour prévenir le risque ou lors de sa survenance.

règles d'urbanisation sont définies. L'objectif est d'intégrer ces règles dans le document d'urbanisme.

#### L'aléa retrait gonflement des argiles

Ce phénomène est dû à des variations de volume de formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Elles se traduisent par des mouvements de terrains susceptibles de provoquer des dégâts au niveau du



bâti. Une zone faiblement à moyennement exposée B2, concerne la plaine des Rosiers et s'étend vers les massifs. Plusieurs mesures sont à respecter pour limiter le risque retrait/gonflement des sols argileux:

- Des mesures constructives
- Une maîtrise des rejets d'eau dans le sol
- Le contrôle de la végétation arborescente

### Le risque sismique

La commune de Saint-Julien-les-Rosiers est classée en zone de sismicité faible (catégorie 2) par les textes relatifs à la prévention du risque sismique, et portant délimitation des zones de sismicité.

L'objectif est d'intégrer les règles dans le document d'urbanisme. Il s'agit principalement des règles de constructions parasismiques applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.

# III/ ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

## 1. Les orientations concernant l'habitat

### 1.1. S'engager dans la production de logements pour tous

Au cours de cet exercice, la population communale franchira la barre des 3 500 habitants et la commune sera donc soumise aux prescriptions réglementaires minimales de 20% de son parc de logements constitué de logements locatifs sociaux.

A ce jour, la commune est très fortement déficitaire sur ce paramètre (part des LLS<1%, ).

La municipalité souhaite anticiper sur l'effort de production de logements sociaux pour tendre vers cet objectif et répondre aux objectifs nationaux qui sont relayés dans le SCoT Pays Cévennes et le Plan Départemental de l'Habitat.

La politique de l'habitat social visera un objectif global de mixité sociale et générationnelle. Cette politique se déclinera autour de plusieurs axes de travail :

- La production publique de logements sociaux : la commune dispose de foncier dans le secteur de la Carrièreasse dont une large partie

autour de la place Nelson Mandela. Un programme de 24 logements sociaux est prévu à court et moyen terme sur une partie de ce foncier.

A chaque fois que la collectivité sera à l'origine des opérations par détention du foncier ou par un projet d'intérêt général, elle s'appliquera une production minimale de 40 % de logements sociaux

- Les secteurs compris dans une orientation d'aménagement et de programmation devront produire minimum 25% de logements sociaux dans leur production de logements.
- De viser une opération spécifique pour les personnes âgées en cœur de ville pour offrir du logement adapté. Une emprise foncière est ciblée entre la mairie et le projet de logements sociaux pour créer une unité de 15 logements de type Maison en partage (entrant dans le calcul du logement social).
- De viser une opération de logements sociaux de type maisons de ville dans le secteur des Rosiers pour produire une trentaine de logements sociaux.
- D'autres outils seront utilisés pour mobiliser du foncier et les acteurs du logement social autour de projets spécifiques. Des zones de mixité pourront être instituées pour permettre de valoriser le principe de



mixité sociale au sein du tissu urbain de la commune. Ainsi toutes opérations d'aménagement d'ensemble ou de division foncière devront intégrer 20% de logements sociaux dans leur programmation.

Il s'agit ainsi de répartir l'effort de production sur l'ensemble du tissu urbain de la commune et de ne pas concentrer dans un nombre limité d'espaces l'ensemble de la production.

A l'horizon 2030 l'objectif de la politique de logements sociaux est de produire minimum 100 logements sociaux ou conventionnés dans le parc de logement des résidences principales.

## 1.2. Agir sur le logement vacant

Il existe 80 logements vacants environ. La municipalité souhaite en collaboration avec les intercommunalités chargées de l'habitat, entreprendre

une action spécifique pour mobiliser ce foncier disponible et permettre de remettre un maximum de logement sur le marché.

Les objectifs à l'horizon 2030, sont de mettre 30 logements vacants sur le marché locatif dont 10 logements sociaux.

