

COMMUNE DE SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

| | | | |
|--|---------|--|---------|
| 1- Présentation générale de la commune | page 3 | 4 - Les choix retenus pour établir le PADD | page 80 |
| Situation géographique | page 3 | Les choix du PADD | page 80 |
| Données intercommunales | page 3 | La diminution des obligations de déplacements | page 82 |
| Données supracommunales | page 4 | Les performances énergétiques et les énergies renouvelables | page 83 |
| Les objectifs de la révision du POS | page 4 | 5 - Les choix retenus pour établir les OAP | page 83 |
| Historique sommaire de la commune | page 5 | 6 - Les choix du zonage et du règlement | page 84 |
| Cartographie générale de la commune | page 6 | 7 -Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace | page 88 |
| 2- État initial de l'environnement | page 7 | 8 - Le niveau d'équipement | page 89 |
| La morphologie et la géologie de la commune | page 7 | 9 - Incidences notables prévisibles sur la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement | page 89 |
| Le contexte hydrographique | page 9 | 10 - Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences du PLU sur l'environnement | page 89 |
| Les schémas et organismes de gestion des eaux | page 10 | | |
| Analyse paysagère | page 12 | | |
| Patrimoine naturel et inventaires | page 20 | | |
| Les continuités écologiques et le SRCE | page 25 | | |
| La gestion des risques | page 30 | | |
| 3- Analyse du milieu humain | page 33 | | |
| Analyse socio-économique | page 34 | | |
| Analyse de la structure urbaine | page 48 | | |
| Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis | page 57 | | |
| Le patrimoine architectural et paysager | page 64 | | |
| Le patrimoine archéologique | page 68 | | |
| La voirie et les déplacements | page 69 | | |
| Les réseaux divers, l'assainissement et les nuisances | page 73 | | |
| Les servitudes d'utilité publique | page 77 | | |
| Les équipements, les services et les associations | page 78 | | |

Le présent rapport a été rédigé sur la base du diagnostic communal élaboré par les cabinets IRCONCEPT-EI2A en Janvier 2012.

De nombreux paragraphes ont ainsi été réutilisés ou intégrés dans la rédaction du présent diagnostic.

Documents utilisés pour la rédaction du rapport:

- Projet de PLU élaboré en 2012 par les cabinets IRCONCEPT-EI2A
- Carte IGN -
- Orthophotographie aérienne 2012 - IGN -
- Données INSEE 1968/1975/1982/1990/1999/2012- INSEE -
- Porter à la connaissance - Préfecture - mars 2015 -
- Photographies IATE - Terrain 29 mai 2015 -
- Dossier préalable à la création d'une ZAP - Chambre d'agriculture - 2008

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

1.3 - DONNÉES SUPRACOMMUNALES

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

La commune est concernée par le SCOT du centre Ardèche, dont le périmètre a été arrêté le 26 juillet 2014.

En l'absence de SCOT applicable, la commune est concernée par l'application des articles L142-4 et L142-5 du code l'urbanisme : les secteurs non constructibles des PLU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution du PLU ;

Il peut cependant y avoir dérogation à cette règle avec l'accord du Préfet, après avis de la CDPENAF

Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La communauté d'agglomération a prescrit l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH).

Celui-ci définira des objectifs que les communes devront retranscrire dans leurs documents d'urbanisme.

Le CENT (Centre Européen de Nouvelles Technologies) :

Le projet de réalisation d'un CENT sur le territoire communal n'est plus d'actualité.

La communauté d'agglomération dispose néanmoins de la possibilité d'avoir recours à une procédure de déclaration de projet, conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme, ou à une déclaration d'utilité publique.

Le cas échéant, si une telle procédure devait être menée à son terme, la commune devra se prononcer sur la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme avec le projet, conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

1.4 - LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU POS EN PLU

La commune de Saint Julien en Saint Alban dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), qui a été approuvé en 1998, modifié en 2000 et 2003 et qui a subi deux révisions simplifiées en 2008 et 2009.

Par délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2014, la commune a décidé d'engager la révision de ce document.

Les objectifs de cette procédure sont :

Veiller à un développement mesuré et harmonieux de l'habitat en évitant le mitage pour limiter entre autres les contraintes de création et d'entretien de voirie et de réseaux ; de fait, examiner en priorité des hypothèses de développement à proximité du centre de St-Julien en St-Alban et sur des secteurs accessibles.

Créer des conditions favorables pour accueillir de nouvelles populations en veillant à renforcer la solidarité et l'épanouissement de tous les habitants en favorisant, entre autres, les déplacements doux vers le centre-village mais aussi depuis les quartiers vers la périphérie : bords de l'Ouvèze, parc Emile Planet, vignoble.

Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural : notamment les hameaux des Celliers, Chaliac et les Roberts, les bâtiments industriels anciens, la chapelle.

Utiliser au mieux le patrimoine immobilier industriel pour favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques.

Encourager l'activité viticole et créer les conditions pour relancer l'activité agricole sur les bords de l'Ouvèze.

Préserver la qualité et la quantité des ressources naturelles ; protéger les forêts et les bois qui encadrent le village.

Respecter le site Natura 2000 gorges de la Payre, préserver la biodiversité et assurer le bon fonctionnement des écosystèmes en prenant en compte les corridors écologiques, qu'ils soient terrestres ou fluviaux.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

1.5 - HISTORIQUE SOMMAIRE DE LA COMMUNE

La commune a été habitée depuis des temps anciens comme le prouve la présence de villas gallo-romaines et de mines de fer de la même époque.

Par la suite, la commune est restée très longtemps une commune agricole, l'occupation humaine s'établissant en hameaux agricoles éparpillés le long des coteaux, à distance raisonnable de l'Ouvèze et ses crues.

Durant cette époque, le château de Saint Alban garde l'entrée de la vallée, il n'en reste aujourd'hui que les ruines sur le coteau Sud de Saint Julien en Saint Alban.

On peut remarquer également l'église romane antérieure au XIIème siècle.

La commune est marquée, par la suite, par les guerres de religions, l'Ardèche, terre protestante, est au cœur des conflits et la commune de Saint Julien en Saint Alban souffre de cette période.

Au XIXème siècle, l'ouverture d'une route reliant Privas à la vallée du Rhône va précipiter l'installation d'industries de filature le long de l'Ouvèze.

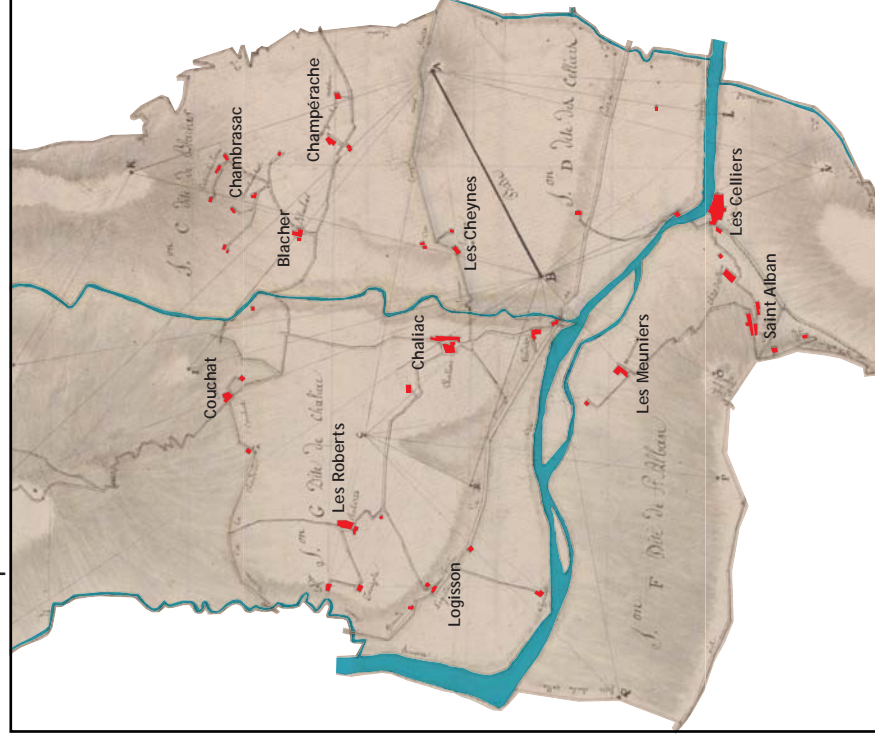
La force hydraulique de la rivière canalisée permet l'installation de nombreuses usines qui subsistent encore aujourd'hui.

La création de cet axe et l'installation de ces usines va donner un nouveau centre de gravité à la commune.

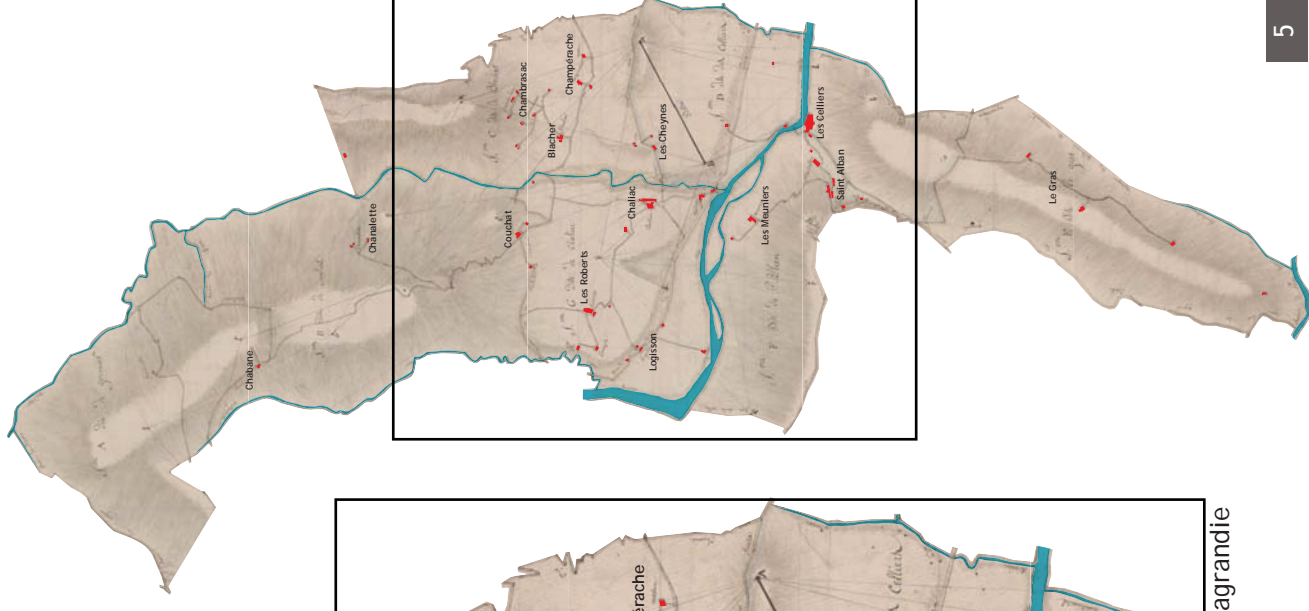
Un centre-bourg se crée alors avec la réalisation d'un centre administratif comprenant Mairie, École, Poste, Temple et Eglise.

Aujourd'hui, la commune subit l'influence de la vallée du Rhône et connaît un développement urbain et démographique important, qu'il convient d'accompagner et d'encadrer par l'intermédiaire du Plan Local d'Urbanisme.

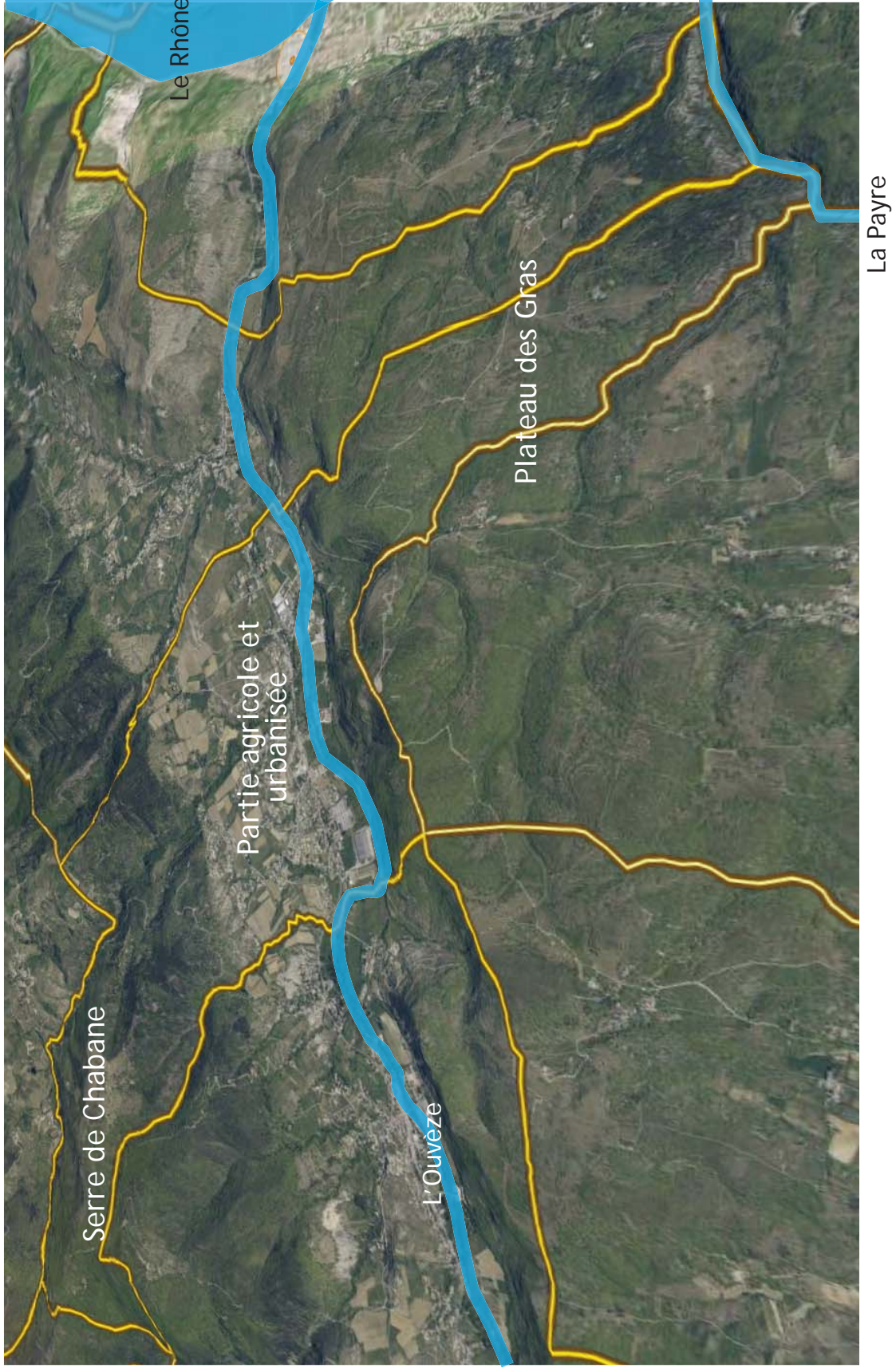
Cadastrre napoléonien 1810



partie agrandie



1.6 - CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2 - État initial de l'environnement

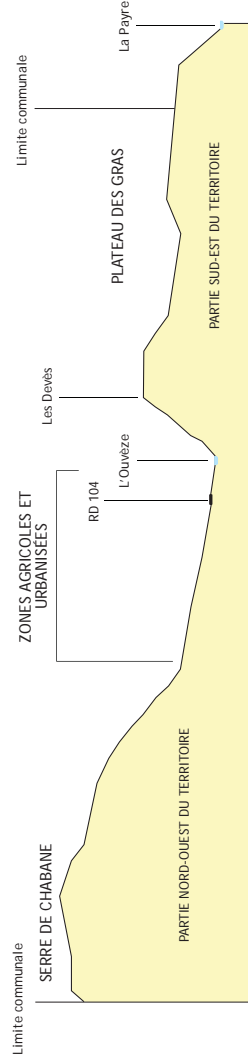
2.1 - LA MORPHOLOGIE ET LA GÉOLOGIE DE LA COMMUNE

La morphologie :

La commune de Saint Julien en Saint Alban s'étend sur deux unités topographiques distinctes : La partie Nord-Ouest du territoire est marquée par les monts cristallins (Serre de Chabane), caractéristiques du relief ardéchois et des Boutières. C'est sur ce serre où culmine le point haut de la commune (709 m NGF - au lieu-dit Les Alerias). Le relief y est très vigoureux (= 40 % de pente - direction Sud-Est).

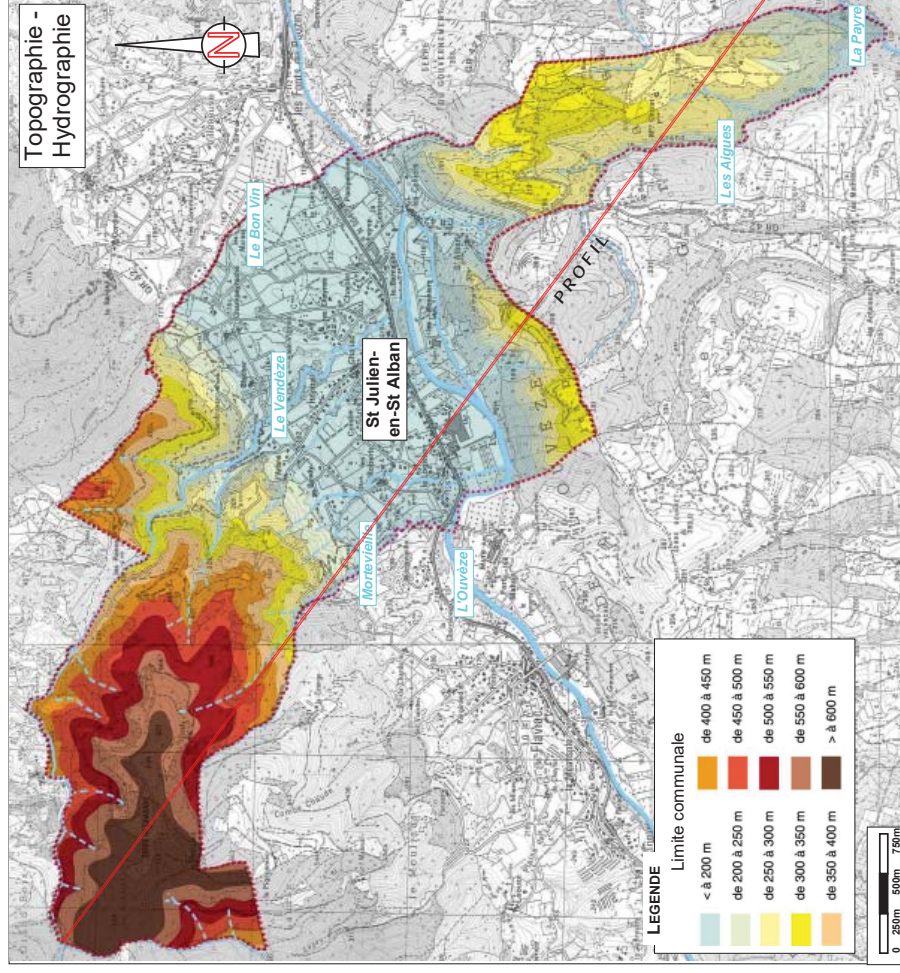
La partie Sud-Est de la commune est occupée par les reliefs calcaires jurassiques de moindre altitude (369 m NGF - au lieu-dit les Devès). On note un très fort dénivelé entre la partie haute du plateau (Les Devès) et la vallée de l'Ouvèze (= 40 % - Forêt domaniale de l'Ouvèze).

Les deux ensembles sont délimités par le cours d'eau de l'Ouvèze, qui s'écoule vers l'Est en direction du Rhône (pente : 1,5 %). Le point bas de la vallée, situé au centre Est de la commune, se situe à 110 m NGF.



La géologie :

La partie Nord-Ouest du territoire est formée de terrains anciens, granitiques et métamorphiques, qui appartiennent au vaste ensemble du Massif Central. Le reste du territoire est constitué de terrains essentiellement sédimentaires (calcaires et marnes) jurassiques (plateau de Rompon, le Gras).

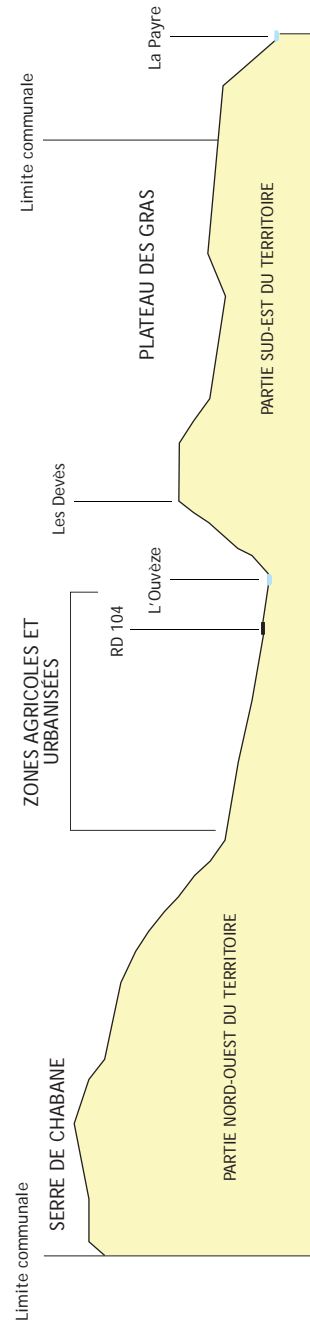


D'après cartes IGN n°3037 O (1992) et n°3937 E (2000)

Illustration IRCONCEPT EISA - PLU 2012

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Photographie panoramique :



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.2 - LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

L'hydrologie :

La commune de Saint Julien en Saint Alban se trouve dans le bassin versant de l'Ouvèze, affluent rive droite du Rhône, dans lequel elle se jette au niveau du Pouzin.

Depuis la commune de Coux jusqu'aux Fontès du Pouzin, l'Ouvèze possède un lit mineur large d'une quarantaine de mètres. La vallée, large d'environ 400 m, est bordée en rive droite par un versant abrupt et en rive gauche par la RD 104.

Le versant rive gauche est occupé par un réseau hydrographique très dense constitué, sur le territoire de Saint-Julien-en-Saint-Alban, par :

- le ruisseau de Morteveille formant la limite communale avec Flaviac
- le ruisseau de Vendèze,
- le ruisseau de Grand'Marie,
- le ruisseau des combes,
- le ruisseau de Goudy,
- le ruisseau de Frère Jean,
- et quelques ravins...

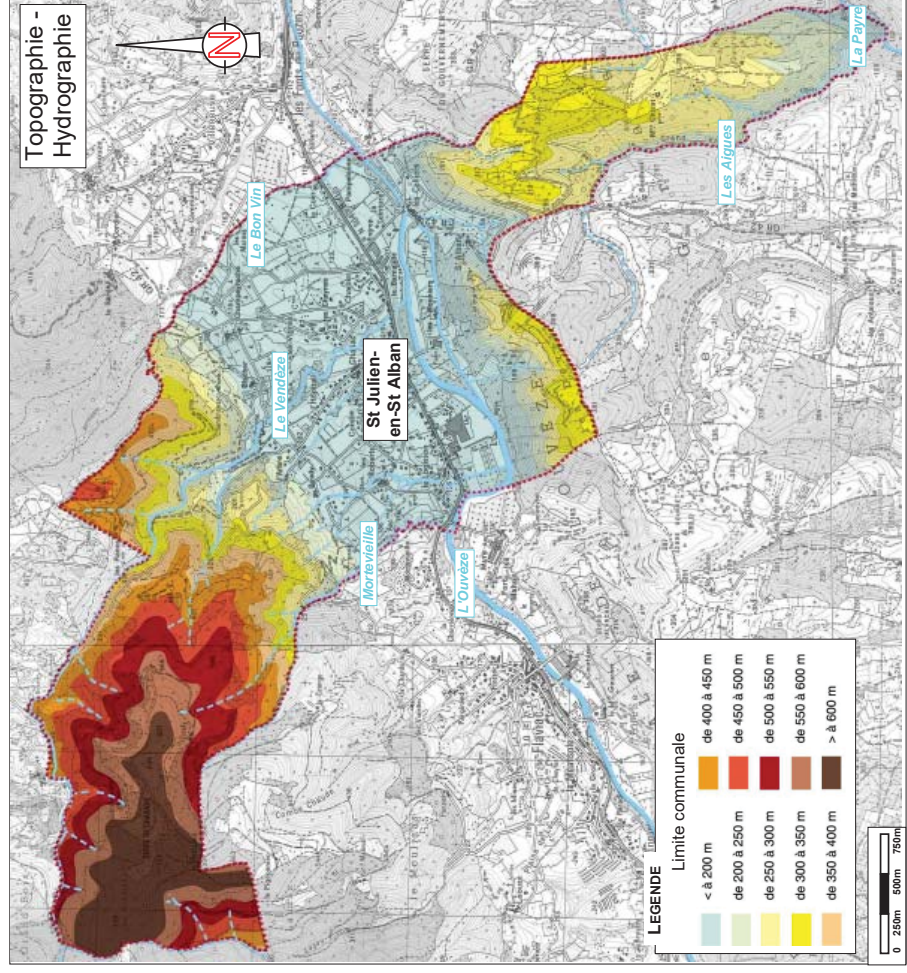
A l'extrémité Sud de la commune, s'écoule la rivière de la Payre au cœur de gorges aux pentes boisées. Elle prend sa source sur les pentes du Coiron et se jette dans le Rhône. Sur le territoire de Saint Julien en Saint Alban, elle est alimentée par deux ruisseaux, dont le ruisseau des Aigues. L'ensemble de ces cours d'eau constitue la limite communale Sud.

Contexte hydrogéologique :

Les terrains cristallins du secteur n'ont que de très faibles ressources en eaux souterraines donnant des émergences à très faible débit, fréquemment taries en période de sécheresse. Les seules réserves aquifères valables de la région se trouvent dans les alluvions récentes des grandes vallées. Celles de la plaine du Rhône sont surtout exploitées à l'aval et à l'amont du vaste cône de déjection de la Drôme : en rive droite, on trouve les captages de la Voulte, du Syndicat intercommunal des vallées de l'Ouvèze et de la Payre.

Ressource en eau :

La commune ne compte pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire.



D'après cartes (IGN n°3037 O (1992) et n°2937 E (2000))

Illustration IRCONCEPT EISA - PLU 2012

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.3 - LES SCHEMAS ET LES ORGANISMES DE GESTION DES EAUX

2.3.1 - Application du SDAGE Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux vise une gestion concertée et coordonnée des cours d'eau. Les huit orientations fondamentales sont les suivantes :

Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.

Non dégradation : concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.

Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux.

Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.

Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.

Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques.

Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Les objectifs environnementaux pour 2015 :

66% des eaux superficielles en bon état écologique (61% des cours d'eau - 82% des plans d'eau - 81% des eaux côtières - 47% des lagunes)

82% des eaux souterraines en bon état écologique.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre ces objectifs, il précise l'échéancier et les coûts.

2.3.2 - La qualité de l'eau à Saint Julien en Saint Alban

L'eau s'écoulant sur la commune fait l'objet d'un suivi par le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée.

Les contrôles effectués permettent d'établir la qualité ainsi que l'incidence de la commune sur la qualité physico-chimique de ses eaux.

Il apparaît que l'Ouvèze, à hauteur de la commune de Rompon, présente un état écologique moyen selon les paramètres d'évaluation de la flore aquatique principalement.

L'objectif de bon état écologique de ce cours d'eau est fixé à 2021.

Son état chimique a été jugé de bonne qualité.

Les relevés effectués dans le ruisseau de Vendèze à Saint-Julien en Saint-Alban indiquent un bon état écologique et chimique.

Il conviendra de conserver le bon état écologique de ce cours d'eau, qui joue par ailleurs un réel rôle de continuité écologique (voir ci-après).



L'Ouvèze au droit du parc Emile Planet

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.3.3 Directive inondation et application du PGRI du bassin Rhône-Méditerranée

Afin d'améliorer la gestion et réduire les conséquences négatives des inondations, le Conseil et le Parlement européen se sont mobilisés pour adopter en 2007 la directive 2007/60/CE, dite « directive inondation ».

Elle définit un cadre de travail qui permet de partager les connaissances sur le risque, de les approfondir, de faire émerger des priorités dans le but d'élaborer un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Élaboré par l'État, le PGRI vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation au travers de dispositions opposables aux documents d'urbanisme, aux PPRi et aux autorisations administratives dans le domaine de l'eau sur l'ensemble du bassin. Il définit également des objectifs pour les 31 Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) du bassin qui devront être mis en œuvre au travers de stratégies locales de gestion des risques adaptées, avec les acteurs du territoire.

Le PGRI est divisé en deux volumes :

- Le volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée » présente les objectifs et les dispositions applicables à l'ensemble du bassin (notamment les dispositions opposables aux documents d'urbanisme et aux décisions administratives dans le domaine de l'eau).

- Le volume 2 « Parties spécifiques aux territoires à risques important d'inondation » présente une proposition détaillée par TRI des objectifs pour chaque stratégie locale ainsi qu'une justification des projets de périmètre de chacune d'elles. La commune de Saint Julien en Saint Alban ne fait pas partie d'un TRI est n'est donc pas impacté par ce second volet.