## 1.3. Conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats

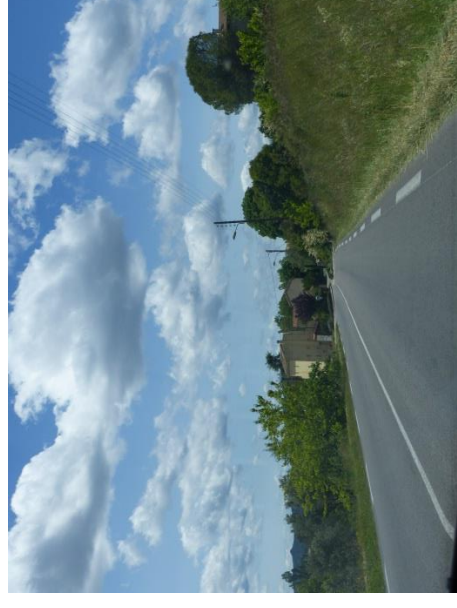
L'objectif de la commune est de proposer le parcours de logements complets sur son territoire, des logements locatifs, des logements locatifs sociaux mais aussi des résidences principales qui est le cœur de cible des nouveaux arrivants.

Les morphologies recherchées seront aussi mixtes. L'habitat collectif doit pouvoir trouver une place raisonnable tout comme l'habitat semi-collectif et l'habitat groupé, à côté du tissu pavillonnaire.

## 2. Les entrées de ville, la traversé urbaine par la RD904 et les déplacements.

La découverte de la commune se fait principalement en circulant sur la D904, les entrées de ville sont marquées par l'urbanisation le long des axes de circulation ainsi que par le mitage des habitations dans la végétation de Saint-Julien-Les-Rosiers. Les entrées de villes sont le premier contact avec l'urbanisation de la commune.

L'entrée sud-ouest est bien structurée à partir d'un ouvrage et d'une œuvre d'art marquant l'arrivée à Saint-Julien-les-Rosiers.



La traversé urbaine de la RD 904 est une traversé à enjeu puisqu'elle constitue aujourd'hui une barrière entre les quartiers du Devois et le cœur de village.

La municipalité souhaite ainsi que la traversé urbaine soit aménagée pour assurer :

- la transparence piétonne entre le Devois et le cœur de village, par l'aménagement de plateau traversant par exemple aux carrefours stratégiques

- l'aménagement et la sécurisation des déplacements doux en direction des points d'arrêt des lignes de transports collectifs (des quartiers vers la RD mais aussi le long de la route départementale).
- le maintien des activités commerciales présentes et la conservation d'une capacité de stationnement.
- l'aménagement des abords : trottoirs, végétalisation lorsque c'est possible, mobilier urbain.



Afin d'interconnecter les équipements publics actuels et à venir (Espace Nelson Mandela, centralité du village: mairie, écoles et terrains de sport), le projet prévoit le développement d'un réseau de mobilité douce. Ce réseau vise également à interconnecter les différents hameaux de la commune au village dont la centralité est réaffirmée dans ce projet. Pour ce faire seront remployés,

entre autres, le Chemin de Saint-Julien, l'Avenue des Mimosas et l'Avenue des Rosiers.

Concernant le stationnement, la commune dispose d'un nombre de places de stationnements suffisant à proximité immédiate de sa centralité et des différents commerces.

### **3. Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.**

La commune souhaite s'engager dans une politique d'équipement en énergie renouvelable. A cet effet, la municipalité est favorable au développement des projets d'énergie renouvelable public ou privé dans la mesure où ils respectent l'environnement, les paysages et les vues depuis le village sur les installations.

Les prochaines années seront l'occasion d'étudier le potentiel de remobilisation de certains espaces pour un parc photovoltaïque au sol. L'intégration d'un tel projet nécessite des études d'opportunité et d'impact environnemental et paysager préalable.

L'objectif est également de favoriser la production d'énergie renouvelable

chez les particuliers, essentiellement sur la construction.