Approuvé le 7 décembre 2015, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Il présente 5 grands objectifs complémentaires :

- La prise en compte des risques dans l'aménagement et la maîtrise du coût des dommages liés à l'inondation par la connaissance et la réduction de la vulnérabilité des biens, mais surtout par le respect des principes d'un aménagement du

territoire qui intègre les risques d'inondation ;

- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques au travers d'une approche intégrée sur la gestion de l'aléa et des phénomènes d'inondation (les débordements des cours d'eau, le ruissellement, les submersions marines ...), la recherche de synergies entre gestion de l'aléa et restauration des milieux, la recherche d'une meilleure performance des ouvrages de protection, mais aussi la prise en compte de spécificités des territoires tels que le risque torrentiel ou l'érosion côtière ;

- L'amélioration de la résilience des territoires exposés à une inondation au travers d'une bonne organisation de la prévision des phénomènes, de l'alerte, de la gestion de crise mais également de la sensibilisation de la population ;

- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation par la structuration d'une gouvernance, par la définition d'une stratégie de prévention et par l'accompagnement de la GEMAPI (compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations) ;

- Le développement et le partage de la connaissance sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions..

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE

2.4.1 - Localisation paysagère générale

La commune de Saint Julien en Saint Alban se situe dans l'unité paysagère intitulée «l'enclave nord du Bas Vivarais».

Il est intéressant de noter, qu'au regard de sa forme géographique, la commune s'étend de la limite de la région des Boutières et du Bas Eyrieux au nord-ouest à la limite de l'entité paysagère de la vallée du Rhône au sud-est.

Le territoire de Saint Julien en Saint Alban présente en effet un paysage composé de collines autour de la vallée de l'Ouvèze, qui offre une grande diversité de faciès.

Il se caractérise par une organisation étagée de terroirs.

Les crêtes et les points hauts portent les bois, les landes et les pelouses calcaires.

Les vignes s'étalent sur les pentes, suivies des terres labourables. Les prairies s'installent dans les fonds humides. Le vignoble, par sa forte présence visuelle, reste l'un des éléments fédérateurs du territoire.

La présence de l'arbre dans tous les registres (arbre isolé, bosquet dans les prairies, bois sur les coteaux) a un rôle majeur et donne à la vallée son caractère champêtre.

Lieu de passage, la RD 104 renforce un effet de «couloir» lié au relief abrupt présent en rive droite de l'Ouvèze.

Verticalité et horizontalité s'équilibrent, la vue est longue et profonde, toujours ramennée par les versants et les boisements vers l'axe de la vallée.

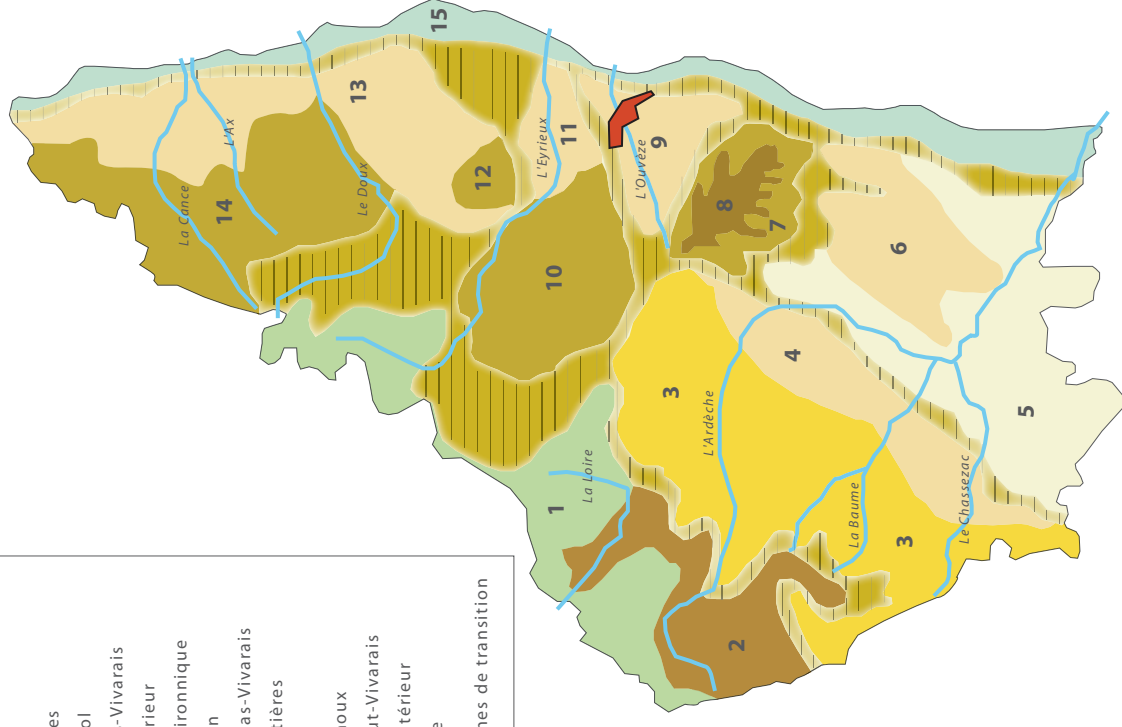
L'étude «Ardèche quels paysages pour demain ?» a répertorié sur l'unité paysagère de l'arc d'Aubenas et de Privas dont la commune fait partie, les enjeux suivants :

Résoudre le paradoxe entre développement économique et développement touristique.

Améliorer la qualité des entrées de ville.

Mettre en scène des itinéraires routiers.

- | | |
|---|--------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Le plateau Ardéchois 2. La bordure montagneuse du plateau Ardéchois 3. Les pentes Cévenoles 4. L'avant-pays Cévenol 5. Les plateaux du Bas-Vivarais 6. Le Bas-Vivarais intérieur 7. La bordure sous-Coironnique 8. Le plateau du Coiron 9. L'enclave nord du Bas-Vivarais 10. La région des Boutières 11. Le Bas-Eyrieux 12. Le plateau de Vernoux 13. Le piémont du Haut-Vivarais 14. Le Haut Vivarais Intérieur 15. La vallée du Rhône | <p>Les zones de transition</p> |
|---|--------------------------------|



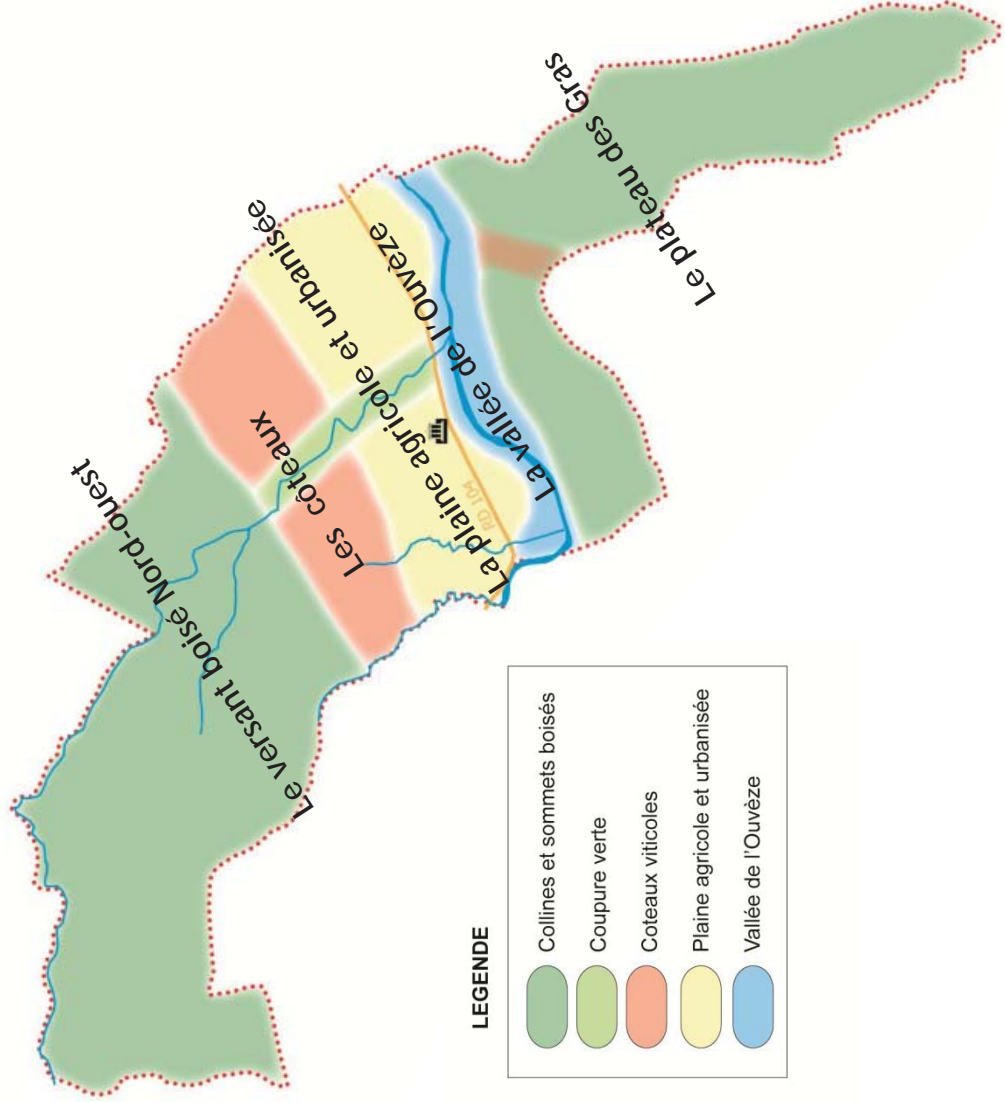
RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.4.2 - Les sous ensembles paysagers

Le territoire de Saint Julien en Saint Alban présente un paysage composé de collines au-tour de la vallée de l'Ouvèze, qui offre une grande diversité de faciès.

On relève les sous-ensembles paysagers suivants:

- Le versant boisé nord-ouest ;
- Les côteaux ;
- La plaine agricole et urbanisée ;
- La vallée de l'Ouvèze.
- Le plateau des Gras



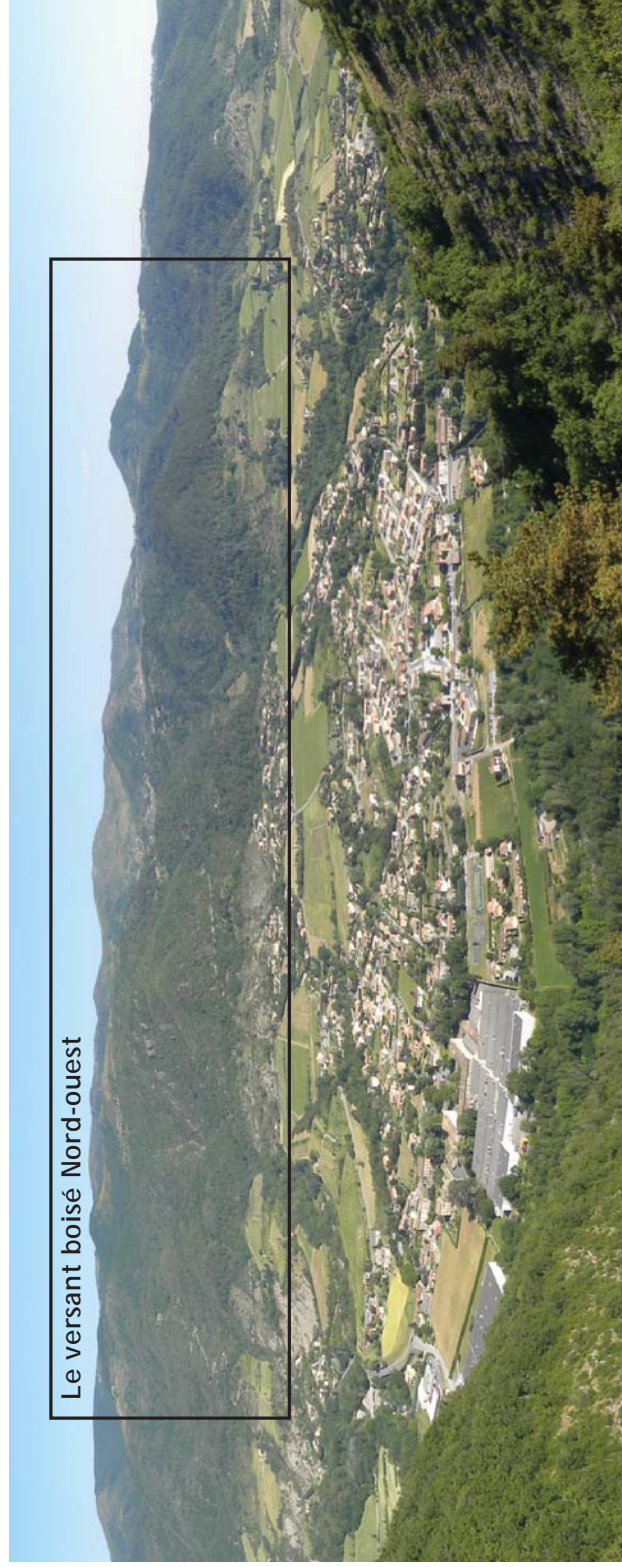
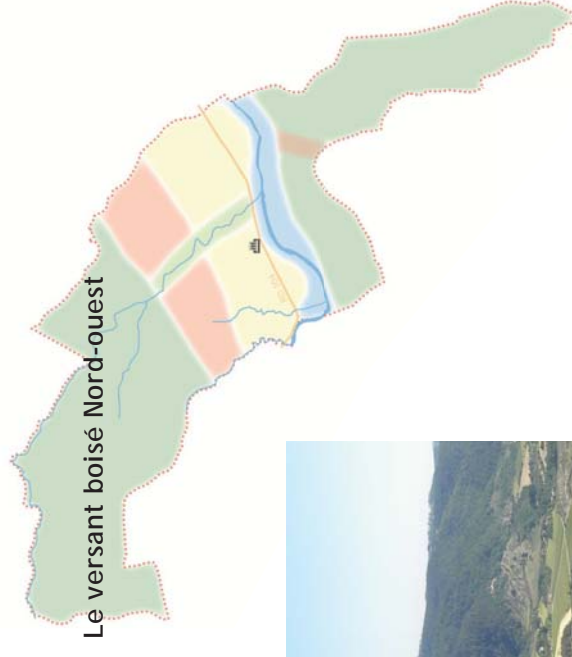
RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Le versant boisé Nord-Ouest :

Au Nord-Ouest de la commune, au-delà des pentes adoucies des coteaux viticoles, le massif cristallin se dresse, constituant un ensemble compact et homogène.

Ses pentes, qui atteignent sur certains secteurs une déclivité de 50 %, sont couvertes d'une végétation forestière dense et accusent quelques plissements venant adoucir l'importante masse de cette chaîne collinaire qui se poursuit bien au-delà des limites communales.

L'urbanisation s'est peu développée dans ce secteur, qui reste difficile d'accès.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Les côteaux :

Sur l'ensemble de la commune s'étend un paysage de collines où les bois morcellent l'espace en alvéoles agricoles refermées sur elles-mêmes ou ouvertes sur la vallée de l'Ouvèze.

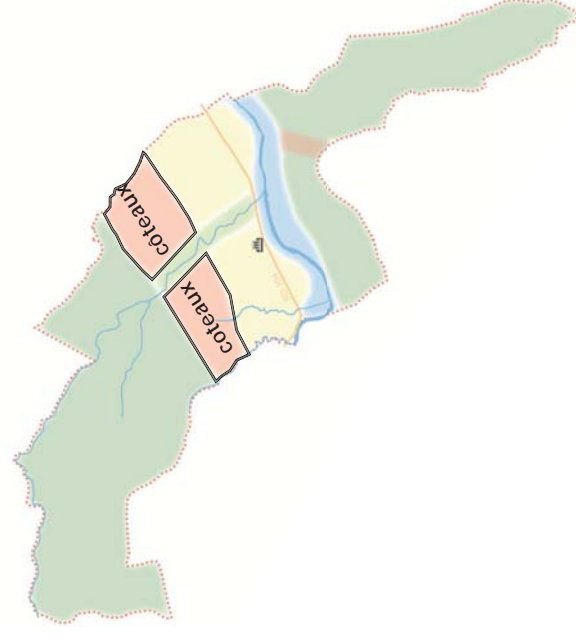
Cultures et prairies occupent une partie l'espace et, de façon de moins en moins prégnante sur le territoire, de la vigne qui s'étale en damier sur les pentes douces les mieux exposées.

La vigne était une composante essentielle de l'esprit des lieux : ici, tout s'organisait autour de son cycle végétatif.

Aujourd'hui, elle apparaît de moins en moins dans le paysage et représente donc une culture menacée qu'il importe de préserver des arrachages ou de l'urbanisation. La culture de la vigne sur Saint Julien en Saint Alban repose sur les appellations Côtes du Rhône.

De nombreux chemins, reliant perpendiculairement la RD 104 à l'aval et la VC1 à l'amont, renforcent la perception comparativement de l'espace. La déclivité moyenne des côteaux est de l'ordre de 7%, offrant de belles étendues de terres presque planes qu'exploite l'agriculture.

Les côteaux sont séparés par une large «coupure verte» qui longe le ruisseau de Vendèze.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La plaine agricole et urbanisée :

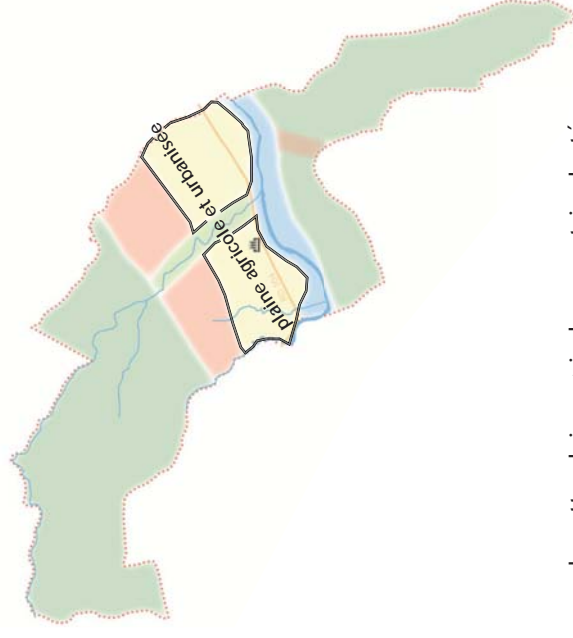
Les terres agricoles occupent une fonction paysagère importante. Par les vides qu'elles créent, elles ouvrent les perspectives sur des horizons proches ou lointains. Par le renouvellement des cultures et les transformations saisonnières, elles animent les décors (couleurs, formes végétales, alternance des cultures, textures des terres labourées ou des rangs de vignes).

Par la mise en valeur des très faibles reliefs et vallonnements, elles donnent une lecture fine du sol, elles jouent de leur orientation par rapport à la lumière en prenant différents reflets ou intensités, elles suscitent des effets de découverte dans les parcours, des effets de crêtes émergeant de la forêt, et d'horizon.

Le maintien des talus, des haies ainsi que des murets de pierres sur le territoire représente un intérêt économique et écologique important. En effet, ces éléments de paysages permettent :

- De limiter l'érosion des sols, notamment sur les versants des vallons humides et des coteaux viticoles. Ils freinent le ruissellement des eaux et favorisent leur infiltration dans les sols. Par leur rôle de brise-vent, ils modèrent les effets des épisodes de sécheresse.

- D'abriter de nombreuses espèces, animales et végétales, et d'offrir un habitat et des réserves de nourriture pour la faune



Au cœur de cette plaine agricole se sont implantées les zones d'urbanisation, créant des effets de rupture dans la continuité des zones cultivées et renforçant davantage le contraste du bâti.

De par leur forte visibilité, les hameaux traditionnels offrent en général un paysage bâti de qualité, cohérent avec la morphologie générale du territoire.

Il convient en revanche de veiller au mitage de l'urbanisation dans cette plaine, qui pourrait à terme déstructurer les équilibres paysagers...

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La vallée de l'Ouvèze :

L'ensemble du territoire est soumis à un dénivelé important, orienté du haut des sommets collinaires vers le fond de la vallée de l'Ouvèze. Cette topographie particulière confère à la commune d'importantes zones de covisibilité dont l'axe central est l'Ouvèze.

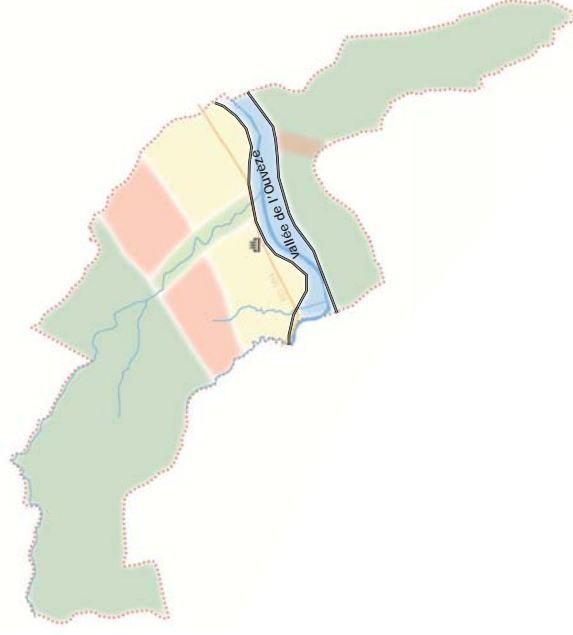
L'Ouvèze, qui s'écoule dans une vallée assez étroite et relativement encaissée, est bordée en rive gauche par la RD 104, et en rive droite par un versant abrupt correspondant au plateau calcaire.

Ces berges étaient autrefois largement occupées par l'agriculture; des activités sont venues s'établir au siècle dernier en rive gauche, au contact de la route nationale. La création d'un ouvrage de franchissement submersible et les orientations du document d'urbanisme ont conduit les activités commerciales et industrielles à investir la rive droite.

L'occupation des sols, quand elle reste diversifiée, procure une mosaïque de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées : fond de vallon inondable aux prairies humides, berges du cours d'eau tenues par les racines d'une «ripisylve» indispensable au bon fonctionnement hydraulique et biologique des ruisseaux et rivières.

En outre, les crues récurrentes dans ce secteur rythment fortement les cycles de développement des végétaux et leur localisation. La ripisylve, encore présente dans la partie aval, mériterait une protection afin de prévenir tout acte d'aménagement qui viendrait dégrader cet état et perturber la stabilité des berges.

Aujourd'hui, l'aménagement des abords de l'Ouvèze représente un enjeu très fort pour la commune. En effet, la valorisation de ce cours d'eau permettrait de conforter les déplacements non-motorisés selon un axe est-ouest et de favoriser l'attrait touristique du secteur. Une étude intercommunale sur les abords de l'Ouvèze est en cours (création d'un parcours pédagogique).



Les abords de l'Ouvèze

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Le plateau calcaire des Gras :

Au Sud-Est de la commune, en rive droite de l'Ouvèze, on observe la permanence d'un front puissant contenant le plateau calcaire appartenant au vaste massif «Le Gras».

Ce versant abrupt livre un spectacle majestueux, amplifié par les ombres de l'ubac qu'il forme.

L'inscription des ruines du Château de Saint-Alban, sur une digitation topographique, contribue par une mise en scène à accentuer la sévérité des lieux. C'est un ensemble accusant des pentes de près de 70% revêtues d'un manteau forestier épars où l'Ouvèze coule à ses pieds.

A noter qu'une entaille dans la linéarité du massif calcaire du Gras, a permis la création d'une voie (VC2) qui, depuis le hameau des Celliers, dessert le plateau et aboutit à la commune de Saint-Symphorien-Sous-Chomeric (RD 422).



La partie plateau des Gras de Saint Julien en Saint Alban



Le plateau des Gras est issu de l'émergence de bancs de calcaire jurassique due aux mouvements tardifs du massif ancien.

La végétation y présente un net caractère xérophile (c'est à dire adapté à la sécheresse) ; le tapis végétal est maigre et souvent proche de la garrigue.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.4.3 - Le paysage et la végétation de Saint Julien en Saint Alban

La complexité géologique du territoire est à l'origine de peuplements végétaux très contrastés.

Les boisements se composent essentiellement d'essences feuillues, même si l'on trouve également quelques essences résineuses.

Les reliefs se couvrent fréquemment de châtaigniers, arbre ardochois le plus caractéristique, sur le massif cristallin mais pas sur les sommets calcaires.

L'influence méditerranéenne, que traduisent les versants de chênes verts et les terrasses de vignes, s'atténue rapidement.

Le hêtre apparaît en ubac au-dessus de 600 mètres.

Le châtaignier reste présent et couvre certains versants, tandis que d'autres sommets laissent place aux pelouses enherbées et à la lande de genêts.

Les pentes du bas des versants jusqu'à 600 mètres sont davantage aménagées en terrasses. Elles sont peu à peu envahies par une forêt peu exploitable.

Sur les pentes abandonnées, sont implantés des boisements de pins noirs d'Autriche. Les fruitiers se sont également développés ponctuellement dans le fond de vallée.

Des bois, bosquets et haies, à l'arbre isolé et aux alignements de vignes, l'arbre anime le paysage et souligne les horizons des massifs forestiers de la région. Il est partout, crée des plans et donne du relief...

La commune possède également une forêt soumise au régime forestier (ONF).

Il s'agit de la forêt domaniale de l'Ouvéze.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.5 - PATRIMOINE NATUREL ET INVENTAIRES

2.5.1 - Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 1 qui sont des sites particuliers, généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Ils correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le Ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

ZNIEFF DE TYPE 1 - N° 0700 017- Gorges de la Payre :

La rivière de la Payre prend sa source sur les pentes du Coironet serpente dans la campagne ardéchoise avant de jeter dans le Rhône. Peu avant sa confluence, en amont de l'ancienne usine électrique de Payre, le cours d'eau traverse une gorge aux pentes boisées.

On peut y observer le Faucon hobereau en chasse. Ce rapace ne construit pas de nid. Il utilise ceux, abandonnés, d'autres rapaces ou de la Corneille noire. Présent en France de mi-avril à mi-octobre, il migre vers l'Afrique.

Le Martin-pêcheur d'Europe est, quant à lui, sédentaire. Il creuse son nid dans le talus des berges meubles. Le martin-pêcheur se tient souvent perché à l'affût au-dessus de l'eau, avant de plonger dans la Payre pour capturer de petits poissons et des insectes aquatiques. Les libellules, par exemple, peuvent constituer une nourriture de choix pour ces oiseaux. Deux discrètes demoiselles, en particulier, ont été observées le long de la Payre. Ce sont l'Agrion orangé et l'Agrion de Mercure.

Cette dernière est régulière sur les eaux riches en végétation aquatique. C'est aussi un indicateur de la bonne qualité des cours d'eau.

Les enjeux :

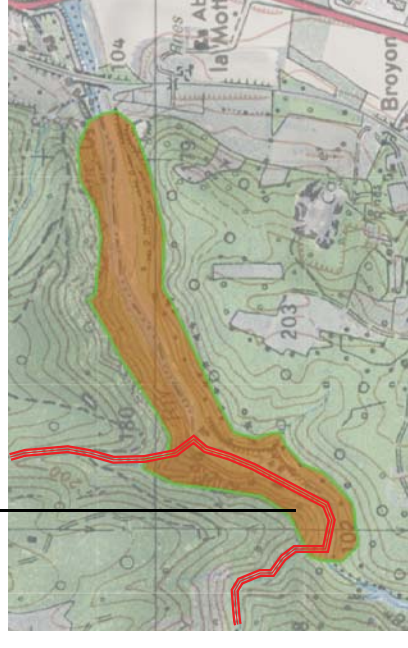
Cette ZNIEFF ne concerne la commune que sur son extrémité sud, en bordure de la limite communale constituée par la rivière La Payre.

Il s'agit d'un site très encaissé et sous forme de gorge, où les enjeux du PLU seront naturellement tournés vers la préservation de cet espace.



Un site «encaissé»

Territoire communal concerné



Localisation de la ZNIEFF de type 1 n° 0700 017

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

ZNIEFF DE TYPE 1 - N° 0700 002- Plateau des Gras - Serre de Gouvernement :

Le plateau des Gras est issu de l'émergence de bancs de calcaire jurassique due aux mouvements tardifs du massif ancien.

La végétation y présente un net caractère xérophile (c'est à dire adapté à la sécheresse) ; le tapis végétal est maigre et souvent proche de la garrigue.

Des oiseaux remarquables qui affectionnent les milieux ouverts comme l'Alouette lulu, le Bruant ortolan et le Pipit rousseline sont représentés. Le Grand-duc d'Europe occupe au nord les sites rocheux.

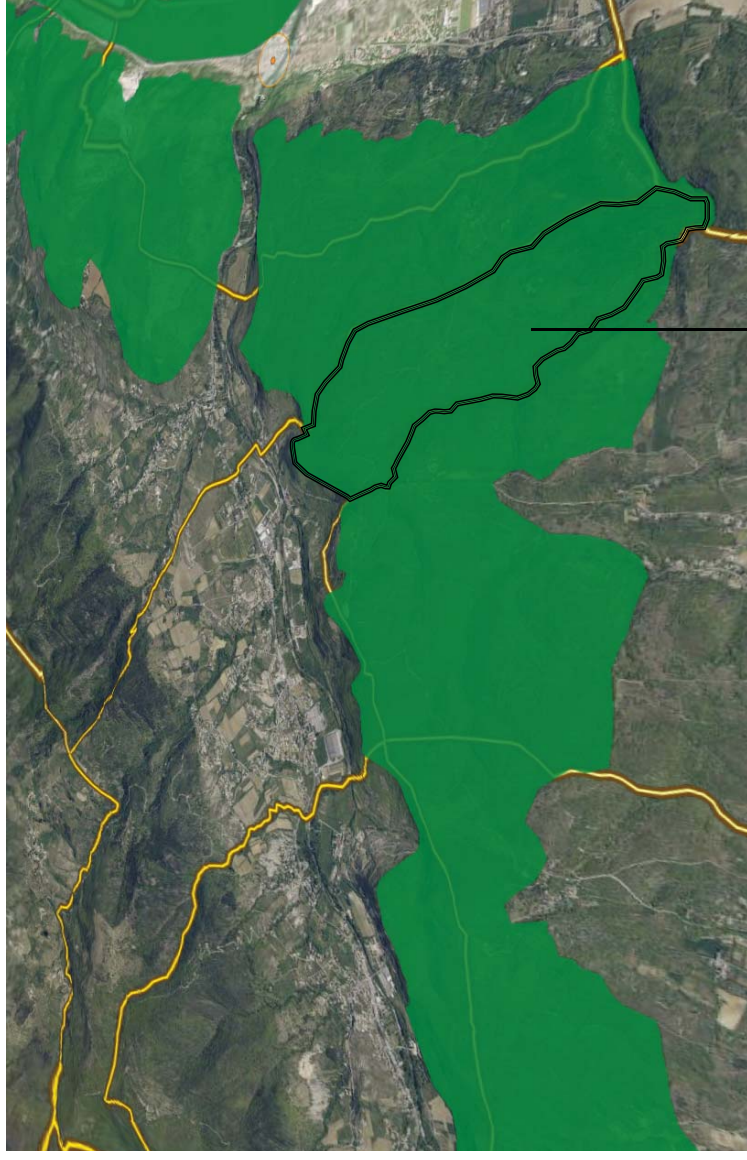
De nombreuses chauves-souris sont également présentes, et notamment la Barbastelle qui est une espèce peu citée en France et en Ardèche.

C'est une forestière d'où l'intérêt naturaliste de la forêt domaniale d'Ouvéze à proximité d'un site d'hivernage et de quelques grottes qui peuvent servir d'abri ponctuel pour l'ensemble des chauves-souris.

Les enjeux :

Cette ZNIEFF ne concerne la commune que sur sa partie sud au niveau du plateau des Gras. On ne recense que trois secteurs d'occupation humaine très limitée (ferme et une habitation isolée).

Les objectifs seront axés sur la préservation de cet espace naturel et son rôle de corridor écologique (réservoir de biodiversité).



Localisation de la ZNIEFF de type 1 n° 0700 002



La partie du territoire concernée par la ZNIEFF de type 1

Territoire communal concerné

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.5.2 - Le programme NATURA 2000

Un site concernant Saint Julien en Saint Alban a été proposé éligible comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) dans le cadre du réseau Natura 2000 :

RIVIÈRES DE ROMPON - OUVEZE-PAYRE (n° FR8201669)

Ce site se présente comme un plateau calcaire du Jurassique entaillé par deux cours d'eau de type méditerranéen : intermittent pour la Payre et quasi-permanent pour l'Ouvéze.

On y trouve majoritairement des formations ouvertes : des pelouses calcaires bordées de chênes verts et pubescents. Les prairies sèches sur sol pauvre présentent une flore originale adaptée à ces milieux difficiles. Les nombreuses grottes (surtout près de Chomérac) renferment plus de sept espèces de chauves-souris.

Ce site concerne l'extrême sud du territoire communal de Saint Julien en Saint Alban.

La vulnérabilité du site :

Fermeture des pelouses. Qualité de l'eau à améliorer.

Les objectifs et principes de gestion :

Les pelouses doivent être maintenues, or le milieu tend déjà à se refermer.

Améliorer la qualité des eaux en installant des stations d'épuration.

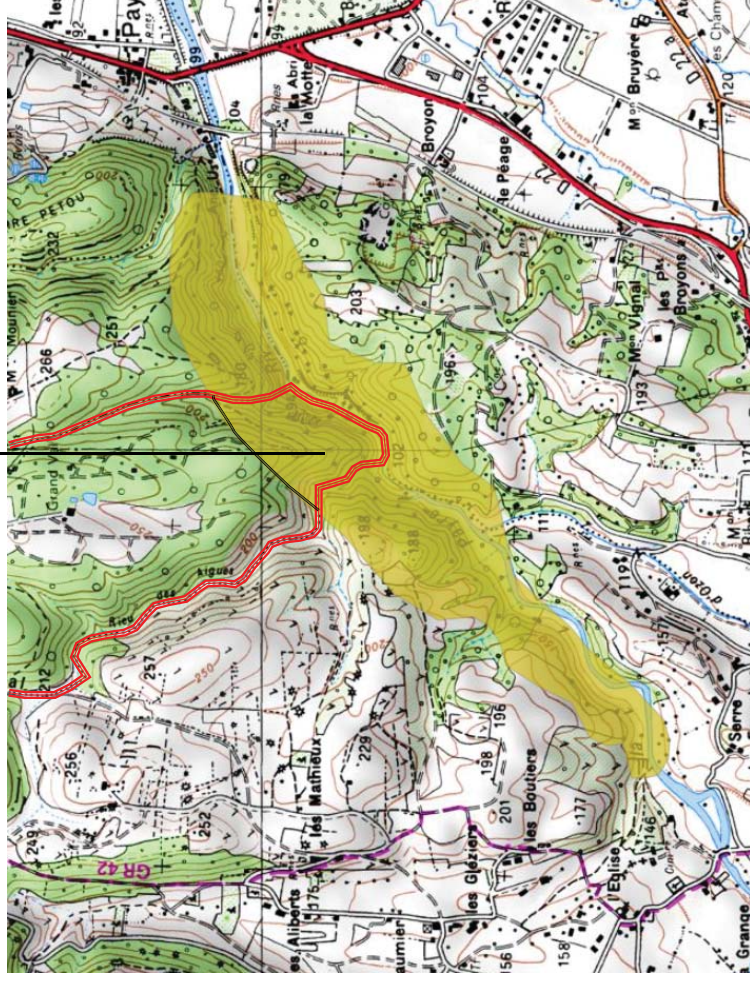
Gestion raisonnée du lit et des berges : éviter les modifications trop importantes des berges qui sont préjudiciables à la reproduction de certaines espèces (libellules, amphibiens).

Préserver la tranquillité des chauves-souris en limitant l'accès des grottes aux visiteurs, surtout pendant les périodes d'hibernation et de reproduction.

Mesures à envisager :

- 1 - Intégrer la protection des espèces dans un contrat de rivière comme celui de l'Ouvéze.
- 2 - Fonds de Gestion de l'Espace Rural.

Territoire communal concerné



Localisation du site Natura 2000 n° FR8201669

- 3 - Protection réglementaire de certains sites ponctuels comme les Gorges de la Payre et les grottes à chauves-souris.
- 4 - Maîtrise de la fréquentation touristique : fermeture partielle des grottes à chauves-souris, ou limitation de l'accès pédestre, en accord avec les propriétaires.
- 5 - Gestion pastorale des pelouses.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.5.3 - La faune et la Flore à Saint Julien en Saint Alban

La faune :

La faune est constituée de niches écologiques caractéristiques de la mosaïque que forment les forêts, le vignoble, les herbages, les terres cultivées et la ripisylve de l'Ouvèze.

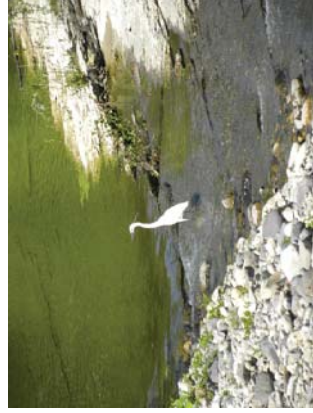
Cette richesse faunistique confère au territoire un potentiel écologique notoire, voire un atout touristique.

L'intérêt naturaliste de ce vaste secteur peut être multiple : nidification de rapaces, herpétologie (présence de lézards ou de serpents rares dans la région), diversité de l'avifaune liée à la juxtaposition de milieux arides et de boisements diversifiés.

En ce qui concerne l'avifaune un certain nombre d'espèces de milieux ras (pelouses, steppes) peut être remarqué : pipit rousseline, alouette des champs, bruant ortolan, traquet pâtre, alouette lulu, engoulevent, busard cendré, busard St martin...

De nombreuses chauves-souris sont également présentes, et notamment la Barbastelle qui est une espèce peu citée en France et en Ardèche. On peut aussi observer le Faucon hobereau, ou encore le Martin-pêcheur d'Europe, qui est sédentaire. Le Grand-duc d'Europe occupe au Nord les sites rocheux.

Les libellules, par exemple, peuvent constituer une nourriture de choix pour ces oiseaux. L'Agrion orangé et l'Agrion de Mercure ont été observés le long de la Payre.



Aigrette Garzette sur l'Ouvèze

La flore :

D'un point de vue biologique, le massif calcaire présente des caractéristiques xériques qui le placent de manière nette dans le grand ensemble biogéographique méditerranéen.

Aux abords de l'Ouvèze se trouvent majoritairement des formations ouvertes : des pelouses calcaires bordées de chênes verts et pubescents.

Les prairies sèches sur sol pauvre présentent une flore originale adaptée à ces milieux difficiles.

Sur le plateau des Gras, la végétation est adaptée à la sécheresse : le tapis végétal est maigre et souvent proche de la garrigue.

Le plateau karstique situé au nord du Coiron présente déjà un grand nombre d'espèces de plantes méditerranéennes, comme par exemple *Genista cinerea* (le genêt cendré) qui peut être trouvé dans ce milieu de garrigue.



La végétation méditerranéenne du plateau des Gras

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.5.4 - L'inventaire des zones humides

Subsistant au coeur d'un paysage modelé par les aménagements, anciens ou plus récents, les zones humides ont longtemps été considérées comme des lieux insalubres.

Elles ont été modifiées, parfois détruites.

En France, plus de 60 % des surfaces humides ont disparu depuis le début du 20ème siècle, dont la moitié entre 1960 et 1990. De nos jours encore fortement menacées, elles participent, pourtant, pleinement au développement du territoire et remplissent des fonctions essentielles pour la société et le maintien des équilibres écologiques.

En effet, elles contribuent à préserver la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, à soutenir le niveau des cours d'eau et des nappes phréatiques, à filtrer gratuitement les micropolluants, ainsi qu'à réguler le niveau d'eau lors des crues.

Elles témoignent d'activités passées et sont des réservoirs de biodiversité.

Dans le territoire, leur valeur économique et récréative ne doit pas être négligée.

La portée des inventaires départementaux de zones humides en Rhône-Alpes :

La définition générale de la zone humide inscrite dans le code de l'environnement via son article L211-1 est la suivante :

« Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (définition de la loi sur l'eau de 1992).

Les inventaires départementaux de Rhône-Alpes et les cartographies associées constituent des outils privilégiés d'identification de zones humides répondant à cette définition.

Ils sont des supports méthodologiques et d'alerte à l'attention des différents acteurs du territoire et des services de police de l'eau de l'État.

Les zones humides issues de ces inventaires départementaux ne constituent pas directement des zones opposables, mais doivent être prises en compte dans les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Mené à l'initiative de l'État, l'inventaire des milieux humides du département de l'Ardèche a d'abord été réalisé par la Fédération de Pêche de l'Ardèche de 2001 à 2003.

En 2007, le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels a complété ce travail, avec le soutien de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée & Corse, de la Région Rhône-Alpes et du Conseil général de l'Ardèche. Évolutif, cet inventaire est actualisé chaque année.

Sur la commune, deux éléments du territoire communal ont fait l'objet d'un classement en zone humide.

Il s'agit des rivières de l'Ouvèze et de la Payre.

2.5.5 - L'inventaire des parcs et jardins

Le jardin des entreprises Payen et compagnie, d'une surface de 10 000 m², a été répertorié à l'inventaire régional des parcs et jardins, au n° 07-04.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.6 - LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LE SRCE (schéma régional de cohérence écologique)

Une des premières causes de la perte de biodiversité est la destruction des habitats naturels par les aménagements liés aux activités humaines et la fragmentation qui en résulte (Millennium Ecosystem Assessment, 2005).

Ainsi, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, une des mesures phares a été la volonté de mettre en place une Trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire français et à des échelles allant du national au local. Elle vise à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques qui permettent le déplacement des espèces.

Elle est constituée de deux composantes-clés, les réservoirs de biodiversité - le milieu principal de vie des espèces - et les corridors écologiques - espaces favorables aux déplacements d'individus entre réservoirs de biodiversité.

Le dispositif législatif de la Trame verte et bleue prévoit trois niveaux d'emboîtement :

Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (premier niveau) devront être respectées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) (deuxième niveau) qui identifient et cartographient le réseau écologique à l'échelle régionale. Les communes et intercommunalités (troisième niveau) devront alors les prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme.

2.6.1 - Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le SRCE a pour objectif d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Il comprend un plan d'actions permettant de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées tout en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines.

En Rhône-Alpes, le SRCE a été approuvé le 16 juillet 2014.

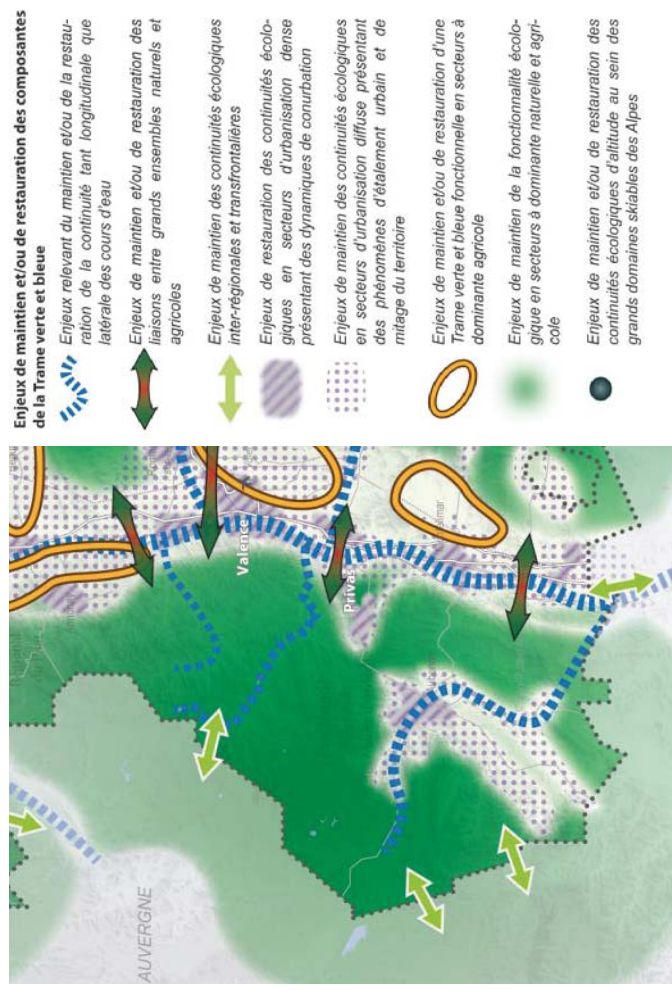
La première étape de l'élaboration du SRCE a permis de poser un diagnostic qui révèle que notre région offre à la fois une qualité et une diversité environnementales, ainsi qu'une bonne fonctionnalité écologique.

Cependant, des enjeux forts liés au cumul de contraintes (développement de l'urbanisation, des infrastructures, des activités économiques, etc.) doivent être traités dans des secteurs précis, tels que les fonds de vallées.

Du croisement de ces enjeux avec l'identification de la trame verte et bleue régionale, un plan d'actions a été élaboré, se voulant toujours utile, partagé et porteur de cohérence d'ensemble au regard des nombreuses initiatives déjà portées sur les territoires.

Le SRCE est donc la déclinaison régionale de la politique nationale « Trame verte et bleue » :

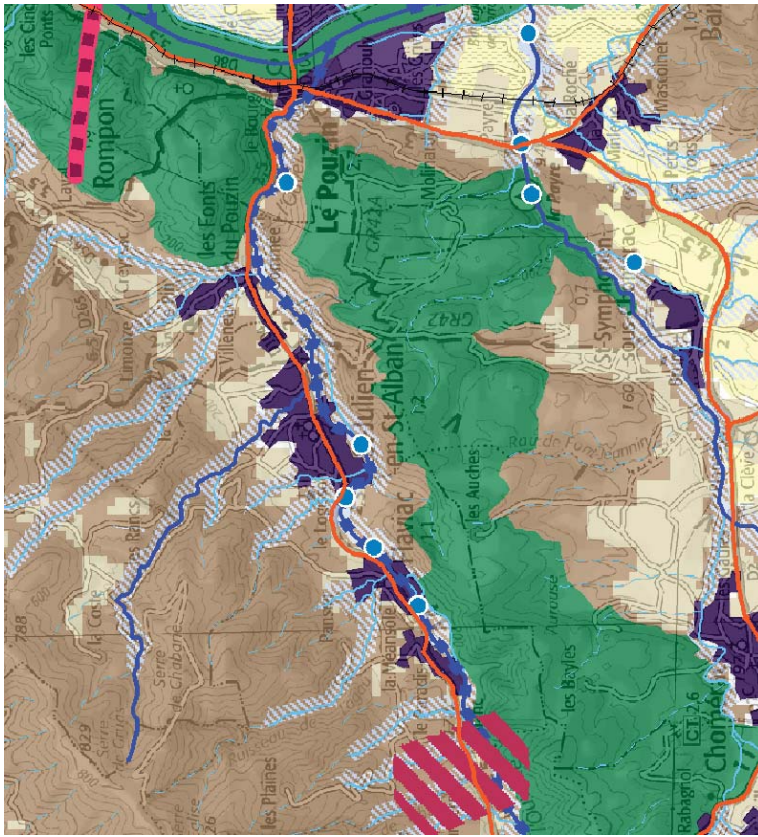
Spatialisation des enjeux relatifs aux continuités écologiques



Pour la commune de Saint Julien en Saint Alban, cette cartographie met en avant la problématique du « maintien des continuités écologiques en secteurs d'urbanisation diffuse présentant des phénomènes d'étalement urbain et de mitage du territoire » et les enjeux de maintien ou de restauration des liaisons entre grands ensembles naturels et agricoles (flèche verte foncée).

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.6.2 - L'atlas cartographique du SRCE - Zoom sur la commune



Espaces perméables terrestres* : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

- Perméabilité forte
- Perméabilité moyenne
- Espaces perméables liés aux milieux aquatiques*

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Réservoirs de biodiversité :

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

| Fuseaux | Axes | Objectif associé : |
|---------|------|--------------------------|
| | | - à préserver |
| | | - à remettre en bon état |

Pincipaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006)

-
-
-

Plans d'eau

Cours d'eau permanents et intermittents, canaux

Infrastructures routières

- Type autoroutier
- Routes principales
- Routes secondaires
- Tunnels

Infrastructures ferroviaires

- Voies ferrées principales et LGV
- Tunnels

Inventaire des points et des zones de conflits (non exhaustif) :

- Points de conflits (écrasements, obstacles...)
- Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade...)
- Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

Projets d'infrastructures linéaires

- Routes, autoroutes
- Voies ferrées

Pour le tracé Lyon-Turin, les sections de tunnel ne sont pas représentées (Données non exhaustives)

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels

- Objectif associé : à remettre en bon état
Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebelle, Lac de Paladru
- Objectif associé : à préserver
Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux

- Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.6.3 - Le plan d'action du SRCE

En Rhône-Alpes, le SRCE oeuvre à concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.

Cette action passe par la mobilisation et la mise en cohérence des outils, démarches et dispositifs existants ainsi que par l'implication de l'ensemble des acteurs, tant élus que techniciens, pouvant agir en faveur de la Trame verte et bleue.

Le plan d'actions stratégique du SRCE s'appuie sur 7 grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs pour lesquelles sont proposées un certain nombre de mesures et de recommandations.

Les 7 orientations du Plan d'actions :

Orientation 1. Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets

Orientation n°2. Améliorer la transparence des infrastructures et ouvrages vis-à-vis de la Trame verte et bleue

Orientation n°3. Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers

Orientation n°4. Accompagner la mise en oeuvre du SRCE

Orientation n°5. Améliorer la connaissance

Orientation n°6. Mettre en synergie et favoriser la cohérence des politiques publiques

Orientation n°7. Conforter et faire émerger des territoires de projets en faveur de la Trame verte et bleue

Orientation 1 : Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets :

La première entrée de ce plan d'actions est une stratégie d'évitement de tout impact supplémentaire sur les continuités écologiques existantes (logique de maintien). Pour cela, il présente des mesures à portée réglementaires dans la notion de prise en compte vis-à-vis des documents d'urbanisme et de tout nouveau projet.

Préserver les réservoirs de biodiversité des atteintes pouvant être portées à leur fonctionnalité :

Les collectivités locales, par l'application des outils réglementaires et cartographiques issus de leurs documents d'urbanisme et projets d'aménagement, doivent limiter l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et les infrastructures au niveau des réservoirs de biodiversité.

Reconnaître les espaces perméables comme des espaces de vigilance :

Les collectivités locales sont incitées à maintenir la vocation agricole, forestière ou naturelle de leurs espaces perméables, et à économiser leur foncier afin de préserver ces derniers.

Assurer la pérennité des corridors écologiques par la maîtrise de l'urbanisation :

Les documents d'urbanisme précisent les principes de connexion identifiés par le SRCE, chacun à leur échelle, pour atteindre une délimitation cadastrale au niveau des PLU. Ils délimitent ainsi les espaces à préserver de toute urbanisation, en veillant notamment à une cohérence avec les territoires voisins.

Préserver la Trame bleue :

Les collectivités locales, via leurs documents d'urbanisme et leurs projets d'aménagement, préservent l'ensemble des éléments identifiés par la Trame bleue (cours d'eau classés, espaces de mobilité et de fonctionnement des cours d'eau, zones humides, ...) en leur garantissant une vocation des sols appropriés et en définissant, dans la mesure du possible, des espaces de non constructibilité.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Éviter, réduire et compenser l'impact des projets d'aménagement sur la Trame verte et bleue :

Les évaluations environnementales et les études d'impact constitueront des moyens privilégiés pour appréhender le maintien des fonctions écologiques dans les projets et documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales). Le cas échéant, une renaturation d'espaces artificialisés pourra s'avérer une mesure compensatoire acceptable.

Décliner et préserver une « Trame verte et bleue urbaine » :

Les collectivités sont incitées à identifier leurs Trames vertes et bleues « urbaines » et à mobiliser leurs outils réglementaires en vue de leur protection et de leur restauration.

Il s'agit ainsi de favoriser des connexions entre les espaces de nature urbains et ceux situés en périphérie, sans toutefois que ces connexions ne constituent des pièges pour la faune qui s'y aventurerait.

Les enjeux sur la commune de Saint-Julien en Saint Alban :

Au regard de l'atlas régional du SRCE, les enjeux identifiés sont les suivants :

Le plateau des Gras présente un réservoir de biodiversité à préserver.

L'Ouvèze est un cours d'eau reconnu d'intérêt écologique pour la trame bleue à remettre en bon état.

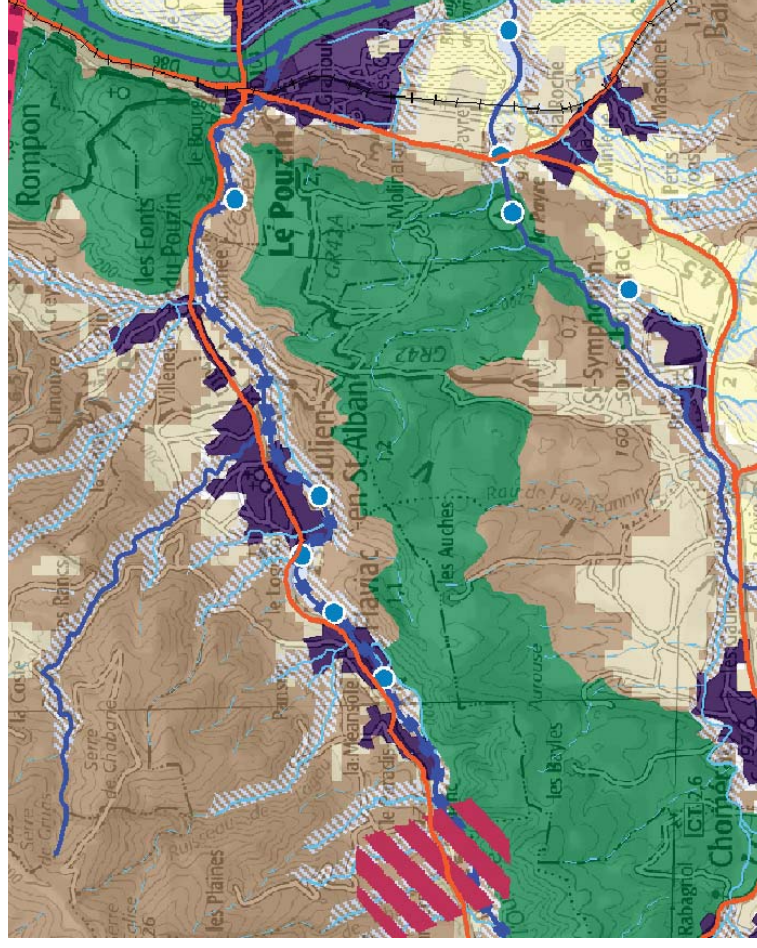
On note un obstacle à l'écoulement sur ce cours d'eau.

Le cours d'eau de la Vendèze, qui est également reconnu d'intérêt écologique pour la trame bleue, doit être préservé.

La Payre doit également être préservée.

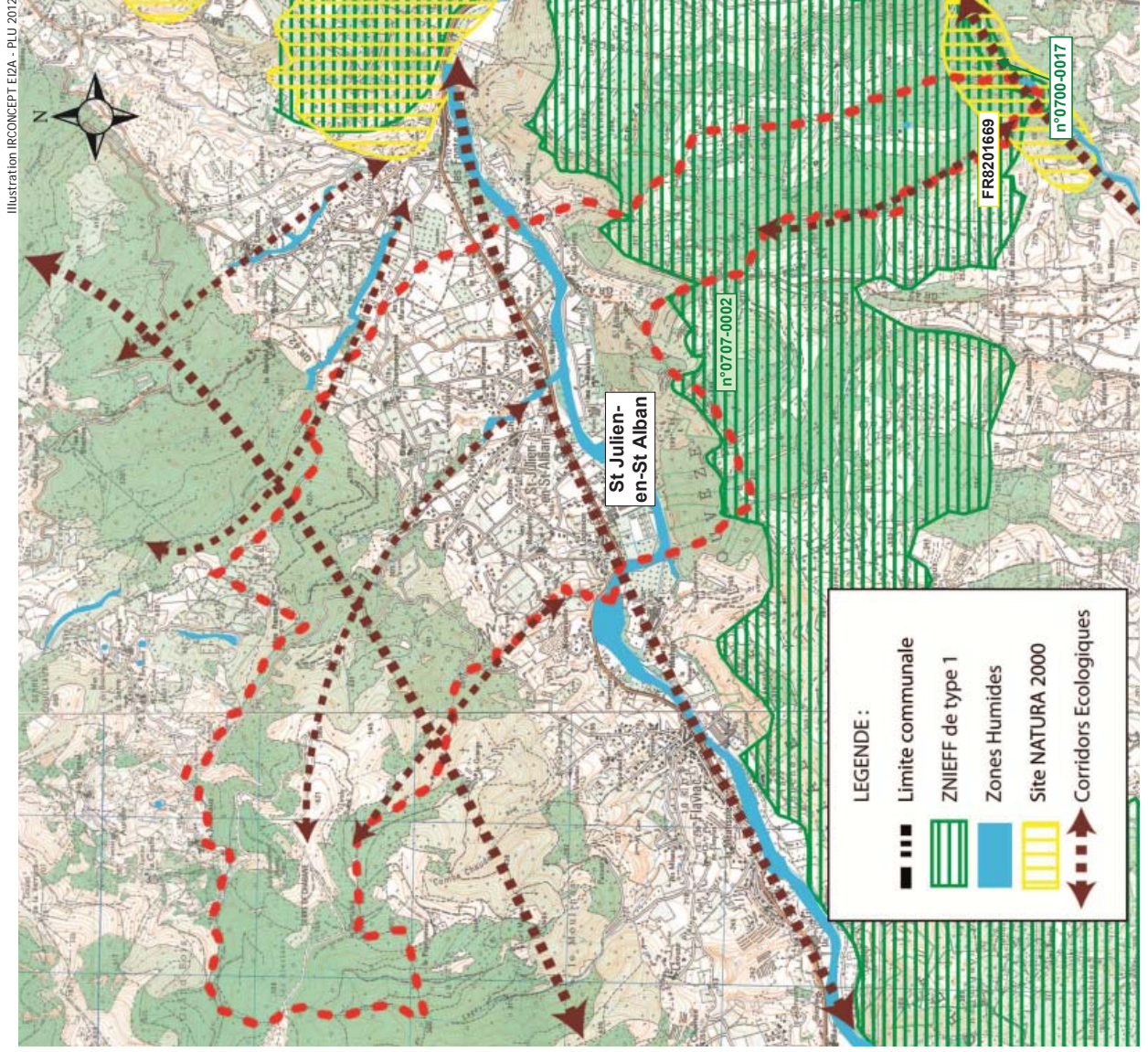
Les autres cours d'eau ont été repérés comme des espaces « perméables liés aux milieux aquatiques ».

On ne recense pas de corridors d'importance régionale sur le territoire communal de Saint-Julien en Saint Alban.