Enfin, l'accès aux communications numériques n'est pas homogène sur le territoire communal. Certains secteurs ont des débits de communication faibles à inexistant. Or, le dynamisme de l'activité économique implique une capacité de transmission des informations à très haut débit.

Le projet vise le renforcement du territoire et son positionnement sur le réseau de transport d'informations à haut et très haut débit. La commune s'engage, aux côtés de la politique régionale, à accompagner l'équipement numérique du territoire.

## **4. L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

### **4.1. Conforter l'activité agricole**

L'agriculture est présente à Saint-Julien-Les-Rosiers à travers la culture des céréales principalement. Toutefois, l'agriculture est mise à mal par le contexte économique et les pressions foncières.

Afin de préserver les espaces agricoles qui constituent une des composantes économiques de la commune et afin d'encourager l'installation de nouveaux agriculteurs, il est nécessaire d'éviter de déclasser des terres agricoles, en favorisant l'urbanisation prioritaire des « dents creuses ».

A ce titre les espaces agricoles contribuant au cadre rural et villageois, à proximité immédiate du centre urbain sont protégés. Seules les installations nécessaires à l'activité agricole pourront y être autorisées.

### **4.2. Pérenniser l'activité économique locale et soutenir les installations commerciales**

Le tissu économique local est constitué à 96% d'entreprises de moins de 10 salariés et plus de 37% d'entre elles concernent le commerce, les transports et les services divers.

La zone d'activité des Agonèdes et les abords de la RD904 accueillent ces entreprises.

La municipalité souhaite maintenir ces zones et secteurs d'activités qui disposent encore de quelques disponibilités foncières.

En matière commerciale, la municipalité souhaite accueillir un projet commercial alimentaire et généraliste à l'entrée nord-est de la ville, le long de la D904 pour répondre à une demande locale mais aussi pour participer à l'aménagement de l'entrée de ville.

### **4.3. Favoriser la création d'un pôle santé**

Le tissu local souffre d'un lieu fédérateur des métiers liés à la santé. L'aménagement du cœur de village et la construction d'une Maison en partage pour accueillir des personnes âgées à domicile avec des services de soins à proximité peuvent être l'occasion de créer une Maison de la santé regroupant des professionnels de tout genre (infirmières, pédiatres, médecins généraliste, ...). Cette proximité avec les futurs programmes de constructions permettront de favoriser l'installation de services liés ou complémentaires (pharmacie, banque ...).



# III/ OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## 1. Un développement démographique modéré

### 1.1. Le projet démographique communal (rappel)

La loi ALUR, le SCOT et les impératifs de rationalisation des équipements publics et de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, modifient en substance l'approche des documents d'urbanisme. La modération des objectifs démographiques et la densification des espaces urbanisés sont recherchées.

Saint-Julien les Rosiers est inscrit au SCOT dans l'« ex-Pays Minier ». Toutefois, la proximité de la commune avec Alès, au même titre que Rousson, Salindres ou Saint-Martin-de-Valgalgues, le passage à la Communauté d'Agglomération d'Alès depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et les taux d'évolution démographique constatés (+ de 1,6%/an), le **projet démographique de Saint-Julien-les-**

**Rosiers vise les taux préconisés au SCOT pour l'espace péri-urbain d'Alès, soit 1,61% par an.**

Ce projet démographique vise à maîtriser le développement démographique de la commune pour permettre d'intégrer les nouvelles populations au tissu local tout en permettant un renouvellement de la population nécessaire au maintien des équipements publics.

**Le projet démographique retenu est d'atteindre environ 4290 habitants à l'horizon 2030.**

### 1.2. Rationaliser l'utilisation de l'espace

L'objectif communal affiché est de stopper l'étalement urbain notamment des hameaux de Caussonille, de Courlas et sur le massif Devois ainsi que de contenir au maximum le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle, en cohérence avec le paysage, les contraintes notamment hydraulique et la

morphologie du territoire.

Cet objectif passe par la limitation du nombre de zones à urbaniser et une densification du tissu existant dans la limite de leur insertion dans le paysage.