Les corridors écologiques entre la partie nord-ouest de la commune et l'Ouvèze

2.6.4 - Carte de synthèse du SRCE



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.7 - LA GESTION DES RISQUES

2.7.1 - Les risques d'inondation et la gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par un 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.
 Le PPRI fait apparaître deux zones de risques d'inondation : une zone de risque fort et une zone de risque faible dans lesquelles sont réglementées les possibilités offertes en matière de constructions et aménagements.
 Le PPRI étant une servitude d'utilité publique (PMI), il devra être annexé au plan local d'urbanisme.

Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI :

A partir de la nouvelle carte des aléas (voir ci-contre), seules les zones en aléa faible et dans les secteurs actuellement urbanisés pourront être ouvertes à la construction, sous conditions (qui seront précisées dans le règlement du PPRI). Les autres zones d'aléas devront rester vierges de tout aménagement et construction.

La commune souhaite toutefois pouvoir réaliser des ouvrages de mise en valeur des abords de la rivière (cheminements piétons, passerelle, panneaux d'information pédagogique...).

Pour les autres cours d'eau :

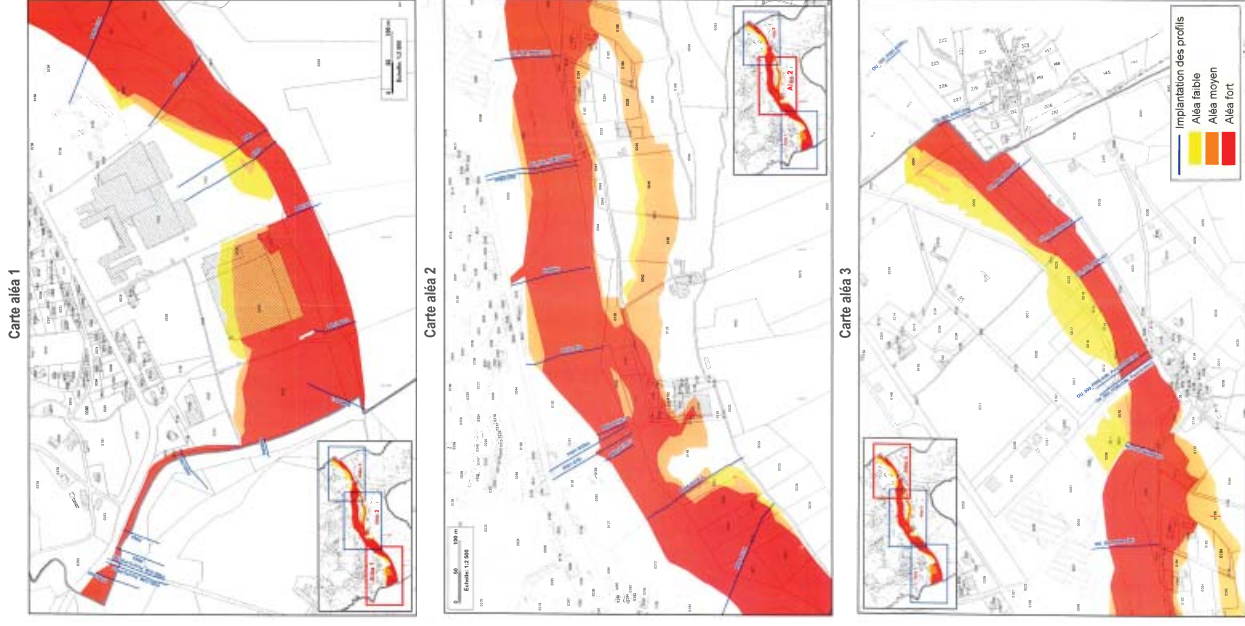
Les talwegs des ruisseaux, en particulier la Vendèze, peuvent également présenter des risques de débordement en cas d'événement pluvieux exceptionnel.

Ce risque a été souligné par une étude hydraulique, réalisée par le bureau d'études HYDRETTUDES, en 2005 et qui a été validé par les services de l'État le 21 mai 2010.

Ainsi, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière sur les territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils devront rester vierges de toute construction.

La gestion des eaux pluviales :

La commune a lancé une étude sur la gestion des eaux pluviales en début d'année 2016. Les résultats seront intégrés dans le projet de plan local d'urbanisme : PADD + zonage + emplacements réservés.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.7.2 - Les risques d'incendie

La commune possède un massif boisé sensible aux incendies de forêt qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation diffuse.

Avec un taux de boisement d'environ 64 %, la commune est particulièrement sensible au risque.

Par ailleurs, comme l'ensemble du département, la commune est concernée par les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire n° 87-71 du 20 août 1987.

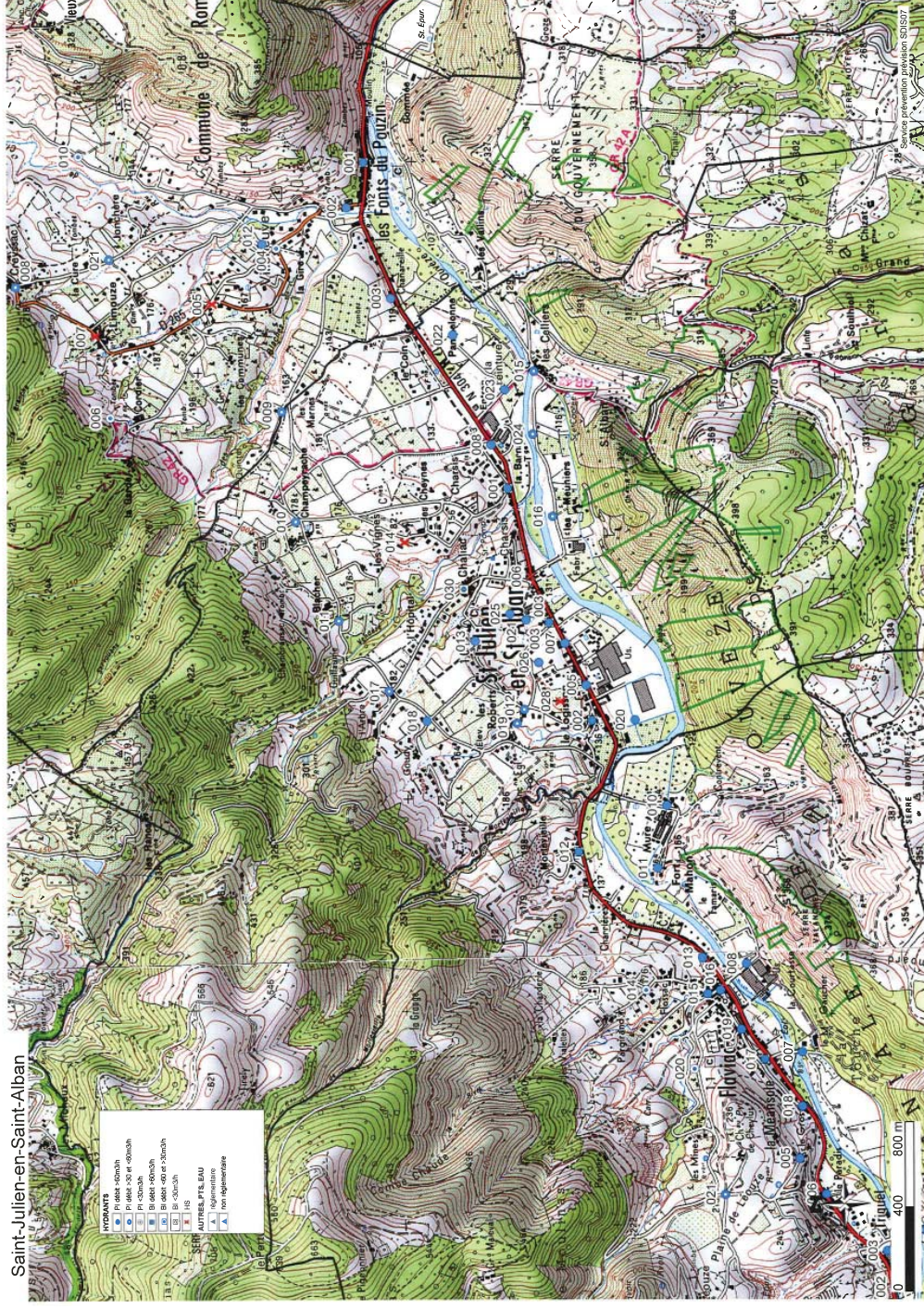
La commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de feux sans toutefois exclure les projets d'aménagements tenant compte des particularités locales. Ces projets doivent intégrer les spécificités de la forêt, sa valeur écologique et la protection des paysages

La commune est concernée par le plan départemental des incendies de forêts de l'Ardèche.

Il convient d'être particulièrement attentif à toutes les zones d'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces forestiers naturels.

La commune dispose de 25 bornes et poteaux incendies (hydrants) répartis sur l'ensemble du réseau, englobant la majeure partie des zones urbanisées.

La partie plateau des Gras n'est pas équipée en hydrants.

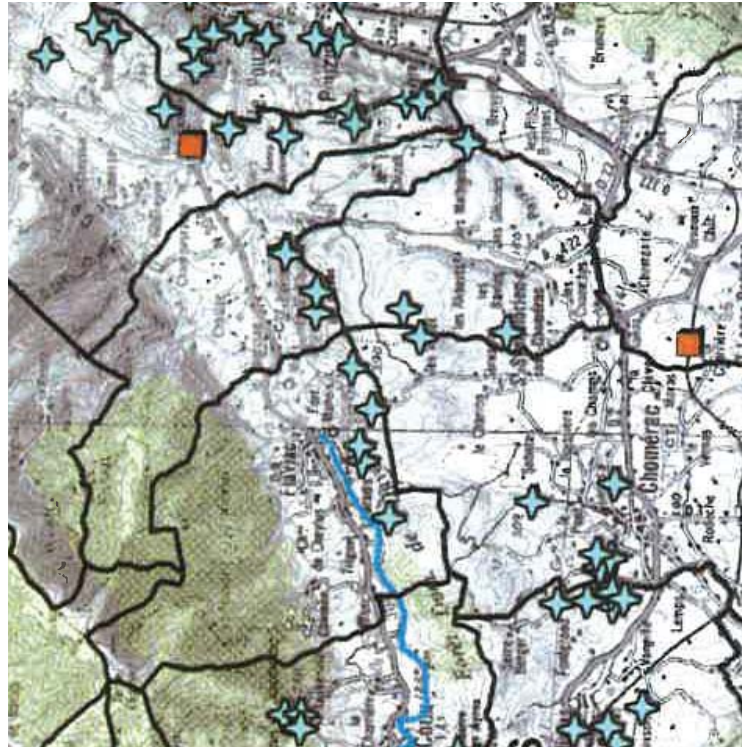


RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.7.3 - Les risques de mouvements de terrains

Dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des mouvements de terrain et des cavités souterraines sur le territoire national, le BRGM a fait apparaître dans son étude la présence de plusieurs cavités naturelles sur le territoire communal de Saint Julien en Saint Alban (voir carte ci-dessous).

Elles devront être prises en compte dans le zonage du P.L.U et rester vierge de tout aménagement et construction : Classement en zone naturelle et repérées par une trame spécifique.



2.7.4 - Les risques sismiques

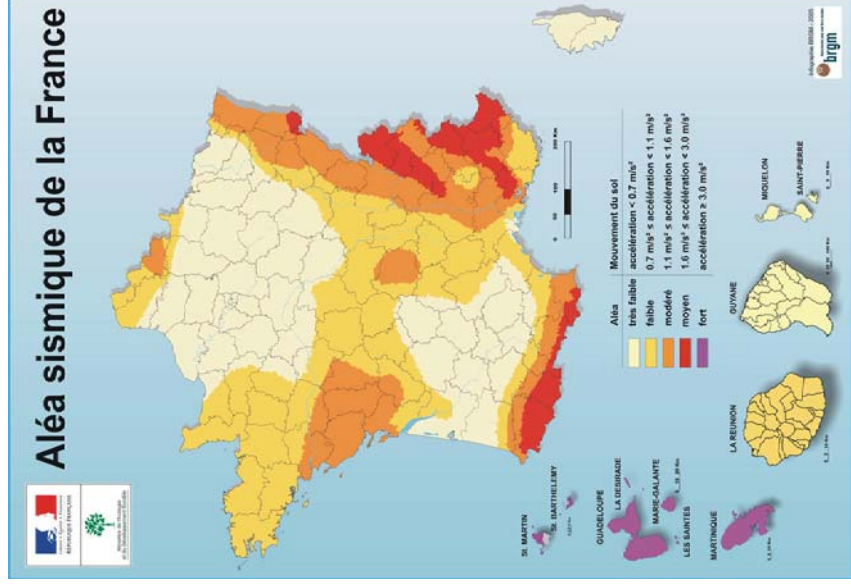
Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

-Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),

-Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Saint Julien en Saint Alban est située dans la zone de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré.

Les constructions devront respecter les règles de construction définies par l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

2.7.5 - Les risques miniers

Un rapport assorti de carte d'aléas a été réalisé par la société GEODERIS de Metz, et porté à la connaissance de la municipalité le 08 février 2012.

Il fait ressortir, sur la commune de Saint Julien en Saint Alban, un aléa faible d'effondrement localisé.

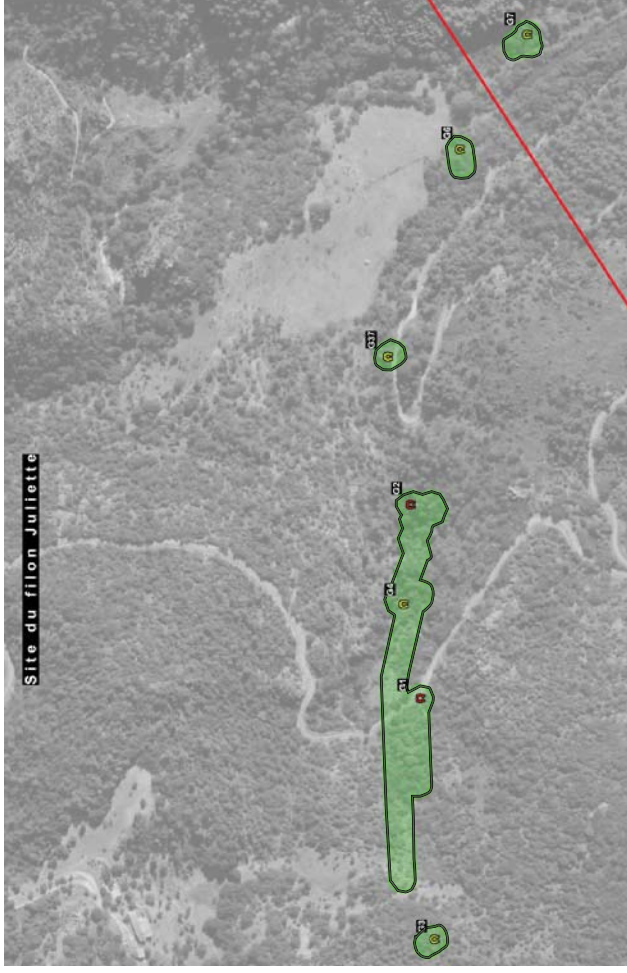
Toute nouvelles constructions, ou modifications substantielles du bâti, dans les secteurs concernés par une zone d'aléa sont interdites.

Les zones d'aléas doivent être reportées sur le règlement graphique (zonage) et les interdictions doivent apparaître dans le règlement écrit.

Ces zones d'aléas se situent toutefois dans un secteur naturel qui ne sera pas soumis à des enjeux d'urbanisation et d'aménagement.



Partie de la commune concernée par les risques miniers



La cartographie des galeries

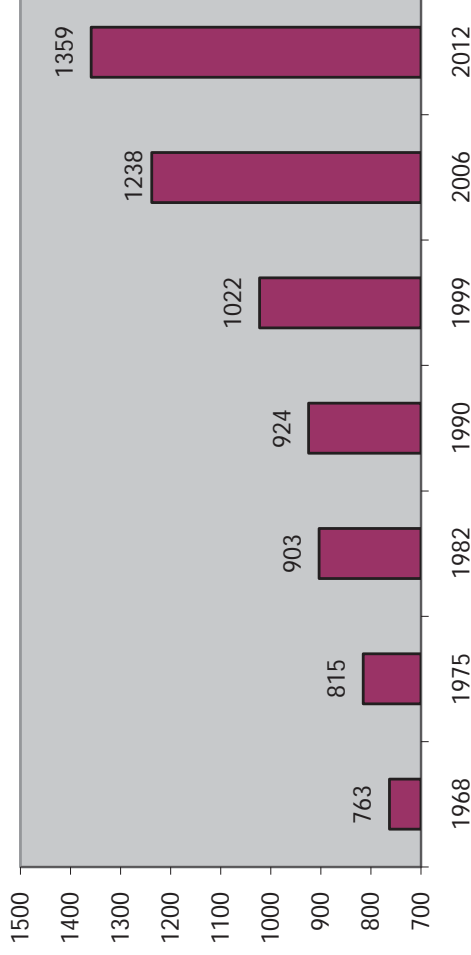


Entrée de la galerie G1

3 - Analyse du milieu humain

3.1 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE (DONNÉES INSEE)

3.1.1 - La démographie



La commune de Saint Julien en Saint Alban connaît une forte et régulière croissance démographique depuis 1968.

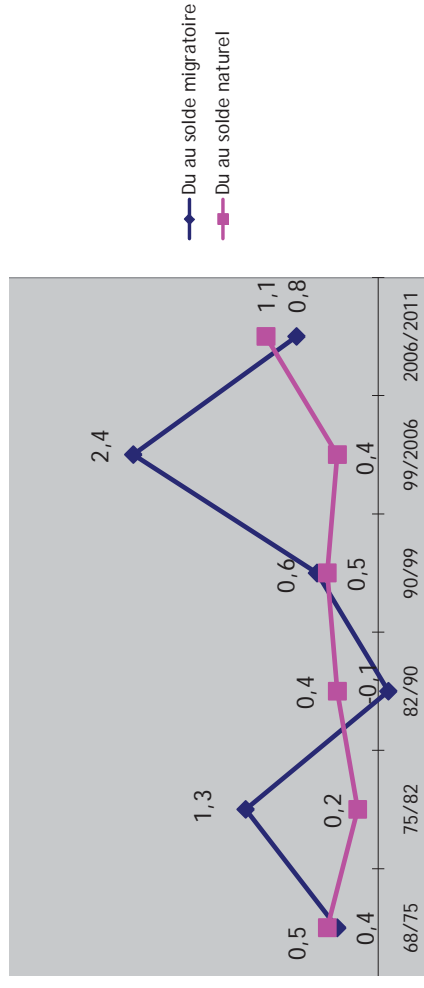
Entre 1968 et 1990, cette croissance était relativement modérée (+7.3 habitants par an), elle s'est accélérée à partir de 1990 (+26 habitants par an).

En 2012, la commune comptait 1359 habitants (chiffre du recensement entré en vigueur au 01/01/2015).

La population a connu une progression de 337 habitants depuis 1990, soit + 26 habitants par an en moyenne.

| Année | 68/75 | 75/82 | 82/90 | 90/99 | 99/2006 | 2006/2011 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|-----------|
| Var ann pop (%) | 0,9 | 1,5 | 0,3 | 1,1 | 2,8 | 1,9 |
| Du au solde naturel | 0,5 | 0,2 | 0,4 | 0,5 | 0,4 | 1,1 |
| Du au solde migratoire | 0,4 | 1,3 | -0,1 | 0,6 | 2,4 | 0,8 |

Variation annuelle moyenne de la population en %



L'analyse croisée des soldes migratoires et naturels nous informe sur les points suivants :

La croissance démographique de la commune est dépendante du solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) car le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est resté stable sur l'ensemble de la période (sauf sur la dernière période).

Les «pics» de croissance sont essentiellement dûs à une arrivée extérieure de population (75/82 ou 99/2006 par exemple).

L'attractivité de la commune pour une population extérieure reste donc relativement forte.

Cette arrivée de nouvelle population permet toutefois de faire «remonter» le solde naturel.

En effet, une partie des ménages qui s'installent sur la commune est en âge d'avoir des enfants. Cela se ressent sur la période 2006/2011, avec un taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire de 1.1 %.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La composition par âge de la population :

| Age | 0 à 19 ans | 20 à 59 ans | + 60 ans |
|------|------------|-------------|----------|
| 1982 | 276 | 477 | 150 |
| 1990 | 232 | 524 | 168 |
| 1999 | 263 | 546 | 212 |
| 2011 | 389 | 720 | 250 |

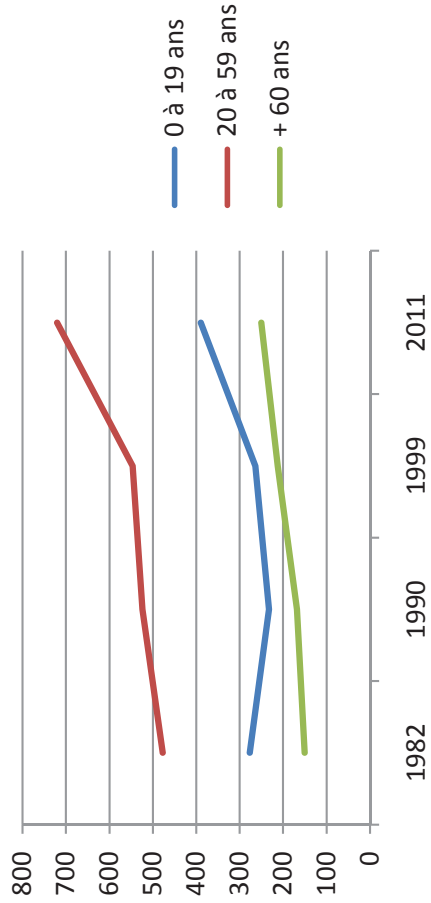
L'évolution de la composition par âge de la population entre 1982 et 2011 témoigne d'une relative stabilité.

Les trois catégories évoluent de manière quasiment symétrique.

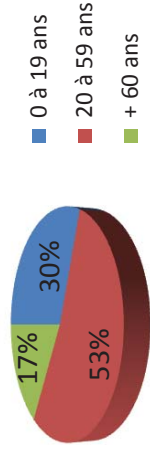
On note toutefois un léger vieillissement de la population, même si le taux de personnes âgées de +60 ans reste largement inférieur à la moyenne départementale.

La répartition en 2011 est la suivante :

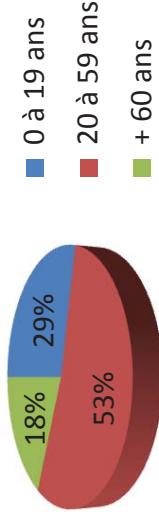
29 % de 0-19 ans
53 % de 20 à 59 ans
18 % de + 60 ans



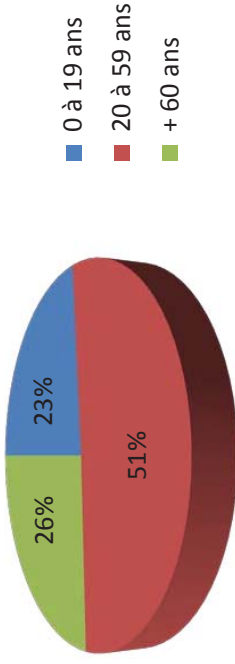
Composition par âge en 1982



Composition par âge en 2011



Composition par âge en 2006 dans le département de l'Ardèche



L'indice de jeunesse* qui traduit la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans reflète bien cette situation.

Il est de 1.55 en 2011 contre 1.84 en 1982.

Il reste largement supérieur à l'indice de jeunesse de l'Ardèche : 0,9 en 2007 et à l'indice national : 1,1 en 2009

* L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée)



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.1.2 - Le logement à Saint Julien en Saint Alban

Le nombre total de logement a été multiplié par 2.67 entre 1968 et 2011 (268 %), alors que la population permanente sur la même période n'a progressé que de 178 %.

Cela est dû au phénomène dit de «dessalement» des ménages (moins d'habitants par logement et décohabitation *), l'apparition de quelques logements vacants et la progression (limitée) des résidences secondaires.

Les résidences principales (RP), qui représentaient 96 % des logements en 1968, représentent désormais 89 % du nombre total de logements en 2011. Leur progression a toujours été régulière et très soutenue.

Cette tendance marque la forte attractivité de la commune pour un habitat «permanent».

Les résidences secondaires ont évolué entre 4 et 6 % du parc total de logements entre 1968 et 2011.

Le nombre de logements vacants est en hausse depuis 1999. Les logements vacants sont passés de 11 en 1999 à 34 en 2011. Le taux de logements vacants (5%) reste toutefois très bas.

Il témoigne de la tension du marché immobilier constatée dans l'ensemble des communes autour de Saint Julien en Saint Alban. La demande des ménages concernant l'accès à la propriété est très présente. Pour ces logements, la raison de leur inoccupation peut être multiple : certains sont actuellement en vente ou vendus mais actuellement inoccupés, d'autres sont en cours de rénovation ou nécessitent la réalisation de travaux trop importants pour le propriétaire, et pour d'autres encore, c'est le propriétaire qui ne souhaite actuellement pas vendre ou louer son bien immobilier pour le moment. Il s'agit plutôt d'une vacance structurelle que conjoncturelle, la demande restant forte sur la commune.

L'analyse des données INSEE met également en avant la diminution progressive et constante du nombre d'habitants par résidences principales. Cela est dû au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation*.

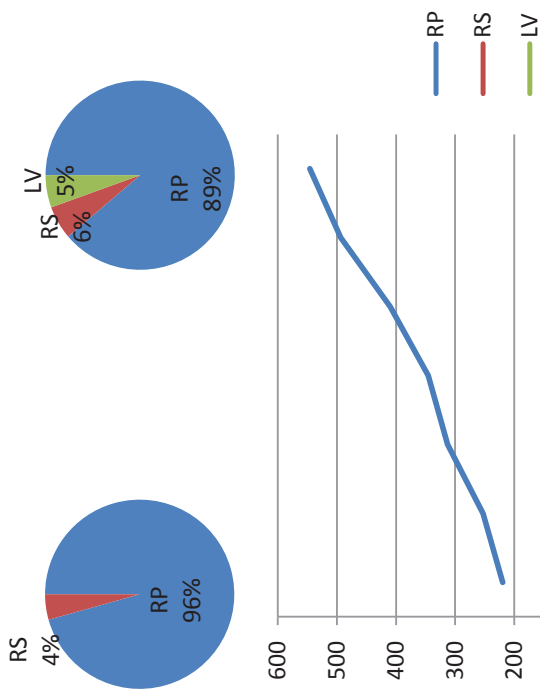
Nbr d'habitants par RP :

- 3.46 en 1968
- 2.67 en 1990
- 2.49 en 2011

* La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément

| | Total logts | RP | RS | LV |
|------|-------------|-----|----|----|
| 1968 | 230 | 220 | 10 | 0 |
| 1975 | 311 | 253 | 33 | 25 |
| 1982 | 415 | 313 | 76 | 26 |
| 1990 | 451 | 346 | 56 | 49 |
| 1999 | 477 | 410 | 56 | 11 |
| 2006 | 567 | 494 | 48 | 25 |
| 2011 | 616 | 546 | 35 | 34 |

Répartition des logements en 1968 Répartition des logements en 2011



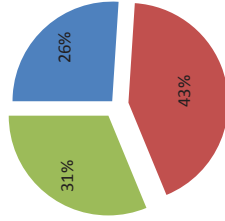
RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Ancienneté du parc de logements et rythme de construction :

| Date de constructions RP avant 2009 | avant 1946 | de 1946 à 1990 | de 1991 à 2008 |
|-------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Nbr Logements | 140 | 230 | 168 |
| Total | 537 | 230 | 168 |

Résidences principales selon la période d'achèvement

■ avant 1946 ■ de 1946 à 1990 ■ de 1991 à 2008



La commune de Saint Julien en Saint Alban dispose d'un parc de logements relativement récent.

En effet, seulement 26 % des résidences principales ont été construites avant 1946 et 31 % des résidences principales ont été construites à partir de 1991.

Le parc de logements à Saint Julien en Saint Alban :

| Parc LOGT % | 2006 | 2011 |
|--------------|------------|------------|
| Maisons | 448 | 525 |
| % | 79,6 | 85,5 |
| Appartements | 115 | 89 |
| % | 20,4 | 14,5 |
| Total | 563 | 614 |

| RP (%) | 2006 | 2011 |
|--------------------|------------|------------|
| Propriétaires | 336 | 386 |
| % | 67,9 | 70,7 |
| Locataires | 141 | 148 |
| % | 28,5 | 27,1 |
| Dont Logts HLM | 30 | 40 |
| % | 6,1 | 7,3 |
| Logés gratuitement | 18 | 12 |
| Total | 495 | 546 |

En 2011, les maisons individuelles constituent 85.5 % du parc total de logements et les appartements ne représentent que 14.5 % de ce parc.

Les résidences principales sont occupées à 70.7 % par leurs propriétaires et à 27.1 % par des locataires.

La commune dispose d'un parc de 40 logements locatifs H.L.M. (il n'y en avait que 30 en 2006). Ils représentent 7.3 % du parc total de logements.

Saint Julien en Saint Alban présente un parc composé principalement de logements de grande taille : plus des trois quarts (79 %) des résidences principales sont de type 4 ou plus (cette répartition est similaire à l'échelle du bassin d'habitat).

Depuis 1999, des logements locatifs ont été construits, augmentant l'offre et réorientant le marché vers les familles et les jeunes ménages.

Ces phénomènes illustrent plusieurs tendances :

La préférence pour la construction individuelle dans la construction neuve;

L'évolution de logements secondaires en résidences principales, traduisant la volonté de certains propriétaires de s'installer définitivement sur la commune;

La réalisation de travaux d'extension dans les habitations de petite taille.

Le nombre de locataire montre l'accueil relativement important de jeunes ménages com- mençant leur parcours résidentiel sur la commune, mais aussi le niveau de vie relativement bas d'une partie des habitants qui n'a aujourd'hui plus les moyens d'accéder à la propriété au regard des prix pratiqués.

Le logement social :

En 2012, la commune de Saint Julien en Saint Alban recense 42 logements sociaux : parmi eux 32 sont en HLM et 10 en logements privés conventionnés.

La commune appartient au bassin d'habitat de Privas, dont la principale orientation est d'augmenter l'offre de logements sur tous les secteurs du marché :

Par la réhabilitation et la restructuration de logements inadaptés (OPAH ciblée) ;

En développant une offre intermédiaire par une politique d'aménagement d'ensemble pour ouvrir certains secteurs à l'urbanisation ;

En développant une offre HLM sur les communes autour de Privas.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Les besoins en matière de nouveaux logements :

Les besoins en nombre de nouveaux logements seront calibrés en fonction de l'objectif démographique de la commune.

L'objectif démographique, lui-même, 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 1.3 % (Rappel : Taux annuel moyen entre 1990 et 2012 : 1.8%).

Cette projection aboutit à une population de 1676 habitants en 2027, ce qui représente une hausse de 203 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 2.4 habitants par résidence principale en 2027 (contre 2.49 habitants en 2010) et une résorption de 25 % des logements vacants comptabilisés en 2012.

On obtient ainsi un besoin total de 103 nouveaux logements pour la période 2017-2027.

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 21 logements.
- 45 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type « habitat groupé » :
soit 46 logements
- 30 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure » :
soit 31 logements
- 5 % des logements construits hors opérations d'aménagement :
soit 5 logements

Le Programme Local de L'Habitat :

L'élaboration du PLH a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la CAP-CA en 2015. Une réunion de la commission aménagement a été organisée le 21 12 2015 afin de présenter les premiers éléments de diagnostic et les premiers enjeux.

Le document de synthèse fait apparaître pour le développement de la construction neuve les premiers enjeux suivants :

Optimisation de la maîtrise du foncier pour favoriser la production de logements alter-natifs à la maison individuelle au « milieu de son terrain ».

Equilibre à trouver entre la réponse à apporter par le parc existant et la forte demande en habitat individuel génératrice de consommation foncière importante.

Permettre aux communes de disposer d'une ingénierie dans le montage de projets de plus en plus complexes compte-tenu des enjeux de maîtrise foncière, de mixité sociale, de qualité de l'habitat.

Le logement des jeunes :

Développer l'offre (quelques unités) en direction de besoins variés, mais notamment en studios (ou colocation), à coût abordables et sécurisés (encadrement, facilité de dédite, etc.) pour des jeunes étudiants ou en début de parcours résidentiel.

Enjeux : favoriser la mise en lien de l'offre et de la demande.

Pour les adultes handicapés :

Poursuivre les initiatives en direction d'une plus grande optimisation de la mise en lien de l'offre et de la demande.

Pour les personnes vieillissantes :

Poursuivre les initiatives en direction d'une plus grande optimisation de la mise en lien de l'offre et de la demande.

Favoriser le développement de l'accueil de jour.

Compatibilité PLH / PLU :

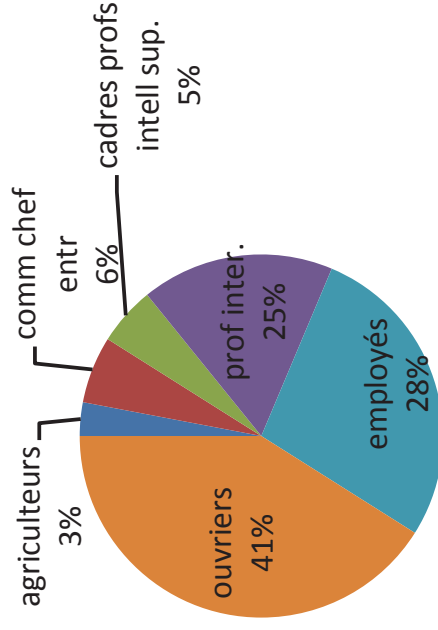
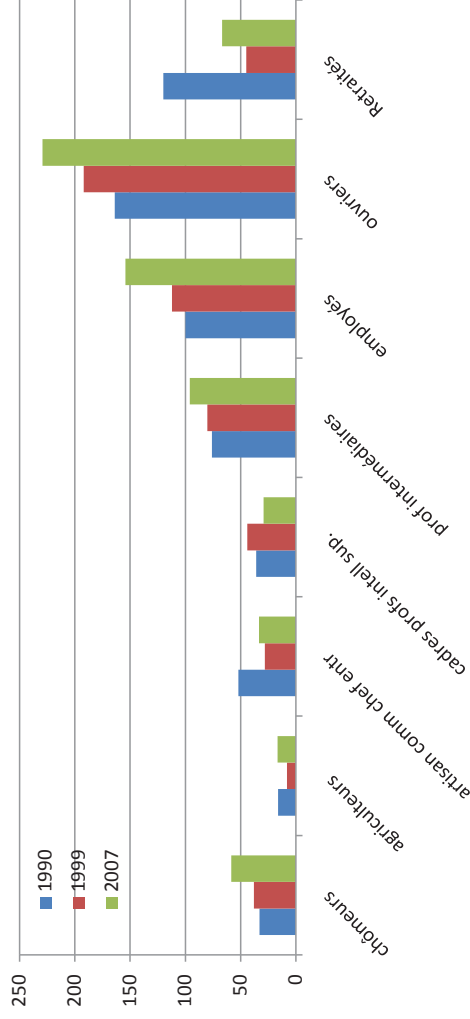
En application de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.1.3 - Les emplois à Saint Julien en Saint Alban

L'évolution par catégories socio-professionnelles (CSP) :

| Année | Pop act occupée | chômeurs | agriculteurs | artisan | comm | chef entr | cadres | prof intell s | sup | prof intermédiaires | employés | ouvriers | Retraités |
|-------|-----------------|----------|--------------|---------|------|-----------|--------|---------------|-----|---------------------|----------|----------|-----------|
| 1990 | 424 | 33 | 16 | 52 | | | 36 | | | 76 | 100 | 164 | 120 |
| 1999 | 442 | 38 | 8 | 28 | | | 44 | | | 80 | 112 | 192 | 45 |
| 2007 | 559 | 58 | 17 | 33 | | | 29 | | | 96 | 154 | 229 | 67 |



Ces données permettent de connaître l'évolution des emplois entre les recensements de 1990 et 2007.

Les emplois liés à l'agriculture, après une chute à 8 emplois, se stabilisent autour de 17 emplois.

Les cadres et professions intermédiaires ont chuté à seulement 29 emplois.

Les autres catégories socio-professionnelles ont toutes progressé avec une forte croissance des catégories «ouvriers» et «employés».

Les actifs travaillant dans le secteur industriel représentent une forte proportion des emplois, en raison de la présence d'importantes industries sur le territoire communal, en particulier dans le domaine du tissage ainsi que de la présence du site industriel du Pouzin à proximité immédiate.

Ainsi les actifs de la commune se situent majoritairement dans les CSP ouvriers et employés pour les deux-tiers (69 %).

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Évolution du chômage :

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

| | 2011 | 2006 |
|---|------|------|
| Nombre de chômeurs | 40 | 58 |
| Taux de chômage en % | 6,1 | 9,6 |
| Taux de chômage des hommes en % | 3,8 | 6,7 |
| Taux de chômage des femmes en % | 8,5 | 13,0 |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 67,5 | 62,5 |

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

| | 2011 | 2006 |
|--|------|------|
| Ensemble | 882 | 797 |
| Actifs en % | 75,2 | 75,8 |
| actifs ayant un emploi en % | 70,6 | 68,5 |
| chômeurs en % | 4,6 | 7,3 |
| Inactifs en % | 24,8 | 24,2 |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 9,3 | 5,6 |
| retraités ou préretraités en % | 8,0 | 8,3 |
| autres inactifs en % | 7,5 | 10,3 |

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le nombre de chômeurs a fortement diminué entre 2006 et 2011, passant de 58 à seulement 40 chômeurs. Le taux de chômage est de 6,1 %. Il reste très nettement inférieur au taux moyen de chômage du département de l'Ardèche (12,3 %).

70,6 % de la population âgée entre 15 et 64 ans sont des actifs ayant un emploi. Il s'agit d'un taux d'activité plus élevé qu'au niveau du canton (67.1%) et du Département (62.9%).

Les migrations domicile/travail :

| Emplois | Total | hors commune | dans commune |
|---------|-------|--------------|--------------|
| 2006 | 546 | 398 | 148 |
| 2011 | 631 | 478 | 153 |

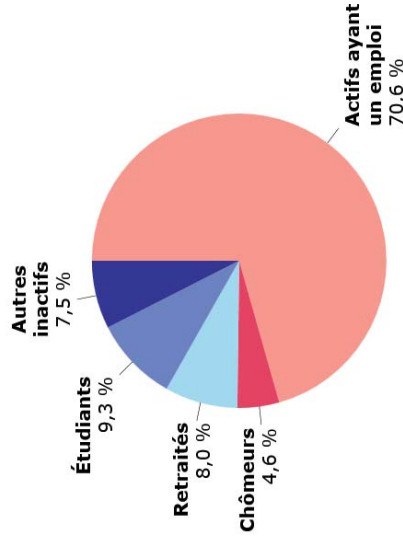
En 2011, 76 % des actifs habitant à Saint Julien en Saint Alban travaillent à l'extérieur de la commune contre seulement 73 % en 1990. On note toutefois que 24 % des actifs travaillent encore sur le territoire communal, ce qui s'explique notamment par la structure économique de la commune et la présence de plusieurs grandes entreprises.

Les migrations alternantes des 478 actifs travaillant hors de la commune se concentrent majoritairement (pour 348 d'entre eux) dans le même département (Ardèche). 120 actifs franchissent les limites du département de l'Ardèche pour des raisons professionnelles, essentiellement pour aller dans le bassin d'emploi de Valence et son agglomération. Les déplacements se font donc essentiellement vers Privas sur la RD104 mais aussi vers le pôle d'emplois du Pouzin et sa zone industrielle qui attire de nombreux travailleurs.

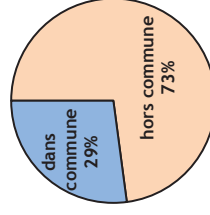
En outre, les activités industrielles présentes en bordure de l'Ouvèze, principalement dans le domaine du textile, génèrent environ 400 emplois.

De nombreux habitants des communes environnantes viennent ainsi travailler à Saint Julien en Saint Alban, accentuant le phénomène de migrations pendulaires constatées.

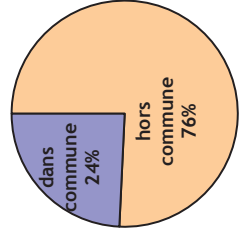
EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011



Lieu de travail des actifs de 15 ans et ou plus en 2006



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus en 2011



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.1.4 - La structure économique de Saint Julien en Saint Alban

La commune bénéficie de nombreux commerces et d'une structure économique relativement complète sur son territoire.

Pour les pratiques d'achats plus conséquentes, les habitants de Saint Julien en Saint Alban se déplacent en premier lieu dans les communes alentours disposant de petits commerces de proximité (Le Pouzin) ainsi qu'à Privas et Loriol-sur-Drôme, qui offrent des surfaces commerciales plus conséquentes.

La population se rend également jusqu'à l'agglomération Valentinoise qui possède de vastes zones commerciales très complètes.

On recense les activités suivantes :

| Commerces & services | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Nom | Localisation | Type d'activité |
| CHAMP Jo | Pougay | Commerçant ambulant |
| MARION Karine | Le Logisson | Salon Coiffure |
| MALLEVAL Jerome | Le Logisson | Boulangerie |
| Le Saint Alban | RD 104 | Bar-restaurant |
| BASILE Antonio | Le Logisson | Bar Le Logisson |
| Point Chaud | RD 104 | Commerces pain Viennoiseries |
| LEBRETON Pascal | Place Jean Gilles | Tabac Presse |
| DELICHERE Gilbert | Place Jean Gilles | Pharmacie |
| DEBOVES Pascal | Place Jean Gilles | Relais Mousquetaires |
| SPITZ-DESPREZ | Place Jean Gilles | Dentiste |
| BUREL Christophe | Place Jean Gilles | Médecin |
| L'Albanou | Pampelonne | Camping l'Albanou |
| CALANDRE Elodie | Place Jean Gilles | Infirmière |
| JACQUART Sacha | Rue G Brassens | Psychologue |
| Annett'esthétique | Le Logisson | Esthéticienne à domicile |
| Belle en Bio | RD 104 | Esthéticienne |
| Association Cap-Emploi 07-26 | La Queue du Loup | Conseil Emploi personnes handicapées |

| Artisans | | |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Nom | Localisation | Type d'activité |
| BEAUGIRAUD Eric | Le Creyssus | Plomberie |
| MCS | Les Celliers | Maintenance Chauffage Sanitaires |
| RM Elec | Pougay | Electricité |
| Bois David Multi-services | Le Logisson | Menuiserie - Multi-services |
| MC Menuiserie | La Faisse | Pose de menuiserie |
| COGOTTI Stéphane | La Brasserie | Peinture, maçonnerie |
| CHARRA Patrick | L'Arbre | Espaces verts |
| ESPIC Moïse | Le Logisson | Essence, mécanique auto |
| HORJALES Maxime | Les Roberts | Maçonnerie |
| ESTEOUILLE Damien | Champel | Multi-travaux |
| FERNANDEZ P | Les Meuniers | Rénovation - conseils et travaux |
| FAURE Philippe | La Brasserie | Menuiserie |
| KASSAS Médhi | Goudy | Isolation et maçonnerie |
| LUCEA Auto service | Centre bourg | Auto-services Pneumatiques |
| POTAGIS J Fougeirol | Les Cheynes | Espaces verts - paysagiste |
| PAYSSERAND J-François | Les Meuniers | Maçonnerie |
| PETIT JEAN Philippe | Les Celliers | Travaux publics |
| FERRER Christian | Chemin des Vallens | Tapissier |
| Entreprise JEHRER | Rue Frère Jean | Pièces mécaniques |

| Industries | | |
|-----------------------|--------------------|---|
| Nom | Localisation | Type d'activité |
| MILLIKEN France SA | La Barnaude | Tissage de fils pour les pneus, courroies, etc. |
| PROUD SA | Les Meuniers | Fabrique de volets |
| PAYEN | Av. Louis Blanchon | Tissage |
| CONTIFIBRE | Les Espinets | Tissage |
| TRANSPORT FAURE RHONE | Pampelonne | Transports |
| DIEAU-EDAFIM | Av. Louis Blanchon | Fontaines eau |
| ACCES DIFFUSION | Rue Frère Jean | Outils - enregistrement code-barre |

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.1.5 - Les activités tourisme et loisirs à Saint Julien en Saint Alban

D'un point de vue touristique, on notera la présence de sentiers de randonnée (GR 42, GR 42 A et circuit n°2 «De la Barroude à Morteveille») permettant la découverte du patrimoine de la vallée de l'Ouvèze, tel que les ruines du château, et de ses coteaux viticoles.

La commune dispose également de murs d'escalade (côté Payre).

Concernant l'hébergement, un camping, l'Albanou, est implanté sur le territoire communal, au niveau du hameau de Pampelonne. Il dispose de deux gîtes ainsi que d'une capacité d'hébergement de 80 emplacements.

Enfin six gîtes et un camping à la ferme sont recensés sur la commune.

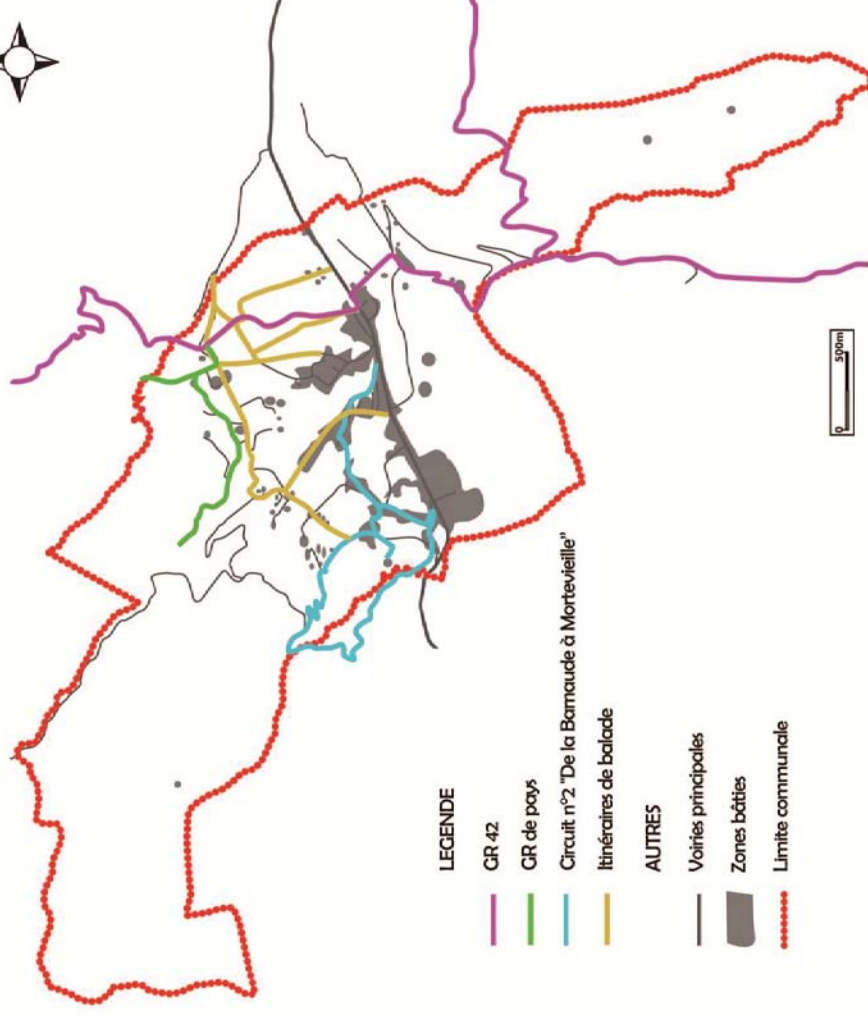
La commune de Saint Julien en Saint Alban présente un potentiel patrimonial et paysager aujourd'hui «sous-exploité» au niveau touristique.

L'enjeu du PLU sera notamment de permettre la valorisation de ce patrimoine permettant un développement touristique respectueux et adapté (tourisme «vert», gîtes, sentiers pédagogiques, agro-tourisme ...).



Camping l'Albanou

CARTE DES ITINERAIRES PEDESTRES
Commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban



LEGENDE

- GR 42
- GR de pays
- Circuit n°2 "De la Barroude à Morteveille"
- Itinéraires de balade
- AUTRES
- Voiries principales
- Zones bâties
- Limite communale

Source : étude ZAP Chambre d'Agriculture de l'Ardèche, 2008



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.1.6 - Les activités agricoles à Saint Julien en Saint Alban

Les statistiques (recensements agricoles) :

| Année | Nombre d'exploitations agricoles ¹ | UTH (unité de travail humain) agricole | Surface agricole utilisée ² (en ha) | Terres labourables (en ha) | Cultures permanentes (en ha) | Surfaces en Herbe (en ha) | Animaux présents (en UGB : unité de gros bétail) |
|-------|---|--|--|----------------------------|------------------------------|---------------------------|--|
| 2010 | 7 | 5 | 94 | 0 | 24 | 63 | 21 |
| 2000 | 11 | 14 | 122 | 14 | 57 | 51 | 43 |
| 1988 | 16 | 16 | 129 | 27 | 59 | 41 | 109 |

Le contexte agricole :

La commune a perdu plus de la moitié de ses exploitations depuis 1968 et près de 30 % de sa surface Agricole Utilisée (SAU).

Ce sont les surfaces à bon potentiel agronomique qui ont disparu, à savoir des surfaces labourables ou plantées en cultures permanentes. Certaines ont été transformées en surface dite «en herbe».

Bien que la commune ait un réservoir agricole limité du fait de sa relative petite superficie et la présence d'obstacles naturels, il n'en reste pas moins qu'une dynamique agricole existe sur la commune.

En effet, c'est par la viticulture et la présence de surfaces qui émergent à l'AOP Côtes du Rhône au nord de la commune que le potentiel agricole s'est maintenu. Malgré la taille modeste du vignoble, la possibilité que la commune obtienne sa propre appellation est à l'étude.

Si cette reconnaissance devait aboutir, cela finirait de démontrer tout le sérieux des viticulteurs engagés dans une production de qualité.

hormis la viticulture, la commune compte des surfaces arables qu'il faudra savoir conserver malgré les risques de déprise et de spéculation foncière.

Les enjeux liés à l'urbanisation :

L'augmentation importante de la population a eu lieu au détriment des surfaces agricoles et, au delà des surfaces perdues, un mitage important s'observe au nord de la commune, menaçant les surfaces encore exploitées.

Les projets d'urbanisation devront pouvoir intégrer les préconisations suivantes :

Préserver les surfaces classées en AOP Côtes du Rhône afin de permettre à ce vignoble de se développer et d'atteindre ses objectifs en terme de valorisation de ses spécificités.

Préserver les terrains labourables et irrigables situés le long de l'Ouvèze qui permettent de garantir et de sécuriser une activité agricole. Ces terrains, même s'ils ne bénéficient plus forcément aux agriculteurs de la commune, sont importants pour le territoire car ils permettent à des éleveurs des communes voisines de sécuriser l'autonomie alimentaire de leurs élevages en produisant du fourrage localement. Le maintien d'éleveurs sur ce territoire est essentiel pour permettre de continuer à entretenir les surfaces pastorales situées sur les zones de pentes. Si les surfaces labourables ne sont pas protégées, ce sont toutes les surfaces pastorales, notamment au nord de la commune, qui vont être abandonnées car l'équilibre fourrager et économique sera rompu.

Éviter le mitage qui s'observe déjà fortement au nord de la commune. Il faut pouvoir concentrer les zones résidentielles car la viticulture génère des nuisances sonores et des déplacements importants de véhicules agricoles. La viticulture, activité économique moteur de la commune, doit pouvoir être facilitée.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La commune est concernée par :

- L’AOP «Picodon» qui concerne la totalité du département de l’Ardèche ;
 - L’AOP «Châtaignes d’Ardèche» : Deux opérateurs exploitent environ 2.7 ha revendiqués en AOP sur la commune ;
 - L’AOP «Côtes du Rhône» ;
 - Les aires de production des IGP «Saucisson de l’Ardèche» et «Volailles de la Drôme» ;
 - Les aires de production viticoles «Comtés Rhodaniens» «Ardèche» et «Méditerranée».
- Pour la filière viticole, les données parcellaires 2014 font état de 36.8 hectares plantés revendiqués à 90 % en AOP «Côtes du Rhône» à 6 % en IGP et à 3 % en VSIG, soit 9 exploitations.

Les études supra-communales :

L’étude «diagnostic des sensibilités des structures agricoles vis à vis de la pression urbaine DDT 2011 » a répertorié la commune dans l’entité agricole «vallée du Rhône sud» pour la partie est du territoire et «bassin de Privas» pour le reste du territoire.

Cette étude identifie les caractéristiques et les enjeux suivants :

Pour la partie «bassin de Privas» :

Le bassin de Privas est une entité où l’agriculture y est résiduelle (hormis en fond de vallée de Flaviac et Saint Julien en Saint Alban). Les structures maintiennent des stratégies commerciales individuelles sans une réelle dynamique de territoire. Enjeux de pression urbaine, les surfaces agricoles sont soumises à une forte pression foncière liée à la demande d’activités et le prélèvement y est conséquent sur les terres de bonne ou de très bonne qualité. Plus de 12 % de la surface agricole de cette entité a été artificialisée entre 1979 et 2007.

Pour la partie «vallée du Rhône Sud» :

Cette vallée est orientée sur la viticulture AOC de moins grand prestige que celle plus au nord. La tendance est à l’agrandissement et à la spécialisation de la viticulture (grâce à la stratégie de l’UVICA - Union des Vignerons des Coteaux de l’Ardèche) au détriment de l’arboriculture (qui se maintient en vente directe).

Les surfaces viticoles ont globalement augmenté entre 1979 et 2000 (10%) et prennent une part plus importante au sein des exploitations (surface trois fois plus importante qu’en 1979 : 8.5 ha en moyenne).

Enjeux de pression urbaine : La pression urbaine se fait sentir autour des pôles urbains. Le prélèvement se fait sur des sols très bons et bons. 1059 ha de terres ont été artificialisées, dont 590 d’origine agricole, entre 1979 et 2007.

Incidences sur le document d’urbanisme :

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.

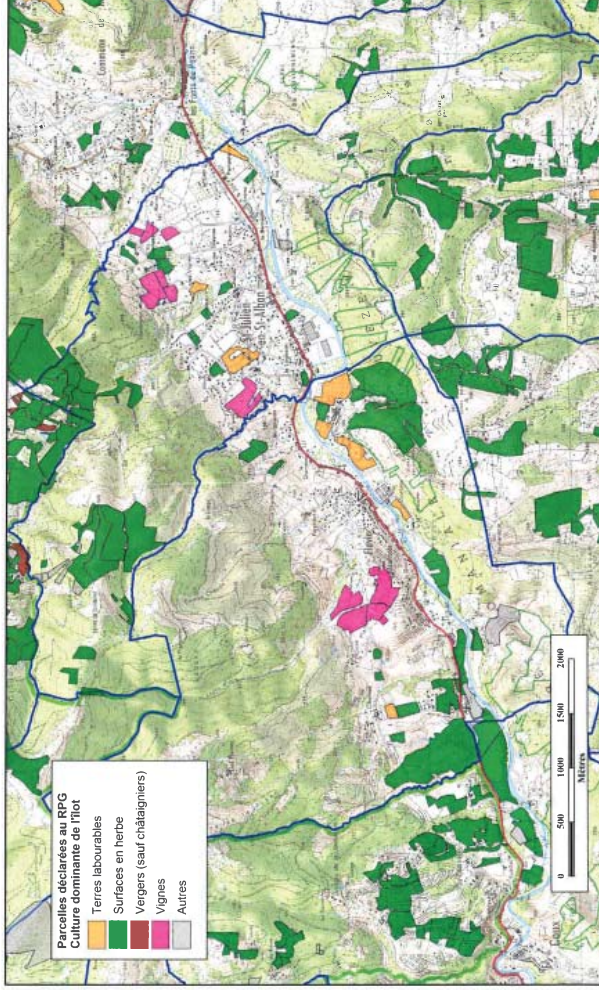
Devront être préservés notamment :

- Les structures agricoles (secteurs remembrés)
- Les terrains produisant des denrées de qualité supérieure (AOC)
- Les secteurs comportant des équipements spéciaux (périmètre d’irrigation).

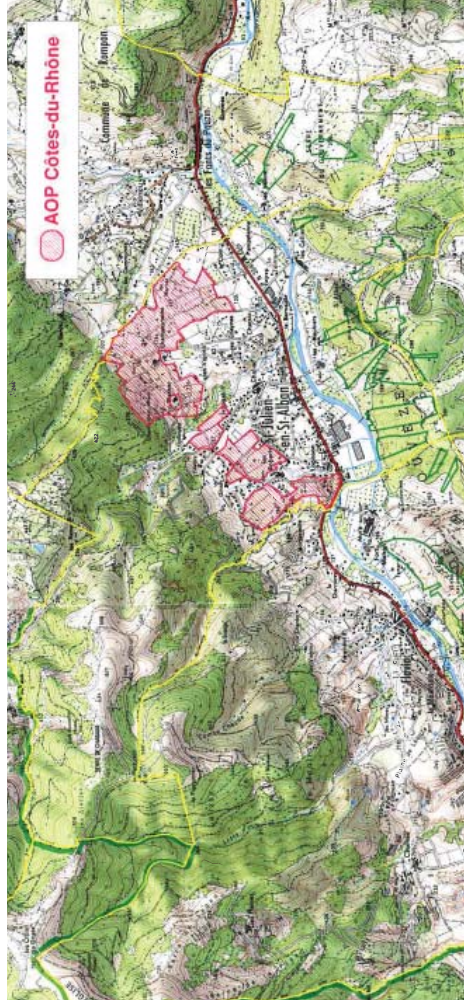
De plus, il y a lieu de veiller à maintenir la pérennité des exploitations en évitant de faire des projets coupant leur unité.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Parcelles déclarées au RPG :



Aire de production AOP :



Études préalables à la mise en place d'une ZAP (zone agricole protégée) :

Devant les forts enjeux agricoles, une étude préalable autour de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur le territoire a été élaborée en 2008.