## 2. Les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace.

### 2.1. Accompagner l'accroissement de la population

La population de la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers est en forte croissance depuis les années 1970. L'équipe municipale souhaite accompagner cette tendance et organiser l'implantation de ces nouveaux résidents.

Sans chercher un développement urbain au-delà de l'empreinte bâtie actuelle, l'enjeu est d'offrir des possibilités de logements pour les primo-accédants ou pour les jeunes ménages qui sont exclus du marché.

Seules des opérations maîtrisées par la collectivité ou des obligations inscrites dans le PLU pour les opérations d'aménagement (règlement, orientation d'aménagement...) peuvent inverser la tendance.

L'objectif démographique de la commune à l'horizon 2030 est de 4290 habitants soit un gain de population de l'ordre de 1020 habitants, soit la réalisation de 410 logements environ.

### 2.2. Les objectifs chiffrés de consommation des espaces

La stratégie de développement urbain est conditionnée par le projet démographique et économique de la commune mais aussi par la volonté de se fixer des objectifs de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif vise à réduire la consommation des espaces agricoles ou naturels.

La commune souhaite donc stopper l'étalement urbain et promouvoir la densification du tissu urbain existant.

Des choix sont ainsi faits en fonction de critères techniques, environnementaux et économiques pour définir la stratégie de développement urbain sur le territoire.

Quatre principes sont à respecter :

- Limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles, naturels et pour consolider les corridors et réservoirs écologiques :

L'objectif défendu par ce projet d'aménagement et de développement durable est de consolider et de reconnaître les différents corridors et réservoirs écologiques. Ces corridors sont constitués par les ripisylves, les abords naturels et les espaces d'expansion des crues et les réservoirs se composent des différents espaces naturels sensibles ou les massifs présents sur le territoire communal. Il s'agit également d'empêcher l'exposition des nouvelles constructions aux risques naturels.

- Mise en place d'une stratégie différenciée de densification de l'espace urbain :

Les secteurs desservis par l'assainissement collectifs constitués des différents centres anciens, de la nouvelle centralité constituée de l'espace Nelson Mandela, des écoles et de la mairie, ainsi que des zones urbaines, ont vocation à constituer le noyau urbain à densifier de la commune. Les règles devront permettre cette densification de l'espace urbain dans le temps. Cette densification se fera en cohérence avec la capacité nominale des réseaux.