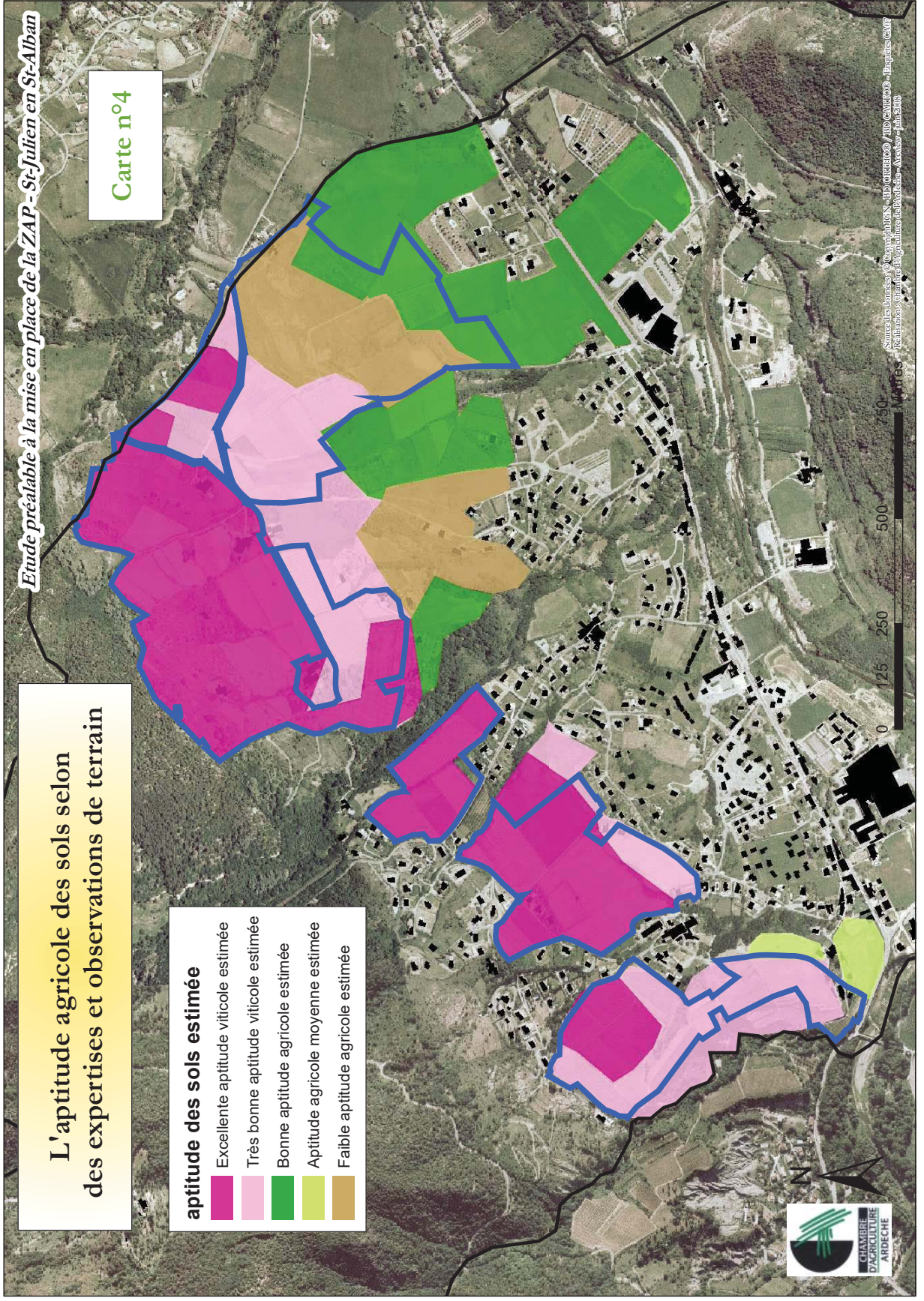
Cet outil juridique a pour objectif de renforcer la protection des espaces agricoles stratégiques de la commune tant d'un point de vue patrimonial, économique, agronomique, paysager, qu'environnemental.

La chambre d'agriculture d'Ardèche a été en charge de cette étude (réalisée en juin 2008). Cette étude visait deux objectifs principaux :

- Apporter aux élus une connaissance de la situation agricole de la zone d'étude
- Identifier et déterminer les enjeux agricoles

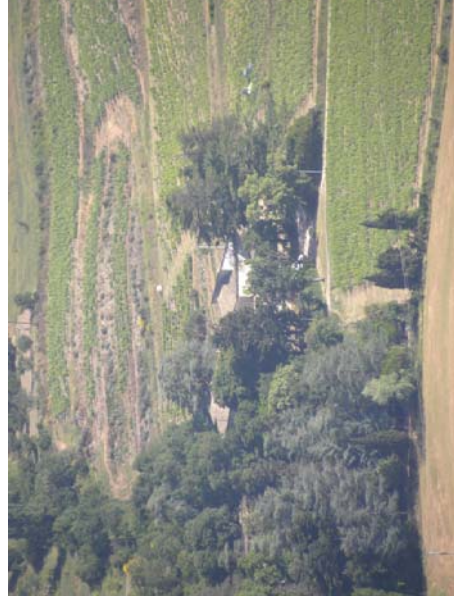
On recense les exploitations agricoles suivantes :

| Exploitations agricoles | | | Type d'activité |
|----------------------------|----------------------|--|--|
| Nom | Domaine | Localisation | |
| TONKENS Gerben | Château Cheylus | Siège social à Flaviac – cultive les terrains de Champ Domeige | Viticulture |
| DESCHOMETTS Edmond et Eric | GAEC de Blacher | Le Mas | Viticulture |
| ROBERT Cédric et Geoffroy | GAEC de Champeyrache | Champeyrache | Viticulture |
| ROBERT Jean | Champel | Les Roberts | Viticulture |
| SARTRE Maurice | | Les Rancs | Agriculture générale et élevage caprins et ovins |
| SOUILHOL Claude | | Les Rancs | Agriculture générale et élevage caprins et ovins |
| HELLENBEIN Charles | | Loriot | Viticulture |
| GIRODON Hugues | | Le Coin | Céréales |
| VIVAT Laurent Yves | | L'Arbre | Céréales |
| Eric TEXIER | | | Viticulteur |



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Quelques photographies du paysage agricole :



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Vue générale sur les parties actuellement urbanisées de Saint Julien en Saint Alban :





RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.2.2 - Le centre-bourg de Saint Julien en Saint Alban

Le centre-bourg de Saint Julien en Saint Alban présente un fonctionnement urbain soumis à de forts enjeux.

Il abrite l'Eglise et le Temple du village qui ont une position centrale, à côté de laquelle sont également implantés la mairie, le complexe scolaire ainsi que plusieurs entreprises artisanales et commerces.

La composition du centre-bourg suit une trame orientée autour de la RD 104 : entouré d'espaces naturels et agricoles.

Il s'organise autour de la RD 104, d'où partent plusieurs voies communales formant un petit maillage voire regroupé et généralement en interconnexion.

Le bâti est essentiellement composé d'habitations accolées (maisons de ville), individuelles pour la majorité mais également en petits collectifs pour certaines.

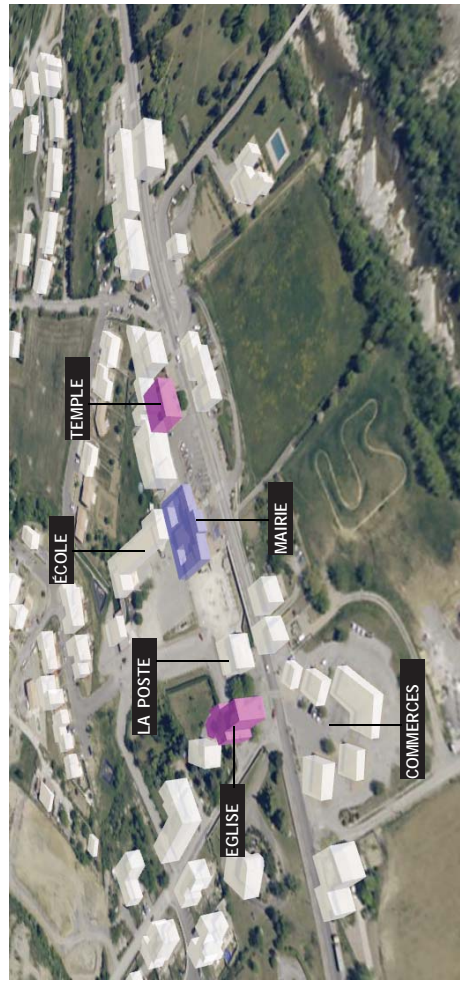
A ce bâti ancien se sont greffées quelques maisons individuelles plus récentes, généralement en périphérie des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du centre, mais sans réelle transition urbaine.

Leur composition présente un caractère moins traditionnel, à savoir une emprise au sol plus importante, des hauteurs plus faibles, des toitures de tuiles aux teintes pâles mélangées, et des revêtements de façades parfois plus clairs.

Les enjeux :

Si le centre bourg présente de nombreux atouts en terme d'équipements, de services à la population et de commerces, il semble nécessaire d'accompagner son développement, notamment en direction de l'Ouvéze et du parc Emile Planet.

Cela passe par une réflexion sur les aménagements des espaces verts, des liaisons piétonnes, des connexions avec les lotissements en arrière plan, les chemins de randonnée ...



Vue éloignée du centre-bourg

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.2.3 - Les hameaux traditionnels de Saint Julien en Saint Alban

Les hameaux anciens comme Saint Alban, Les Meuniers, Chaliac, les Celliers ou les Roberts constituent, avec quelques bâtisses isolées, les premiers lieux de développement de l'urbanisation de Saint Julien en Saint Alban.

Ce sont des hameaux à l'habitat dense, éloignés des inondations de l'Ouvèze et présentant une architecture typique de la région : pierre, volumes importants, juxtaposition de volumes simples, mitoyenneté, alignement...

En outre, la commune tient à éviter toute forme de développement urbain diffus aux abords directs des hameaux traditionnels afin de ne pas « noyer » ces ensembles bâtis dans une zone résidentielle « mitée ».



Les Celliers



Saint Alban



Les Meuniers



Chaliac



Les Roberts

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.2.4 - La typologie des logements recensés sur la commune

On recense sur la commune quatre typologies principales de logements :

- L'habitat individuel pur
- L'habitat individuel «avec procédure» type lotissement
- L'habitat individuel groupé
- L'habitat collectif

Il est intéressant de connaître la consommation de l'espace en fonction de ces typologies de logements car cela permettra de bien «calibrer» les besoins en matière d'espace à construire par rapport au nombre de logements souhaité par la commune.

L'habitat individuel pur : Exemple quartier du «Mas»



Superficie = 34 146 m²

Nombre de logements = 17

Consommation = 2008 m² / logt

soit 5 logements/hectare



L'habitat individuel «avec procédure» :

Exemple quartier «Les Roberts»

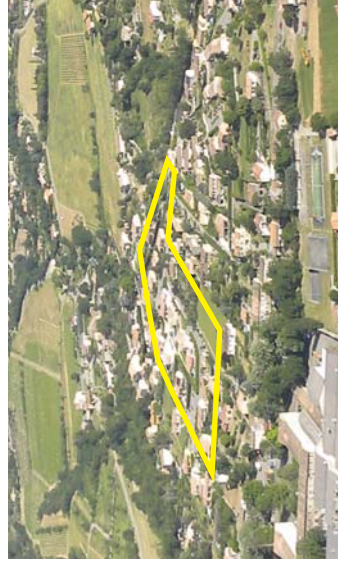


Superficie = 20744 m²

Nombre de logements = 22

Consommation = 950 m² / logt

soit 10.5 logements/hectare



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

L'habitat individuel groupé :

Exemple Rue Lucie Aubrac



Superficie = 4639 m²

Nombre de logements = 11

Consommation = 420 m² / logt
soit 24 logements/hectare

L'habitat collectif :

L'habitat collectif se manifeste à Saint Julien en Saint Alban sous plusieurs formes :

L'habitat dense des hameaux

Les maisons de villes alignées le long de la RD 104

Quelques petits immeubles collectifs

La densité est difficile à estimer.

Le CETE Lyon estime à 70 logements par hectares la densité moyenne de la catégorie « habitat collectif ».



Immeuble collectif quartier la Brasserie



Village-rue Le Logisson



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.2.5 - Le foncier à vocation d'activités

De nombreuses activités se sont historiquement implantées sur les rives de l'Ouvèze, orientées notamment dans le domaine du textile.

Situées en léger contrebas par rapport à la RD 104, les entreprises regroupées sur cette zone sont peu visibles depuis la route mais en revanche génèrent certaines nuisances sonores.

Elles sont soumises aux risques d'inondation liés à la présence de l'Ouvèze.

Une petite zone artisanale et commerciale, plus récente, est également à signaler, toujours à proximité de l'Ouvèze, mais davantage intégrée au centre-bourg, puisque située face à l'église et la mairie. Cette zone accueille également un Institut Médico professionnel (secteur de la Queue de Loup).

35 hectares de surfaces ont été dédiés à l'activité dans le POS de 2003, soit 3,4% du territoire communal.

En 2012, 18 ha de surfaces dédiées à l'activité sont encore disponibles.

Sur la commune, 3 installations classées sont soumises au régime de l'autorisation :

Société MILLIKEN FRANCE SA, adhésion de latex sur fil, autorisée par arrêté préfectoral du 23/04/2012 ;

Société PROUD SAS, travail et traitement du bois, autorisée par arrêté préfectoral du 22/06/2009 ;

Société CONTRIFIBRE, fabrication de fil, autorisée par arrêté préfectoral du 23/07/2007.



Miliken France SA



Contifibre



Proud SAS



Ets Payen

Attentes du Conseil Départemental sur le PLU de Saint Julien en Saint Alban :

Le Conseil Départemental de l'Ardèche souhaite que la commune mène une réflexion sur le maintien du zonage d'activité en rive droite de l'Ouvèze pour conserver des possibilités d'aménagement à moyen terme.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.2.6 - La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ces données trouvent leur source dans l'étude «évolution de la consommation de l'espace ardéchois» réalisée en 2009 par le bureau d'études GEOSAT pour le compte de la DDT de l'Ardèche et complétée en 2011.

L'espace urbain de Saint Julien en Saint Alban occupait 11 % de la surface communale en 2011 (115 ha).

Ce taux est largement supérieur au poids de l'espace urbain à l'échelle du Département (3.5 %).

La commune est recouverte à 74 % d'espace naturel. Il se trouve essentiellement dans la partie nord et dans la partie sud de la commune, de part et d'autre des surfaces urbanisées et des espaces agricoles.

L'espace agricole représente en revanche 14 % du territoire communal, chiffre inférieur à celui constaté au niveau de l'Ardèche (22 %). Il se compose pour l'essentiel de prairies et de cultures (103 ha). Les surfaces de vignes (41 ha) et surtout de vergers (4.5 ha) sont plus limitées.

La consommation de l'espace naturel et agricole entre 2002 et 2011 :

L'espace occupé par l'urbanisation a augmenté de +8 % entre 2002 et 2011, gagnant 8 hectares. Cette urbanisation s'est faite essentiellement par des extensions des zones bâties existantes, en continuité des parties actuellement urbanisées (PAU).

L'espace urbain apparu à partir de 2002 s'est bâti pour les 2/3 sur des espaces naturels. Ceux-ci ont régressé de 5 hectares.

La commune compte en 2011, 3 hectares de surfaces agricoles de moins qu'en 2002. Si les prairies et cultures ont gagné 14 hectares, les vergers, déjà peu nombreux en 2002, ont décliné de plus de 30 %, passant de 7 à seulement 4.5 hectares.

Les vignes ont subi fortement le développement de l'urbanisation. En effet, 15 hectares de vignes ont disparu entre 2002 et 2011.

Évolution de l'espace urbain résidentiel entre 2002 et 2011 :

Entre 2002 et 2007 :

C'est sur cette période que l'évolution de l'espace urbain a été la plus importante : +7 hectares. Entre 2002 et 2007, 77 logements (dont 12 collectifs) ont été construits pour une consommation moyenne importante de 11 logements par hectare.

Entre 2008 et 2011 :

Sur cette période, le développement de l'urbanisation liée à l'habitat s'est élevé à 1.6 hectares.

35 nouveaux logements sont apparus sur cette période. La consommation moyenne d'espace sur cette période a été beaucoup plus modérée, avec une moyenne de 23 logements par hectare.

Moyenne de consommation de l'espace entre 2002 et 2011 :

Entre 2002 et 2011 :

L'espace urbain résidentiel a progressé de + 8.6 hectares. Moyenne de 0.86 hectare par an
Entre 2002 et 2011 :

112 logements ont été bâtis. Moyenne de 11.2 logements/an

Conclusion :

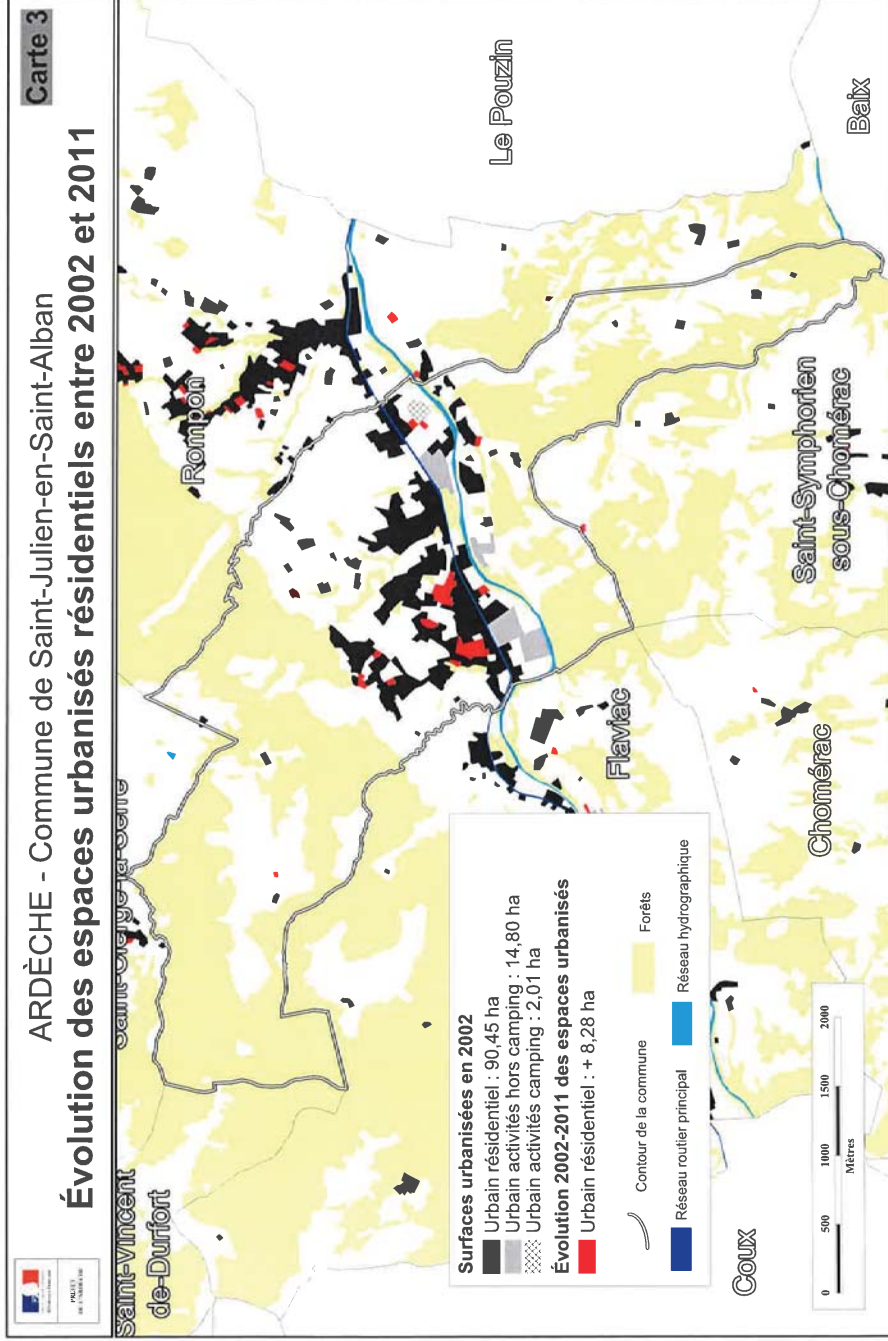
Sur la période 2002/2011, la consommation moyenne de terrain a été de 768 m² par nouveau logement, soit 13 logements par hectare.

Cela confirme que, même si l'urbanisation a moins consommée d'espace entre 2008 et 2011, on reste sur une consommation encore élevée est destinée essentiellement à de l'habitat individuel organisé (de type lotissement).

A noter : L'espace urbain destiné aux activités n'a pas progressé entre 2002 et 2011 (superficie stabilisée à 16.81 hectares)

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Analyse cartographique :



Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosat 2002-2007 et DDT07 2011
 © IGH 80 PARCELLAIRE Année 2013
 Procédure MINISTÈRES - IGN du 24 octobre 2011
 Réalisation : DDT 07 / SUT / CT

L'espace occupé par l'urbanisation a augmenté de +8 % entre 2002 et 2011, gagnant 8 hectares.

Ce développement urbain (en rouge sur la cartographie ci-contre) s'est réalisé essentiellement par des extensions des zones bâties existantes, en continuité des parties actuellement urbanisées (PAU).

Les deux plus grandes zones de développement sont les deux lotissements qui se sont implantés en greffe nord du centre-bourg au niveau des Lieux dits Grand'Marie et les Combes.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.3 - LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'analyse précédente a mis en avant la consommation d'espace relative au développement de l'habitat individuel que la commune a connu depuis plusieurs années.

Il est donc devenu indispensable de calculer au plus juste le potentiel constructible situé dans le tissu urbain existant, que l'on appellera les PAU (parties actuellement urbanisées).

En effet, la commune ayant connu un développement résidentiel sur un modèle d'habitat individuel (organisé ou non), de nombreuses 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 «d'agricoles».

Il est donc nécessaire de connaître quantitativement le potentiel foncier situé dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU).

En effet, les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune pourront être considérés comme n'ayant plus de vocation ni naturelle, ni agricole.

En conséquence, ils devront rester prioritairement classés en zones constructibles (ou à urbaniser si les réseaux sont insuffisants).

L'objectif est :

Connaître quantitativement le potentiel foncier à disposition dans le tissu urbain existant.

Analyser ce potentiel en fonction de la typologie des logements pouvant être construits.

Dans un deuxième temps, en fonction des objectifs définis par le PADD, il sera possible de déterminer si les besoins en terme de logements peuvent être satisfaits (ou non) par les espaces disponibles dans le tissu urbain.

En effet, afin de lutter contre l'étalement urbain, si les besoins en logements sont satisfaits dans l'enveloppe urbaine existante, le PLU ne devra pas prévoir de zones urbaines ou urbanisables dans les zones à vocation agricole, naturelle ou forestière.

Le potentiel constructible des terrains situés dans les parties actuellement urbanisées :

Cette analyse a été produite en deux temps :

1 / Tracé des PAU de la commune sur le cadastre actualisé.



2/ Calcul exhaustif de la superficie des terrains disponibles dans les PAU



Cette analyse donne les résultats suivants :

On relève 7.07 ha de terrains disponibles dans les PAU sur l'ensemble de la commune.





La typologie des logements pouvant être construits dans les parties actuellement urbanisées :





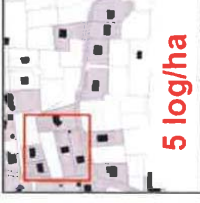


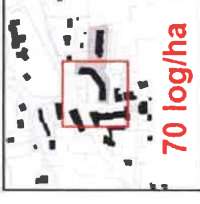
La commune de Saint Julien en Saint Alban, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, devra assurer une mixité des formes d'habitat. Le «risque», pour une commune ayant connu un développement résidentiel conséquent, est de ne pouvoir justifier qu'un «remplissage» des parties actuellement urbanisées (dents creuses). Or ce «remplissage» est majoritairement destiné à accueillir des maisons individuelles ne permettant pas la mise en place d'une véritable mixité des formes d'habitat.

Il est donc indispensable de distinguer les zones constructibles situées dans les PAU, qui en fonction de leurs superficies et de leurs localisations, pourront accueillir différentes formes d'habitat.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Les terrains disponibles dans les PAU ont ainsi été distingués selon quatre vocations de formes d'habitat qu'ils peuvent recevoir :

-  Forme collectif 'A' : densité de 70 logements par hectare
-  Individuel groupé 'B' : densité de 25 logements par hectare
-  Individuel avec procédure 'C' : densité de 10 logements par hectare
-  Individuel 'hors procédure 'D' : densité de 5 logements par hectare

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| forme 1 individuel "hors procédure" |  | forme 2 individuel "avec procédure" |  | forme 3 individuel "groupé" |  | forme 4 collectif |  |
|  | 5 log/ha |  | 10 log/ha |  | 25 log/ha |  | 70 log/ha |

Les densités par forme d'habitat ont été définies par l'étude du CETE de LYON, que l'on retrouve dans le Porter à la connaissance (PAC) adressé par le Préfet aux communes lors de l'élaboration d'un PLU. Elles sont compatibles avec la typologie rencontrée sur la commune (voir paragraphe 3.2.3).

L'analyse sur les PAU de Saint Julien en Saint Alban donne les résultats suivants :

- Habitat collectif (A) : 2-5 Logements possibles
- Habitat Individuel groupé (B) : 30-35 Logements possibles
- Habitat Individuel organisé (C) : 33 Logements possibles
- Habitat Individuel (D) : 17 Logements possibles

Total : 82-90 Logements possibles

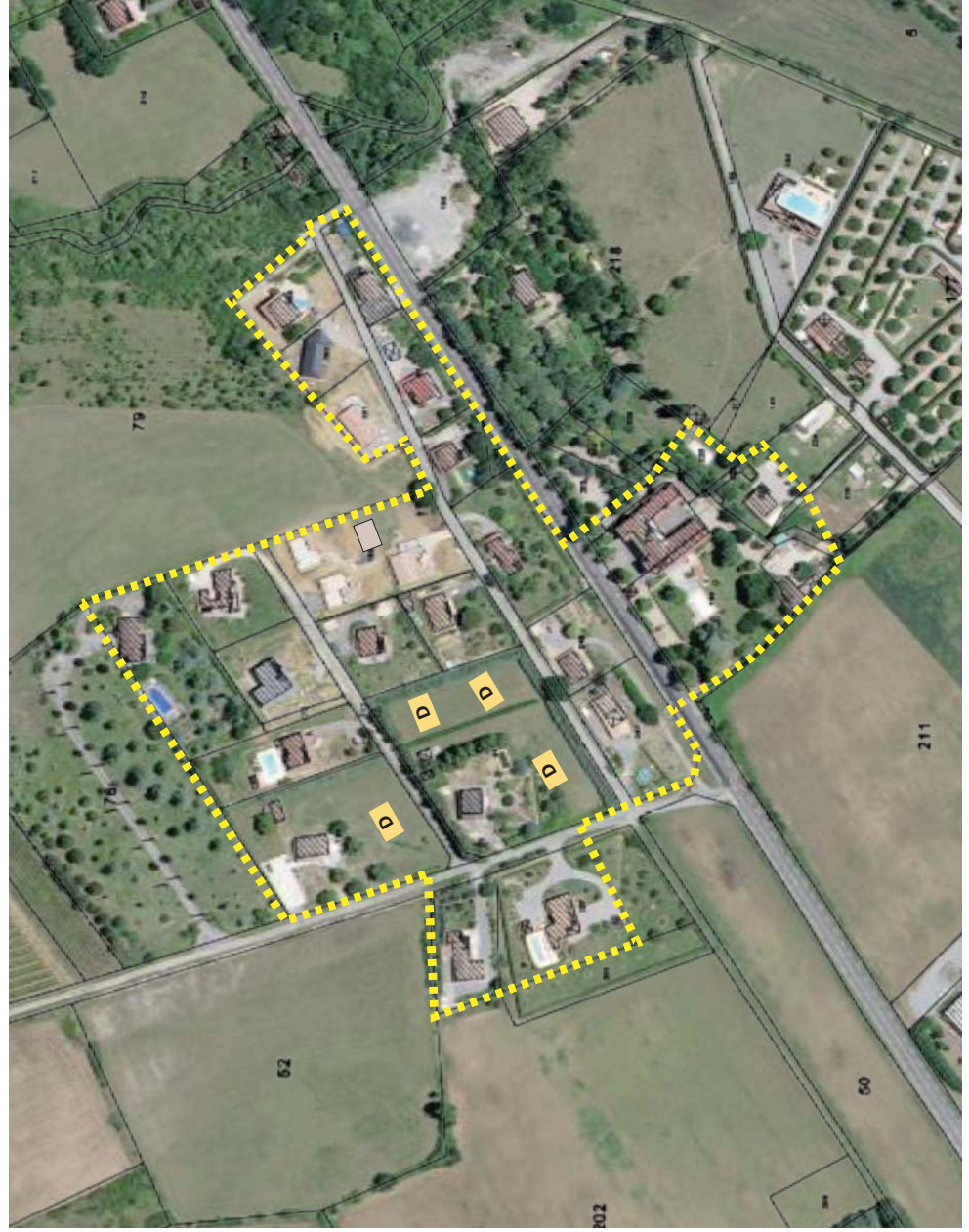
Le tissu urbain actuel de Saint Julien en Saint Alban présente un potentiel d'accueil de compris entre 82 et 90 nouveaux logements dont 2 à 5 en habitat collectif, 30 à 35 en habitat individuel groupé, 33 en habitat individuel avec procédure et 17 en habitat individuel hors procédure.

L'enjeu sera de confronter ces données avec les besoins en logements qui seront définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Si le besoin est satisfait dans les PAU, il ne sera pas nécessaire de prévoir des zones constructibles en dehors de celles-ci.

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES
 Février 2016 - PLU de Saint Julien en Saint Alban -





PLANCHE 1



Légende :

-  Bâti existant non cadastré
-  Limites des PAU (parties actuellement urbanisées)

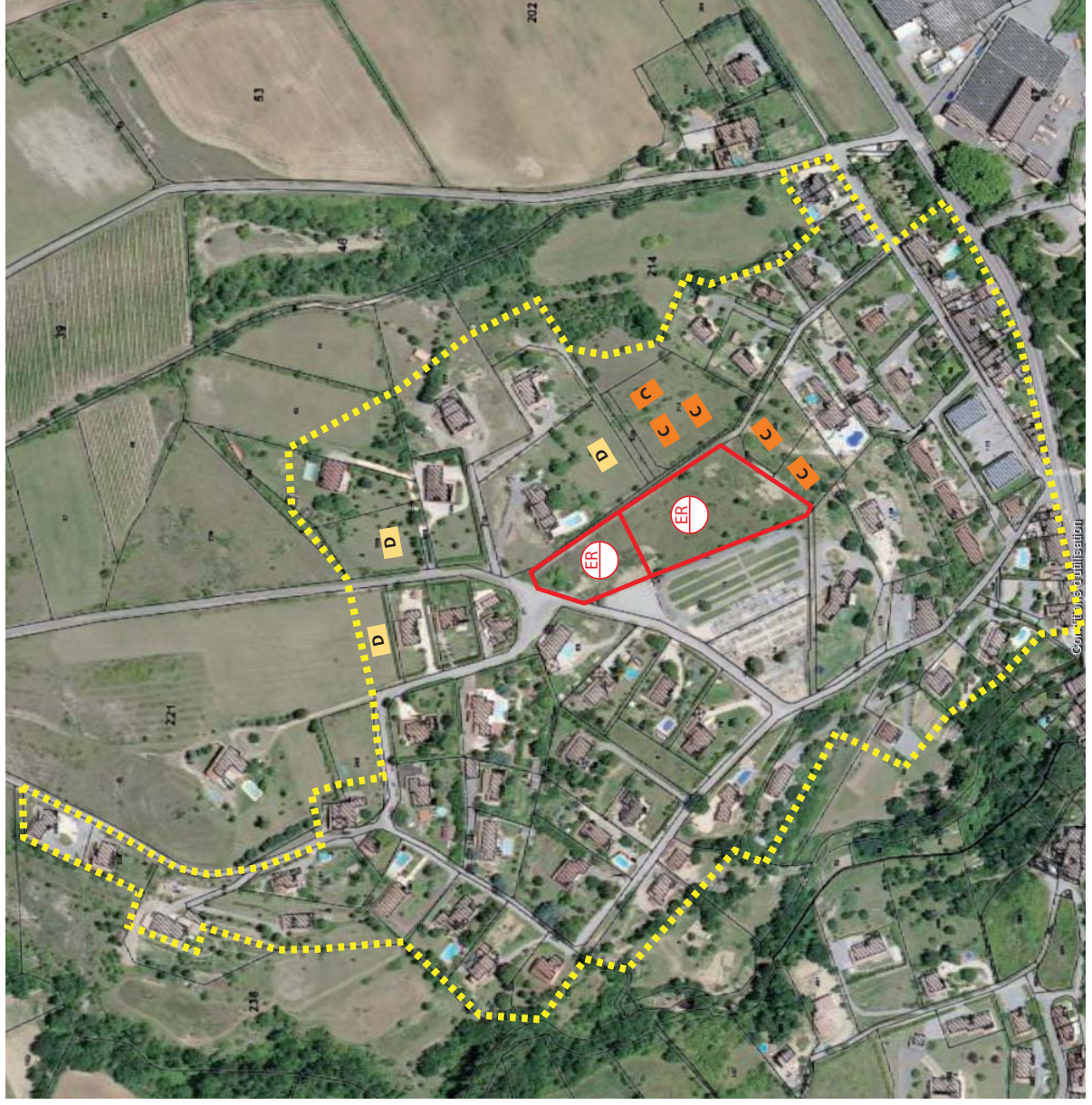
Potentiel par type logements :

-  D Habitat individuel « pur »
-  C Habitat individuel « organisé »
-  B Habitat individuel « groupé »
-  A Habitat collectif



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES
 Février 2016 - PLU de Saint Julien en Saint Alban -




PLANCHE 2



Légende :

-  Bâti existant non cadastré
-  Limites des PAU (parties actuellement urbanisées)

Potentiel par type logements :

-  D Habitat individuel «pur»
-  C Habitat individuel «organisé»
-  B Habitat individuel «groupé»
-  A Habitat collectif

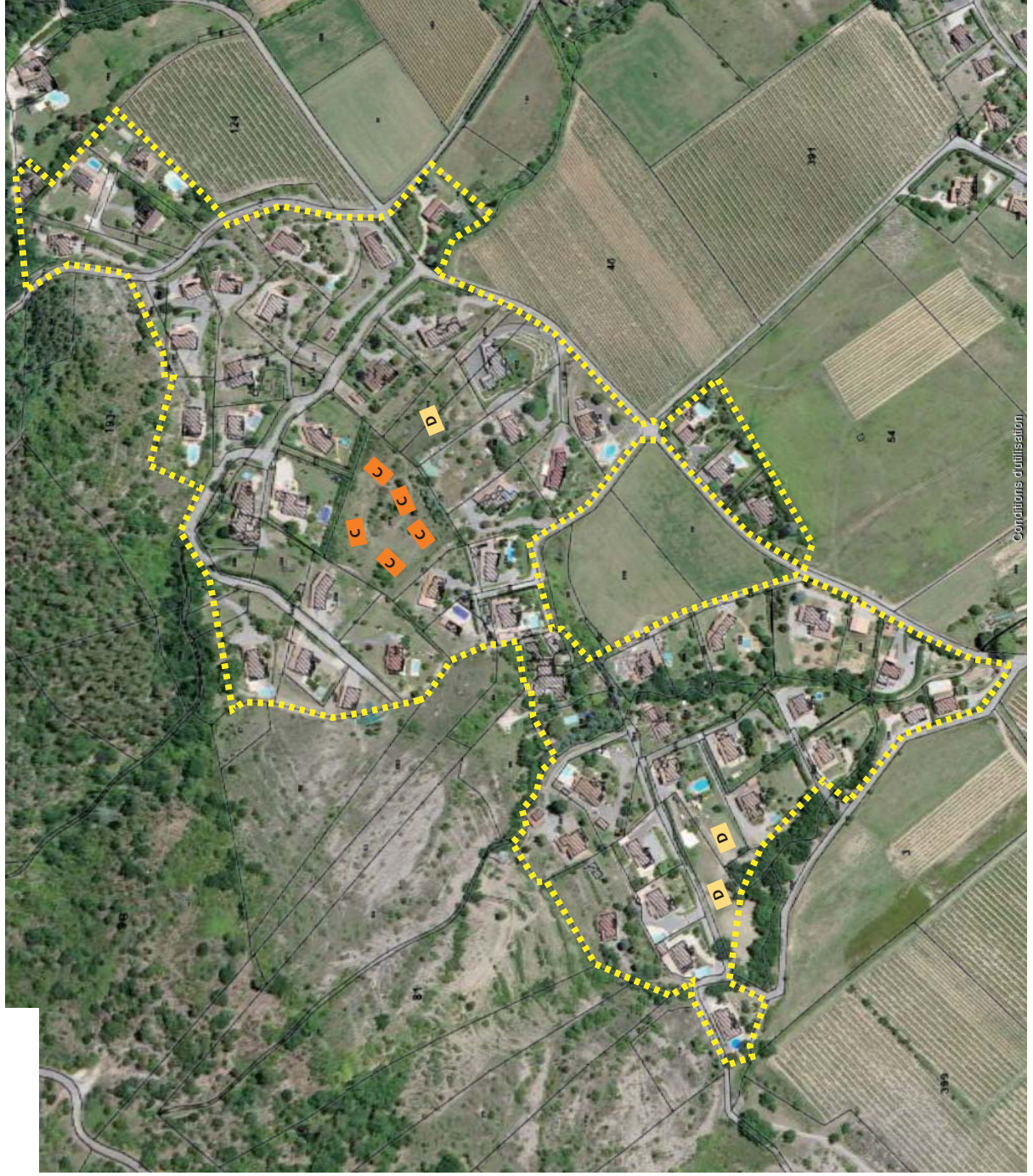
Observations :

Trois emplacements seront réservés pour l'aménagement du parking du cimetière, l'extension à terme du cimetière et l'élargissement de la voie communale

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES
 Février 2016 - PLU de Saint Julien en Saint Alban -





PLANCHE 3



Légende :

-  Bâti existant non cadastré
-  Limites des PAU (parties actuellement urbanisées)

Potentiel par type logements :

-  **D** Habitat individuel «pur»
-  **C** Habitat individuel «organisé»
-  **B** Habitat individuel «groupé»
-  **A** Habitat collectif

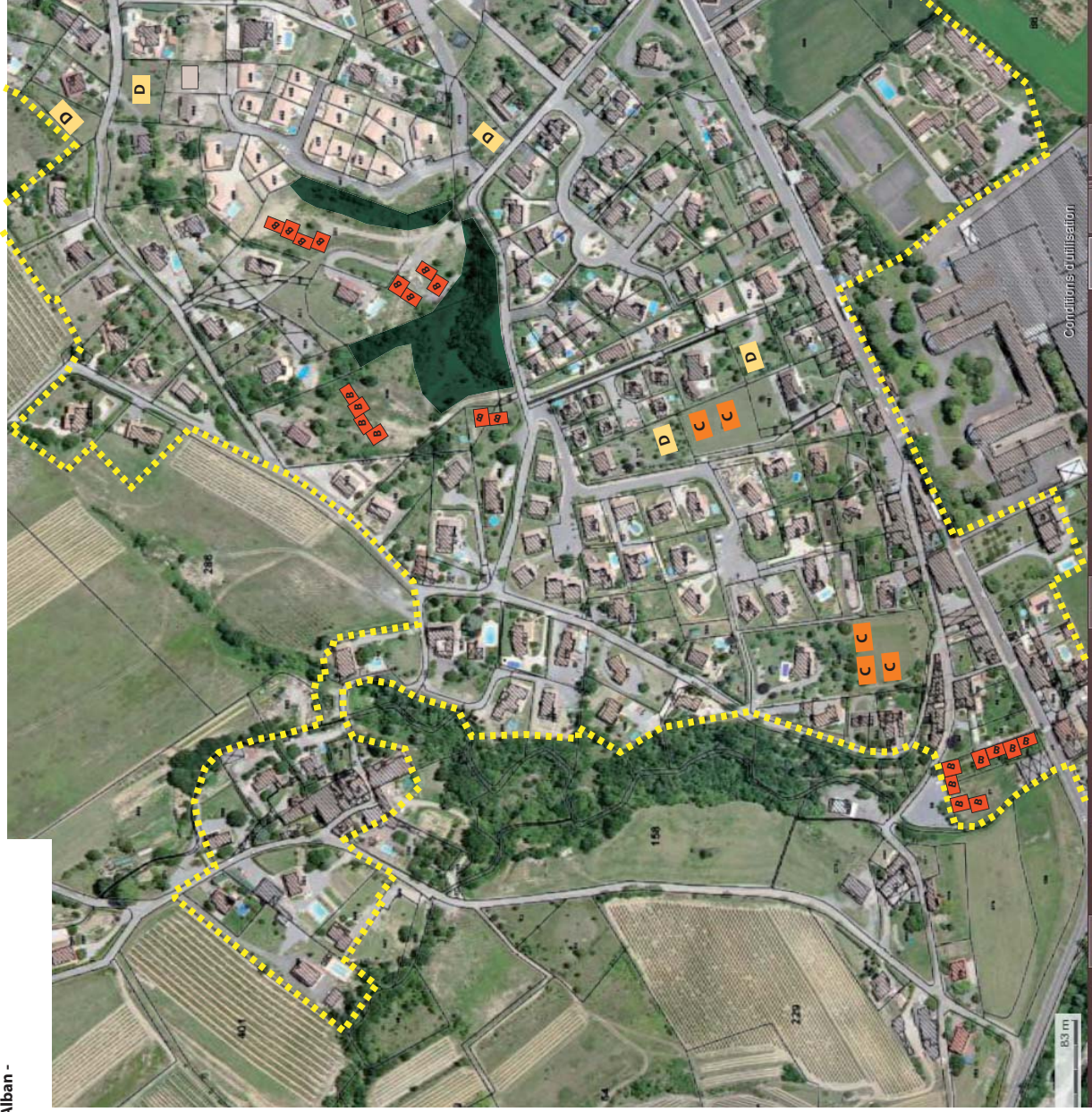
Observations :

Lotissement en cours de réalisation

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES
 Février 2016 - PLU de Saint Julien en Saint Alban -





PLANCHE 4



Légende :

-  Bâti existant non cadastré
-  Limites des PAU (parties actuellement urbanisées)

Potentiel par type logements :

-  D Habitat individuel «pur»
-  C Habitat individuel «organisé»
-  B Habitat individuel «groupé»
-  A Habitat collectif

Observations :

Les terrains présentant une topographie trop contraignante ont été écartés.

Le programme d'habitat groupé en entrée ouest doit permettre une revalorisation de cette «entrée de ville».

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINES
 Février 2016 - PLU de Saint Julien en Saint Alban -





PLANCHE 5



Légende :

-  Bâti existant non cadastré
-  Limites des PAU (parties actuellement urbanisées)

Potentiel par type logements :

-  D Habitat individuel «pur»
-  C Habitat individuel «organisé»
-  B Habitat individuel «groupé»
-  A Habitat collectif

Observations :

Le projet d'aménagement du chemin de Pougay a été pris en compte

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.4 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

3.4.1 - Le patrimoine architectural

La commune présente un fort patrimoine architectural même si on ne recense aucun monument historique classé.

L'identité rurale de la commune de Saint Julien en Saint Alban est à conforter à travers son paysage, ses richesses naturelles mais également ses éléments de «petit patrimoine rural».

Au détour des nombreux chemins, sillonnant les grands espaces viticoles et naturels, il est possible de découvrir, implantés sur le territoire communal :

De magnifiques bâtisses traditionnelles ou corps de ferme, parfois isolés, offrant une architecture remarquable.

Une vieille chapelle romane, émergeant comme pour «veiller» sur le vignoble (site inscrit)

Une église néo-gothique, datant du XIXème siècle.

Les ruines du château de Saint-Alban, qui commandait autrefois la vallée de l'Ouveze et la vallée de la Payre.

Un temple.

L'identification et la protection de ce patrimoine :

Ces éléments du patrimoine rural pourront être protégés au titre de l'article L'article L.151-19 qui prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »



Chapelle de Challiac, quartier des Roberts



Bâtisse de caractère



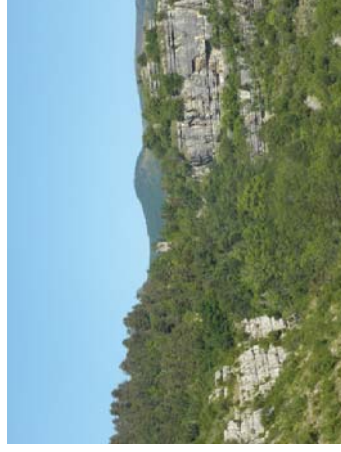
Bâtisse traditionnelle



Le Temple



Eglise



Ruines du château

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Quelques éléments du patrimoine bâti :



Champeyrache



Saint Alban



Bâtisse entre les Celliers et Saint Alban



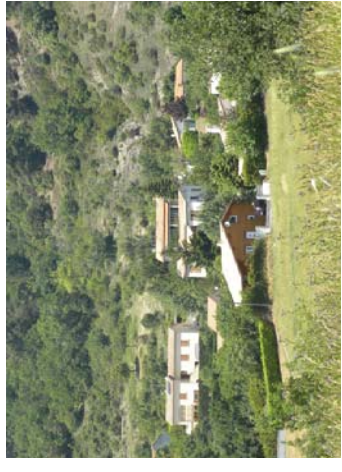
Les Meuniers



Les Meuniers (usine Proud)



Blacher



L'habitat récent :

Au bâti traditionnel, sont venues se greffer de nombreuses constructions nouvelles, à l'architecture plus « contemporaine » et aux couleurs moins traditionnelles.

Les maisons s'inspirent davantage du Bas-Vivarais, prenant un type plus « méridional »

Elles peuvent parfois présenter des hauteurs plus faibles et des volumes plus compliqués que les maisons traditionnelles.

La juxtaposition de cet habitat avec les éléments plus traditionnels est à éviter ou à mieux encadrer réglementairement.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.4.2 - Les sites inscrits de Saint Julien en Saint Alban

On recense deux sites inscrits sur la commune :

SI215 : Chapelle Saint Julien, quartier des Roberts et ses abords immédiats : parcelles n° 254 à 257, 441 à 448, 458 à 462, section G du cadastre (site inscrit le 8 décembre 1945).



SI216 : Immeubles du hameau des Celliers donnant sur la rivière Ouvèze et pont enjambant cette rivière : parcelles n° 302 à 310, 321 à 324, 328 à 331, section D du cadastre (site inscrit le 20 décembre 1945).



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.4.3 - Les parcs et jardins de Saint Julien en Saint Alban

Le jardin des Ets Payen :

Le jardin des entreprises Payen et compagnie, d'une surface de 10 000 m², a été répertorié à l'inventaire régional des parcs et jardins, au n°07-04.

Le premier bâtiment, destiné au moulinage a été construit au milieu du XIXème siècle par Louis Blanchon industriel réputé dans le travail de la soie. Depuis 1989, l'usine est le siège social des établissements PAYEN et Cie., industriel textile.

C'est en 1851 que Louis Blanchon commande à Luizet père et Fils, paysagistes à Écully, la conception d'un parc autour de l'usine.

Le projet initial, affiché dans les bureaux, est daté de 1851.

Sur ce plan, le parc se développe essentiellement au sud, entre l'usine et la rivière Ouvèze. Aujourd'hui rien ne permet d'affirmer que cette partie a été réalisée et ne subsiste que l'aménagement de la cour d'entrée avec le bassin circulaire encadré de magnolias persistants.

Au Sud, l'usine s'est agrandie sur l'espace jadis dévolu au parc ou au projet.

Le jardin qui subsiste est bien conservé mais se limite à la cour d'honneur de l'usine. Il participe à l'harmonie et à la composition du bâtiment industriel, et forme avec ce dernier un ensemble harmonieux.



Le jardin aujourd'hui



Vue aérienne de 1954 du jardin

Le parc Emile Planet :

Le parc Emile Planet, situé à proximité de l'entreprise Milliken, est un parc municipal arboré et aménagé dans lequel s'est récemment construite la salle polyvalente.

C'est un parc de grande qualité paysagère et bien aménagé (aire de jeux pour enfants, tables de pique-nique, bancs...)

Ce parc est toutefois légèrement «déconnecté» du centre-bourg. Il serait intéressant de favoriser les liaisons entre ce parc et le centre bourg notamment.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.5 - LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE DE SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN

On recense les sites archéologiques suivants sur le territoire communal :

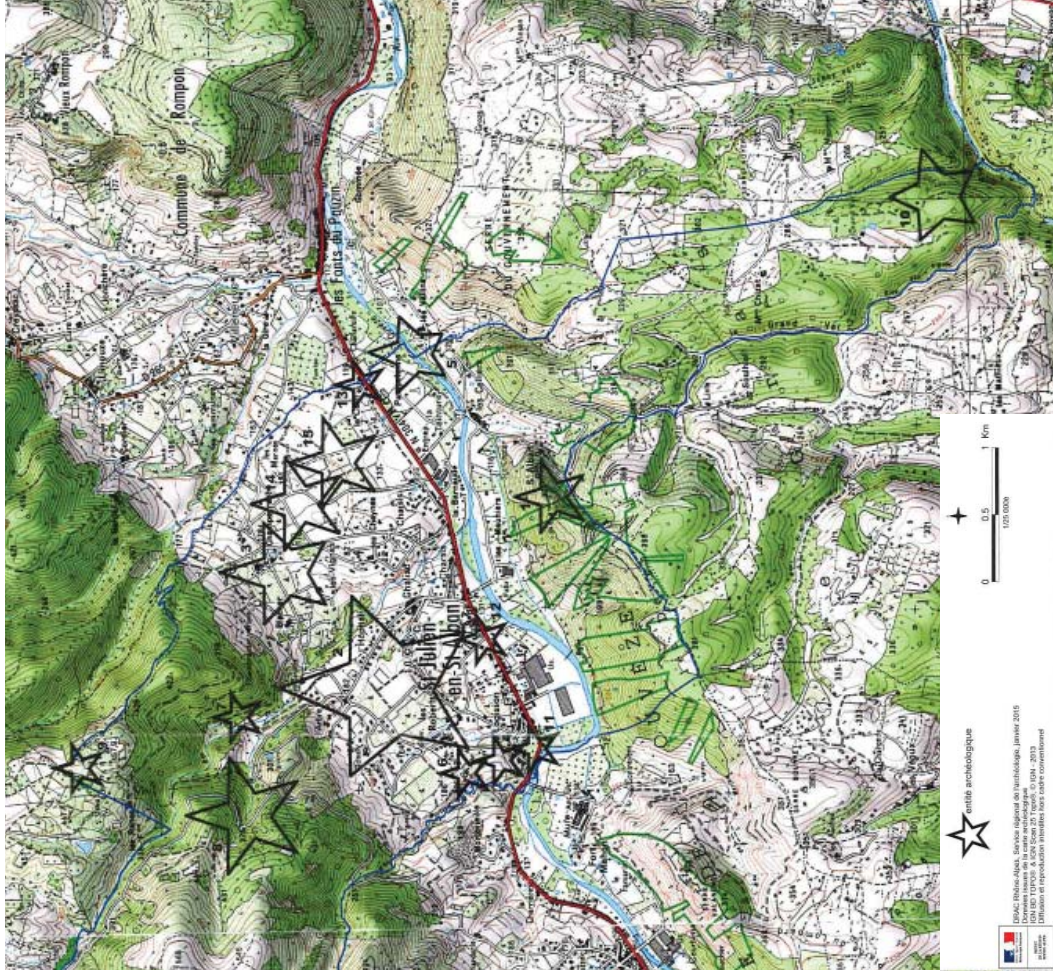
- 1) Saint-Alban : indices d'occupation (gallo-romain), château fort (moyen âge - époque moderne)
- 2) L'Hôpital, Goudy, Guillaume, Est des Roberts : indices d'occupation (gallo-romain)
- 3) Champeyrache : indices d'occupation (gallo-romain)
- 4) Four-Logisson, Le Logisson : occupation (gallo-romain)
- 5) Pampelonne, Les Vallins : : indices d'occupation (gallo-romain), gué (époque indéterminée)
- 6) Saint-Julien : chapelle (moyen âge)
- 7) Nord-ouest de Guillaume : poste de guet (moyen âge ?)
- 8) Ravin des Erriès : mines (période récente)
- 9) Les Rancs : indices d'occupation (gallo-romain), motte castrale ? (moyen âge ?)
- 10) Sud de Grand Val : grotte sépulcrale (époque indéterminée)
- 11) Le Logisson : occupation (époque indéterminée)
- 12) A l'ouest du bourg : citerne ? (époque indéterminée)
- 13) Le Coin : indices d'occupation (gallo-romain)
- 14) Champeyrache : indices d'occupation (gallo-romain)
- 15) Au sud des Marnes : indices d'occupation (gallo-romain)

La carte présentée ci-contre permet de localiser ces sites archéologiques.

Cette liste reflète l'état actuel des connaissances, elle ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

En application de la loi modifiée n° 2001-44 du 17 janvier 2001 :

Toute demande d'utilisation du sol en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste présentée ci-dessus ou dans une zone archéologique sensible est susceptible d'être soumise à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.6 - LA VOIRIE ET LES DÉPLACEMENTS

3.6.1 - Le réseau de voirie

Le réseau de voirie de la commune de Saint Julien en Saint Alban est constitué d'un axe routier principal, la RD 104, qui permet d'accéder aux voies de desserte de la plupart des hameaux.

La route départementale 104 traverse la commune d'Ouest en Est et constitue ainsi un axe de développement autour duquel s'articule l'urbanisation de la commune. Vers l'Est, la RD 104 permet de relier Le Pouzin, et de rejoindre l'A7 au niveau de l'échangeur de Loriol-sur-Drôme. Vers l'Ouest, la RD 104 traverse les communes de Flaviac et de Coux, pour rejoindre Privas.

Cette route, classée à grande circulation, présente de nombreux débouchés de carrefours, dont certains accidentogènes, ainsi que plusieurs courbes très prononcées, cumulées à de grandes portions de ligne droite favorisant les excès de vitesse.

Plusieurs voies communales permettent d'assurer la liaison entre les différents hameaux et les habitations isolées de la commune.

Bien souvent ces voies et chemins ont été créés pour des usages agricoles et la circulation qu'il y passe aujourd'hui n'avait pas été prévue à l'origine. Ainsi, certaines circulations sont relativement compliquées sur certaines portions de voie en raison de leur étroitesse notamment. La municipalité a effectué depuis quelques années des modifications sur la voirie afin de faciliter les circulations (mise en place de feux à Chaliac, élargissement etc...).

De plus, il existe un problème d'accès entre les différents hameaux. En effet, du fait de la topographie, les axes ont toujours été Nord/Sud et raccordés sur la départementale qui ne présentait pas un trafic trop important.

Aujourd'hui les entrées-sorties sur cette départementale deviennent problématiques à certaines heures de la journée.

Le PLU devra permettre de faciliter certaines liaisons Est-Ouest et favoriser certains carrefours moins problématiques ou qui seront aménagés dans l'avenir.

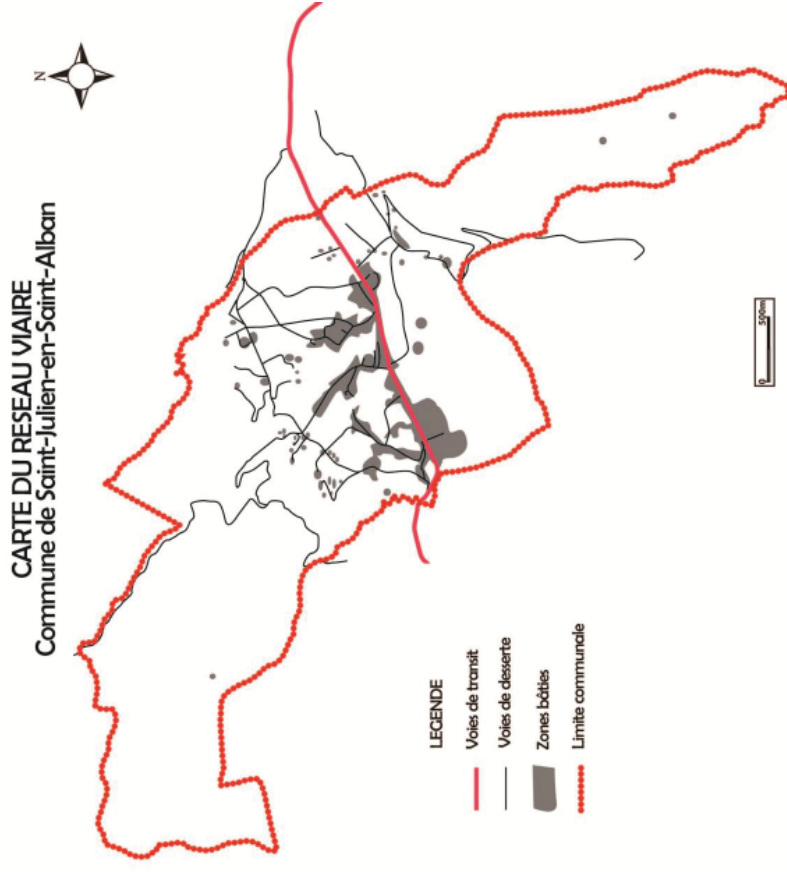


Illustration IRCONCEPT EISA - PLU 2012

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -**3.6.2 - Application de la loi Barnier (art L111-6 du code de l'urbanisme)**

La RD 104 est classée « route à grande circulation » et, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune (100 mètres pour les déviations), sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales.

Pour la commune de Saint Julien en Saint Alban, la loi Barnier ne s'applique donc que sur les sections considérées comme «non urbanisées».

3.6.3 - Les voies classées bruyantes

La RD 104 a été répertoriée « voirie classée bruyante ». Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit.

Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions. L'arrêté préfectoral sera annexé au plan local d'urbanisme.

3.6.4 - Déplacements et stationnement

Saint Julien en Saint Alban est presque exclusivement desservi par la RD104 qui longe la vallée de l'Ouvèze. A ce titre, elle est tributaire de la qualité et de la facilité d'écoulement de la circulation sur cette voirie.

De plus, certains hameaux disposent d'une voirie de desserte relativement étroite et parfois légèrement dégradée (hameau des Roberts par exemple).

Par ailleurs, au niveau du Bourg, des problèmes de stationnement sont rencontrés, notamment lors de manifestations importantes, en particulier au niveau de la mairie et ce malgré les zones de stationnement supplémentaires qui ont été récemment aménagées.

Des difficultés de stationnement sont également à signaler vers les abords du parc Emile Planet, lors de manifestations.

En outre, certains secteurs disposent de très peu de lieux pour stationner, en raison de l'étroitesse des rues et de l'implantation du bâti en bordure de voirie.

Des «poches» de stationnement ont été réalisées dans les hameaux (ex : Chaliac) permettant de répondre à une partie de la demande.

La mise en place d'un carrefour giratoire est projetée, en entrée ouest de la commune, afin de faciliter l'accès des poids lourds à la zone d'activité et de créer un phénomène de rupture dans la linéarité de la RD 104 en entrée d'agglomération et de sécuriser les accès à la voirie de desserte des habitations riveraines.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.6.5 - Accidentologie

Comme expliqué précédemment, la géométrie de la voie peut entraîner des vitesses importantes sur la traversée d'agglomération de Saint Julien en Saint Alban.