- **Un objectif de densité moyen de 21 logements/hectare :**

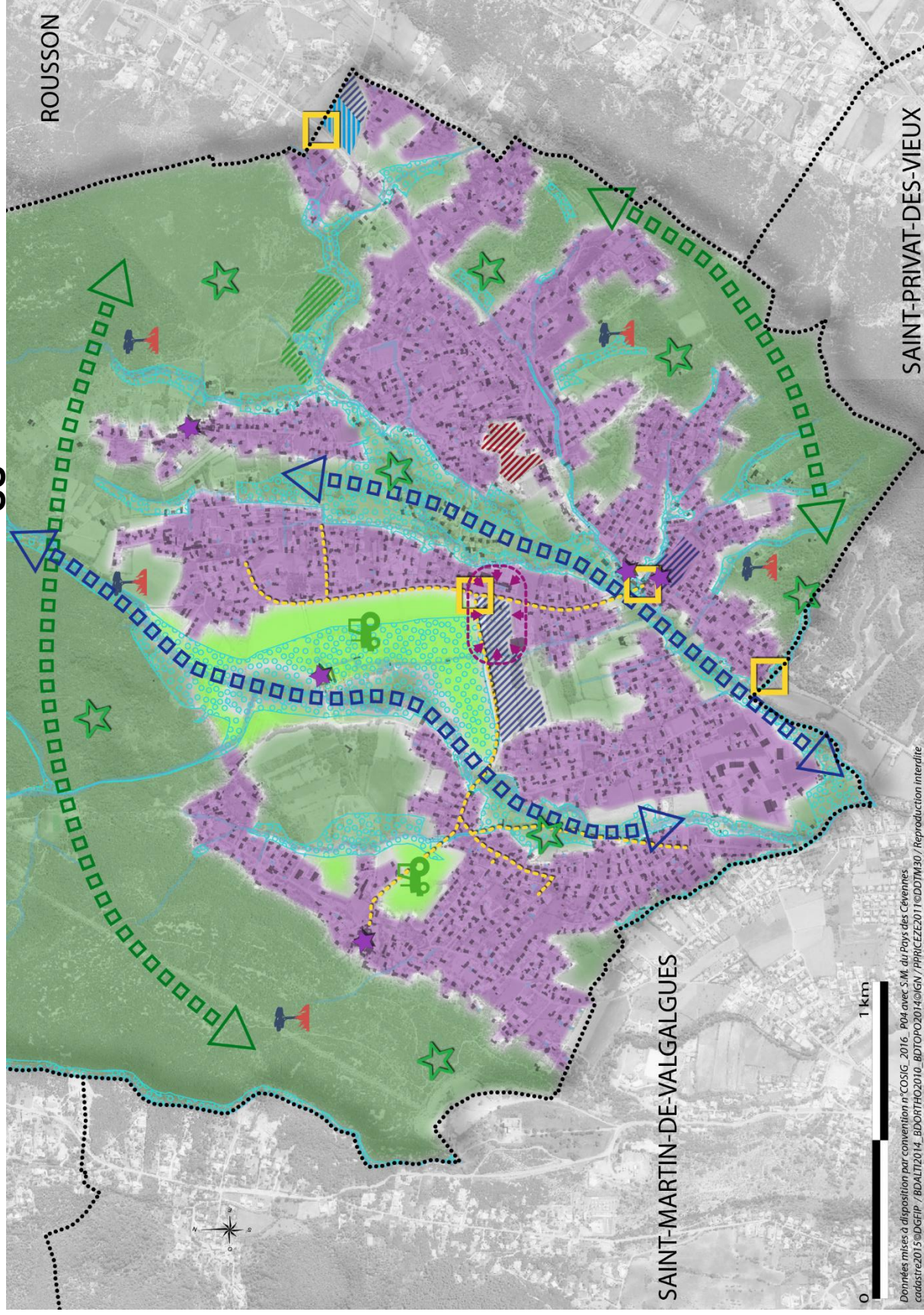
La municipalité souhaite se fixer comme objectif d'atteindre dans les secteurs d'habitat une densité de 21 logements par hectare. Cet objectif demandera dans les



secteurs d'opération d'aménagement d'imposer une densité supplémentaire pour rééquilibrer avec la production libre.

- **Un objectif de réduction de 40 % maximum par rapport à l'enveloppe urbaine existante** : La consommation des espaces naturels et agricoles de la commune sur les 10 dernières années s'élève à près de 19,30 ha. **L'objectif de la consommation foncière sera d'environ 12 ha** afin de se rapprocher aux mieux des préconisations du SCOT (de réduire de 50%).

# Orientations à l'échelle de l'agglomération



|                                                                                     |                                                                                         |                                                                                   |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Fixer des limites à l'extension urbaine en favorisant les dents creuses du tissu urbain |  | Prévenir le risque feux de forêt                                                   |
|  | Secteurs de projets à vocation d'habitat                                                |  | Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en respectant le PPRI |
|  | Secteur de projet à vocation d'habitat social                                           |  | Zones agricoles                                                                    |
|  | Secteur de projet à vocation d'activités commerciales                                   |  | Conforter le secteur agricole                                                      |
|  | Secteur de loisirs du Carabirol                                                         |  | Zones naturelles                                                                   |
|  | Affirmer la centralité du coeur de village                                              |  | Espace naturel à protéger : corridors et réservoirs                                |
|  | Développer la mobilité douce                                                            |  | Réservoir de biodiversité : plans d'eau de Mercoirol                               |
|  | Poursuivre la requalification des points de convergence routière                        |  | Trame bleue                                                                        |
|  | Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti                                         |  | Trame verte                                                                        |



# Orientations à l'échelle du territoire communal