Au niveau du Bourg, l'implantation du bâti en continu et à proximité de la voirie accentue le phénomène de linéarité, favorisant les vitesses excessives. En outre, la forte circulation rencontrée sur la RD 104 est également un facteur accidentogène qui rend ses abords dangereux, pour les véhicules comme pour les riverains.

Ainsi, en dehors de l'entretien courant des voiries, il apparaît nécessaire de renforcer la sécurité aux abords de la RD 104, en s'assurant de :

- Éviter au maximum les accès directs le long de la RD 104.

- Privilégier la mise en place de nouveaux carrefours adaptés et la réalisation d'aménagements sécurisés au niveau des carrefours déjà existants, afin de prévoir le raccordement au réseau viaire des projets d'extension de l'urbanisation.

- Prendre en compte la circulation des piétons, des cycles et des transports collectifs avec leur point d'arrêt.

3.6.6 - Les transports en commun et les déplacements

La commune est desservie par un réseau de transport en commun.

Le réseau TER Aubenas - Valence TGV passe quotidiennement, à la fréquence d'une fois par heure. La commune dispose d'un arrêt au Bourg.

En outre, elle dispose de 3 arrêts de bus pour les ramassages scolaires circulant durant la semaine : un bus assure le transport des élèves du collège du Pouzin, et un bus dessert également le lycée et les écoles privées de Privas.

3.6.7 - Les déplacements mode doux

Les déplacements piétons sur Saint Julien en Saint Alban se réalisent deux manières :

Les déplacements piétons :

Les cheminement piétons urbains sont relativement rares et se réalisent majoritairement sur des trottoirs existants (comme le long de la RD104) ou bien en partage avec la voirie. Il existe peu d'alternatives aux cheminements le long des voiries existantes, Seules quelques venelles font office de cheminements piétons, notamment le long des ruisseaux. Seuls les nouveaux lotissements disposent de véritables cheminements, toutefois ces derniers ne sont pas nécessairement raccordés entre eux.

Il manque un véritable maillage de cheminements doux sur l'ensemble du territoire même si la topographie de la commune ne se prête pas toujours à ce type de déplacements.

Les abords de l'Ouvèze pourraient accueillir un projet de déplacement piéton « fédérateur » et permettant de meilleures liaisons « est-ouest » en dehors de la RD 104.

Les chemins de randonnées :

Les cheminements piétons sur le reste du territoire comprennent quelques chemins de randonnée : des circuits touristiques liés à l'activité viticole de la commune, ainsi que des sentiers de randonnée (GR 42, GR 42 A et circuit n°2 « De la Barnaude à Morte-vieille ») permettant la découverte du patrimoine de la vallée de l'Ouvèze, tel les ruines du château, et de ses coteaux viticoles.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.6.8 - La gestion des entrées de ville

Sur la commune, les entrées de ville s'effectuent sur la RD 104 qui traverse la commune d'Est en Ouest le long de la vallée de l'Ouvèze.

L'entrée de ville «ouest» :

L'entrée de bourg Ouest s'effectue à la sortie d'un virage, en bordure de l'Ouvèze. La vue s'ouvre sur un ancien grand tènement agricole légèrement surélevé au bord duquel trône un vieux pressoir, symbole de l'activité viticole qui s'exerce sur la commune.

Le virage permet d'introduire le visiteur au sein de l'agglomération que l'on devine via les multiples constructions qui s'inscrivent au loin, en bordure de la voie et forment un tissu compact à l'horizon.

Les vues sur le massif des Gras, auparavant offertes par l'ouverture de la vallée de l'Ouvèze, sont stoppées par les premières haies.

Sur les premières pentes, au Nord, on distingue quelques constructions de faibles densités.

Sur ce secteur, la relative densité des constructions sous forme de «village-rue» permet d'identifier l'entrée de bourg.

La configuration et le gabarit de la route n'encouragent toutefois pas à ralentir sur cette entrée de ville ouest.



L'entrée de ville «est» :

L'entrée de ville Est s'effectue au niveau de l'entreprise Miliken, avec un fort marquage industriel côté Ouvèze et une urbanisation de très faible densité côté nord.

Ensuite, la RD 104 longe le parc Emile Planet avec des murs de clôtures en pierre de bonne qualité mais qui donne un effet «tunnel» à cette entrée de ville et qui ne donne pas la sensation d'être entré en agglomération.

On note également une grande mixité des architectures et des époques de construction ainsi qu'un effet de «succession» de bâtiments construits en alignement de la voirie et des vues dégagées sur le «grand paysage».

On note également une large portion de voirie bordée au sud par une haie compacte et haute masquant les vues et renforçant l'effet dit de «tunnel».

L'entrée «urbaine» se fait donc sentir uniquement lorsque l'on arrive au niveau du commerce «point chaud» où les bâtiments sont construits à l'alignement de la voirie des deux côtés (nord et sud).

Il manque donc un élément «fédérateur» et «liant» à cette longue entrée de ville «est».



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -**3.7 - LES RESEAUX DIVERS, L'ASSAINISSEMENT ET LES NUISANCES****3.7.1 - Le réseau d'eau potable**

Ne disposant d'aucune ressource en eau sur son territoire, la commune a adhéré au syndicat des eaux de l'Ouvèze-Payre afin de répondre à ses besoins.

Trois réservoirs sont implantés sur la commune.

Les deux principales ressources en eau potable mobilisées par le syndicat sont :

- Un puits dans la nappe alluviale avale de la Payre située au Pouzin ;
- Une source située sur la commune de Rochessaube.

Les ressources en eau sont actuellement globalement suffisantes pour répondre aux besoins de la collectivité (source Porter à Connaissance - Avril 2015).

Incidences sur le document d'urbanisme :

Avant toute création ou extension de zones constructibles, il est indispensable que la commune s'assure auprès du maître d'ouvrage du réseau, que la capacité de la ressource en eau et l'état du réseau communal sont suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes et à venir.

La commune devra également s'assurer de la qualité de l'eau desservie par les réseaux.

Le respect des limites réglementaires, chimiques et bactériologiques de l'eau distribuée est nécessaire.

Les schémas des réseaux d'alimentation en eau potable existants ou en cours de réalisation devront être annexés au PLU, en précisant les emplacements réservés pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.7.2 - La gestion de l'assainissement

La commune dispose d'un schéma général d'assainissement (SGA) établi par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) de l'Ardèche en mars 2001.

L'assainissement collectif :

(données issues du Diagnostic des réseaux d'assainissement des eaux usées réalisé en octobre 2013 par le cabinet CEREG Ingenierie).

La commune de Saint Julien en Saint Alban dispose de réseaux d'assainissement des eaux usées entièrement séparatifs.

Les habitations raccordées aux réseaux d'eaux usées se situent à une altitude comprise entre 120 et 185 mètres NGF. La pente naturelle est orientée vers la vallée de l'Ouvèze.

La topographie naturelle est donc favorable à la mise en place d'un réseau gravitaire. Seul le hameau des Roberts est équipé d'un poste de refoulement.

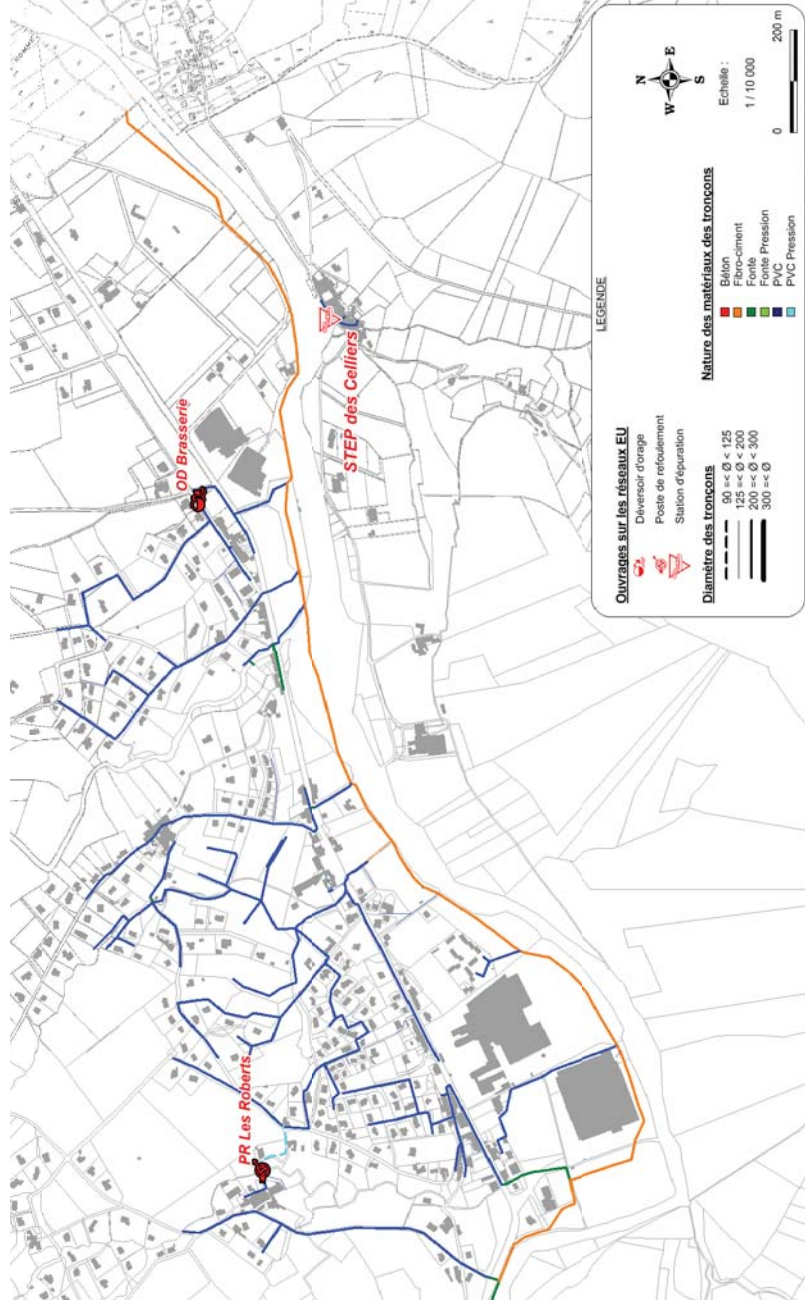
Un réseau de transfert, implanté dans la vallée de l'Ouvèze, permet de collecter les différentes antennes et de transférer les effluents vers la commune en aval puis vers la station d'épuration intercommunale, implantée sur la commune du Pouzin.

Elle traite les effluents des communes de Flaviac, Saint Julien en Saint Alban et de Rompon (Fonts du Pouzin).

Par ailleurs, une petite station d'épuration traite les effluents du hameau des Celliers.

Elle est implantée sur la commune de Saint Julien en Saint Alban, en contrebas du hameau.

Les réseaux de ce hameau sont indépendants des réseaux du village.



octobre 2013 CEREG Ingenierie

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La station d'épuration intercommunale (données 2013 CEREG Ingénierie) :

La station d'épuration intercommunale, implantée sur la commune du Pouzin, traite les effluents des communes de Flaviac, Saint Julien en Saint Alban et de Rompon (Fonts du Pouzin).

Il s'agit d'une station à «boues activées faible charge» mise en service en 1997 et dimensionnée pour 2800 EqH (équivalent Habitants).

Le taux de charge de la station d'épuration intercommunale s'élève globalement à 70% de sa capacité nominale. Une surcharge en DCO par rapport au reste de l'effluent est toutefois observée.

Une bonne capacité résiduelle est encore disponible sur l'ouvrage : environ 800 EqH supplémentaires pourraient être raccordés.

La station est jugée conforme en équipement et en performance au 31/12/2015 (donnée issue du portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

L'unité de traitement des Celliers (données 2013 CEREG Ingénierie) :

Cette unité de traitement est vétuste. Il n'existe aucun arrêté préfectoral d'autorisation.

Aucun suivi de son fonctionnement n'est réalisé, l'accès étant impossible car envahi par la végétation rivulaire.

L'assainissement non-collectif :

Un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a été mis en service au niveau de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA).

Le PLU devra démontrer la cohérence entre les projets d'aménagement et la politique d'assainissement projetée sur la commune et notamment le zonage d'assainissement.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.7.3 - La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée par le syndicat intercommunal des ordures ménagères (SIDOM), suivant un rythme bi-hebdomadaire.

Une tournée supplémentaire a lieu durant la saison estivale (juillet-août).

Avant 1996, les ordures étaient transportées au SIDOM de Privas pour être incinérées.

L'usine étant obsolète, un projet de reconversion dans le cadre du Plan Interdépartemental de l'Élimination des Déchets (PIED) a été élaboré en 1996.

Après 1996, le SITRAD a pris le relais. C'est un syndicat dont la zone d'action s'étend bien au-delà de la Communauté d'agglomération. En effet, il recense une centaine de communes adhérentes.

Le but de ce syndicat est le traitement des déchets après ramassage.

En outre, la commune dispose de 7 points d'apport volontaire (PAV), situés au Bourg (place Jean Gilles) et au niveau des hameaux de La Combe, Le Logisson, Le Pont des Celliers, les Frênes, les Cheynes et Le Coin.

La déchetterie pour les habitants de Saint Julien en Saint Alban se situe sur le territoire communal de Flaviac, entre les 2 villages.

3.7.4 - Le risque d'exposition du plomb

Par l'arrêté préfectoral n° ARR 2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 et situé dans le département de l'Ardèche.

3.7.5 - Le schéma régional éolien et le schéma éolien de l'Ardèche

Le schéma régional éolien classe la commune de Saint Julien en Saint Alban en zone favorable au développement de l'éolien et pour partie en zone préférentielle productive du «Coiron aux gorges de l'Ardèche».

Le schéma éolien de l'Ardèche a répertorié le territoire communal comme étant de sensibilité forte dans lequel le développement de l'éolien est compatible au cas par cas avec les enjeux environnementaux et paysagers et sous réserve d'une analyse poussée dans le document d'urbanisme.

3.7.6 - Les risques technologiques

Sur la commune, trois installations classées sont soumises au régime de l'autorisation :

Société MILLIKEN FRANCE SA, adhésion de latex sur fil, autorisée par arrêté préfectoral du 23/04/2012 ;

Société PROUD SAS, travail et traitement du bois, autorisée par arrêté préfectoral du 22/06/2009 ;

Société CONTRIFIBRE, fabrication de fil, autorisée par arrêté préfectoral du 23/07/2007.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.7.7 - Les nuisances

Malgré sa proximité avec des grandes voies de communication, la commune de Saint Julien en Saint Alban bénéficie tout de même d'un cadre de vie de qualité attirant de nombreuses personnes souhaitant profiter des paysages ruraux ardéchois mais aussi du confort et du calme d'un village rural.

Plusieurs risques et nuisances, essentiellement liées aux axes de communication, peuvent être recensés sur le territoire :

Les nuisances sonores :

Les nuisances sonores recensées sur le territoire sont essentiellement générées par la RD 104, qui est une infrastructure routière ayant fait l'objet d'un classement «voie bruyante».

Les entreprises localisées en bordure de l'Ouvèze (Milliken, Contifibre) sont également source de bruit pour les habitations riveraines.

L'axe routier majeur le plus proche est l'autoroute A7, mais sa zone d'influence sonore n'atteint pas la commune, celle-ci étant située à environ 8 km à l'Ouest de l'A7.

Nuisances atmosphériques :

Le caractère rural de la commune est synonyme d'absence de nuisances atmosphériques, hormis éventuellement en bordure immédiate de la RD 104, mais où les vitesses sont réduites en zones agglomérées.

Ainsi, Saint-Julien-en-Saint-Alban bénéficie d'un air de qualité, très peu pollué et dénué de fumées et poussières. Les activités industrielles en bordure de l'Ouvèze ne génèrent pas de nuisances significatives.

Hormis la pollution générée par le trafic routier, les seuls autres désagréments olfactifs pouvant être recensés sont issus de certaines activités industrielles à la Voulte-sur-Rhône, et d'autre part, des exploitations agricoles qui importunent peu les zones urbanisées.

3.8 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

A1 : Servitudes de protection des bois et forêts soumis au régime forestier
-Forêt domaniale de l'Ouvèze

A4 : Servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau non navigables ni flottables : Cette servitude concerne la rivière Ouvèze : 4 mètres en rive droite et en rive gauche de la limite communale de Flaviac à l'amont jusqu'à la limite de la commune de Rompon à l'aval (servitude instituée par arrêté préfectoral du 22 mai 1969 en application du décret n°59-96 du 7 janvier 1959).

AC2 : Servitudes relatives aux sites inscrits :

-Chapelle Saint Julien, quartier des Roberts et ses abords immédiats : parcelles n°254 à 257, 441 à 448, 458 à 462, section G du cadastre (site inscrit le 8 décembre 1945).

-Immeubles du hameau des Celliers donnant sur la rivière Ouvèze et pont enjambant cette rivière : parcelles n°302 à 310, 321 à 324, 328 à 331, section D du cadastre (site inscrit le 20 décembre 1945).

I4 : Servitudes relatives aux ouvrages Haute et Très Haute Tension :

-Lignes aériennes 400 KV Coulange - Pivoz - Cordier 1 et 2

PT1 : Servitudes relatives aux télécommunications :

-Saint Cierge la Serre / Gruas et Chomérac / Serre Bouret

PT2 : Servitudes relatives aux télécommunications :

-Flaviac / Morteveille

PM1 : Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation

-PPRI approuvé le 12/03/2003 (en cours de révision)

Les enjeux du PLU sont de prendre en considération les servitudes d'utilité publique et d'appliquer un zonage du territoire compatible avec celles-ci.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

3.9 - LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES A LA POPULATION ET LES ASSOCIATIONS

La commune dispose des équipements et services suivants :

Les équipements scolaires :

Un complexe scolaire de 6 classes de primaire et maternelle accueillant 148 élèves.

Les services à la population :

- Une Mairie
- Une bureau local de la Poste
- Une Bibliothèque «Etienne Rouméas»

Les équipements sportifs :

- Un stade de football « loisir»
- Un terrain de tennis
- Un terrain de Hand-ball
- Un terrain de boules
- Deux boucles de randonnées

Les équipements collectifs :

- Une bibliothèque
- Une salle polyvalente,
- Un parc public (parc Emile Planet)
- Deux aires de jeux

Les enjeux :

Plusieurs espaces sont aujourd'hui aménagés de manière à créer un environnement paysager de qualité (ornement végétal et floristique, recherche esthétique et culturelle), notamment aux abords de la mairie et de l'école, ou encore au niveau du parc Emile Planet.

Il manque toutefois «un liant» entre ces différents équipements collectifs et les liaisons piétonnes inter-équipements sont parfois insuffisamment aménagées ou mises en valeur.



Mairie



Bureau de la Poste



Eglise



Le Temple



Salle polyvalente



Parc Emile Planet



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Les associations :

On recense un grand nombre d'association sur la commune de Saint Julien en Saint Alban :

| Association | | |
|----------------------------|---------------------|------------------|
| Nom | Président(e) | Adresse |
| Société de chasse | Yves CHASSON | Les Roberts |
| Amicale Laique | Sonia MARTIN | Serre Aimard |
| Ensemble & solidaires | Christian PINET | Le Logisson |
| U.N.R.P.A. | Danielle BERTHIAUD | Les Cheynes |
| Tennis – club | Sandro TRESCOL | Flaviac |
| F.N.A.C.C.A. | Yves DUMAS | Flaviac |
| A.R.A.C. | Robert DESCOURS | Goudy |
| Gym volontaire | Marielle PAILHES | Les Cheynes |
| Mémoires d'Ouvèze | Yvette PROUD | Saint-Alban |
| La Caverne d'Alibaba | Gisèle NICOLAS | L'hôpital |
| La Mini-Boule | Yves CHASSON | Les Roberts |
| Foot Loisirs | Jérôme ROUBY | Goudy |
| Comité des fêtes | Christophe ROUBY | Goudy |
| Ouvèze-Rando | Jean-Claude PALIX | Quartier Chaliac |
| La Chevauchée Ardéchoise | Martine ROCHE | Goudy |
| Sauvegarde de Saint-Julien | Jacques BOIRA | Pataffy |
| PING Julbansainois | Louis LEBRAT | Preyna |
| L'art de rien | Liliane Fabre | Guillaume |
| Défense des propriétaires | Marie Annick FIORIO | Les Cheynes |



4 - Les choix retenus pour établir le PADD

4.1 - Les choix du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Saint Julien en Saint Alban. Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

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

Saint Julien en Saint-Alban connaît une croissance démographique forte depuis les années 60. Cette croissance démographique s'est traduite sur le territoire communal par un fort développement de l'urbanisation à vocation d'habitat qui s'est fait au détriment des espaces naturels et agricoles.

Ce développement urbain s'est fait principalement sous la forme d'extension des hameaux existants et de lotissements privés en épaississement du centre bourg au nord. La densité moyenne pour la période 2008 et 2011 est de 23 logements/ha.

La municipalité est consciente des richesses écologiques et économiques que représentent les terres agricoles et les espaces naturels. Elle souhaite donc modérer l'avancée de l'urbanisation sur ces terres, qui participent également à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attractivité de la commune.

La forte croissance démographique de Saint Julien en Saint Alban étant directement liée à la diminution des espaces naturels et agricoles, la municipalité a choisi de définir un taux de croissance modéré de 1%, contre 1,8% entre 1988 et 2013. Ceci doit conduire à une diminution de la croissance des espaces urbains et donc à la préservations des espaces naturels et agricoles.

Le choix de cette croissance modérée s'inscrit dans une démarche plus large de revitalisation de la centralité à l'échelle intercommunale.

Il est à noter que le taux de croissance démographique de 1% est compatible avec les orientations du PLH de la communauté d'agglomération Privas Centre-Ardèche, actuellement en cours d'élaboration.

La modération de la consommation des espaces naturels et agricoles doit donc également passer par la mise en place d'une nouvelle politique de l'urbanisation. Celle-ci doit permettre à la commune de favoriser le renouvellement urbain plutôt qu'une urbanisation en extension. Elle doit aussi favoriser des typologies d'habitat plus dense, moins consommatrice d'espace.

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

Compléter les zones résidentielles existantes :

L'analyse du tissu urbain existant nous a permis d'identifier l'ensemble des parcelles pouvant être urbanisées et ainsi de quantifier le nombre de logements qui pourrait être construit sans avoir à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. L'urbanisation de ces dents creuses et la prise en compte des logements vacants qui pourraient être remis sur le marché permettent de limiter l'étalement urbain et de répondre au premier objectif de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole.

Assurer une mixité des formes de l'habitat :

Nous avons pu constater à travers le diagnostic que l'urbanisation de la commune s'était faite en majorité sous la forme de maisons individuelles. Nous avons également pu constater que la taille des ménages avait tendance à diminuer et que la composition par âge présentait une population diversifiée et relativement stable dans son évolution (malgré un léger vieillissement). Ces constats témoignent d'un réel besoin de diversifier l'offre de logement, afin qu'elle soit adaptée à chaque parcours de vie, que l'offre de logement réponde au parcours résidentiel de tous.

Pour répondre à ce besoin, la municipalité souhaite répartir la production d'habitation des 10 prochaines années selon différentes typologies de logements :

- 20 % dans des opérations de type «petits collectifs» ;
- 45 % dans des opérations de type «habitat groupé» ;
- 30 % dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure» ;
- 5 % hors opérations d'aménagement.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Au coeur du centre bourg, la municipalité a identifié le site de la Queue du Loup comme secteur devant accueillir du logement dense de type collectif et individuel groupé.

Elle a également identifié à proximité du centre bourg le site Les Combes, pouvant accueillir du collectif et de l'habitat groupé ; et les sites Le Logisson, Grand'Marie et Pougay comme des dents creuses pouvant accueillir de l'habitat individuel groupé.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies sur ces secteurs afin de garantir les différentes tailles de typologie de logements.

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

Saint Julien en saint Alban a effectué un important travail de restructuration de son centre bourg (requalification des espaces publics sur la traversée du village, création de commerces de proximité place Jean Gilles) afin de le conforter, de sécuriser et d'encourager les déplacements doux, de le rendre plus accessible et plus attractif. Dans la continuité de ces volontés, le secteur identifié précédemment de la Queue du Loup, destiné à recevoir de l'habitat 'dense', sera également étudié de façon à recevoir des activités de commerces et de services à la personne.

Ce projet est indispensable à l'adaptation des services aux évolutions de la population et au renforcement de la centralité.

D'une manière plus large, ce projet en cours permettra à la commune de 'profiter' d'un élément historique mais cisaillant le centre bourg, la route départementale classée à grande circulation, par une offre de commerces pour les personnes de passage mais aussi pour les habitants de la commune. Ce projet permettra aussi de diversifier l'offre d'espaces publics.

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

Le renforcement du centre bourg en tant que polarité à l'échelle du village passe par le développement d'une offre diversifiée d'habitat, d'équipements et de commerces, mais également par le développement des liaisons qui permettront à ces structures d'être accessibles au plus grand nombre.

En effet, le maintien des activités et la fréquentation des espaces publics tels que le parc Emile Planet passe par l'aménagements d'un maillage piéton complet permettant les déplacements entre habitations, commerces, équipements publics et autres services à la personne.

Le centre bourg à l'avantage de se trouver à proximité de l'Ouvèze. Les abords naturels de ce cours d'eau participent à la qualité du cadre de vie du centre et doivent de fait être intégrés aux réflexions portant sur le maillage des voies douces.

Les aménagements futurs du centre bourg devront évidemment se raccorder au maillage piéton existant des quartiers alentours.

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.

Dans la continuité des travaux de requalification de la traversée du centre bourg, un aménagement qualitatif des espaces publics de l'entrée ouest est également envisagé. Redéfinir l'entrée ouest permettrait de marquer l'entrée dans le village, de poursuivre la sécurisation de la traversée du bourg.

De plus, en continuité des aménagements d'entrée de village, il est également envisagé de redonner une vocation agricole par la plantation d'une vigne, qui pourra constituer un point d'appel faisant écho aux vignobles présents sur la commune et à l'espace de vinification prévu au-dessus (zone Auv). La parcelle est concernée par un emplacement réservé.

Un aménagement de l'entrée de ville Est est aussi envisagé pour répondre aux enjeux de sécurisation du centre bourg et de la sortie des véhicules de l'usine existante.

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

Le diagnostic fait état sur la commune d'un patrimoine bâti riche et varié (hameaux, vieux corps de ferme et bâtisses traditionnelles, chapelle de Challiac et autres monuments remarquables) qui se retrouve aujourd'hui confronté à une urbanisation contemporaine qui porte parfois atteinte à la qualité paysagère de l'existant.

En ce qui concerne la Chapelle de Challiac, inventoriés le 8 décembre 1945 en tant que site inscrit, la municipalité a prévu l'aménagement de ses abords afin et mettre en valeur ses abords et d'en faciliter l'accès. Elle a projeté trois emplacements réservés à cet effet.

L'objectif de la municipalité est donc de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en le préservant dans sa forme (silhouette compact), dans son aspect (matériaux), et en évitant les co-visibilités avec les constructions contemporaines.

Ces mesures doivent à plus grande échelle participer à la préservation du paysage de qualité de Saint Julien en Saint Alban en évitant le mitage urbain.

La mise en valeur du patrimoine dans le centre bourg passe également par la préservation des parcs PAYEN et Emile Planet qui jouent des rôles paysagés forts.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

Le développement urbain de Saint Alban en Saint Alban a laissé peu de place à l'espace public. Dans ce sens, la préservation du parc Emile Planet comme lieu de vie et l'amélioration de ses accès est un enjeu fort du PLU.

4.1.3 - Prévoir le maintien et le développement des activités économiques

Les activités de commerces et de services à la population :

Nous avons précédemment constaté sur la commune une forte croissance démographique. Si l'objectif est aujourd'hui de modérer cette croissance, il convient tout de même de conforter la structure économique de Saint Julien en Saint Alban, qui se doit d'être en adéquation avec les besoins diversifiés d'une population plus nombreuses. L'aménagement du secteur de la Queue du Loup s'inscrit également dans cet objectif.

Les activités industrielles et artisanales :

Saint Julien en Saint Alban dispose de zone d'activité accueillant des industries emblématiques (MILIKEN FRANCE SA, PAYEN, CONTIFIBRE,...) qu'il convient de préserver sur la commune. Ces activités font vivre une partie des administrés et renforcent l'attractivité du bassin de vie ; pour ces raisons, la commune souhaite permettre leur maintien ou leur développement.

Les activités artisanales et touristiques participent aussi à la richesse du tissu économique. La commune soutient le maintien et le développement de ces activités dans le respect de la prévention des risques inondation.

Les activités agricoles :

Des études menées sur les terres agricoles de Saint Julien en Saint Alban ont mis en évidence le terroir remarquable pour l'exploitation de la vigne. Un zonage AOC Côte du Rhône vient appuyer ce constat. La municipalité souhaite donc préserver ces espaces aux enjeux économiques et paysagers forts autant que possible.

Au delà de la préservation de ces terres, la municipalité à la volonté de participer à l'essor et à la pérennité de l'activité viticole sur la commune. Elle a ainsi proposé aux viticulteurs un projet d'espace commun qui seraient équipé et dédié aux activités de viticulture et 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.

Plusieurs scénarios ont été élaborés pour le choix de la parcelle ; Le secteur identifié au quartier les Roberts est le résultat d'un équilibre trouvé entre les enjeux paysagers, de préservation des terres à enjeux économiques ou agronomiques, de problématique d'accès.

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

L'état initial de l'environnement a fait ressortir les richesses naturelles de Saint Julien en Saint Alban : la diversité des documents cadres en terme de préservation de l'environnement qui concerne la commune (SRCE, SAGE, ZNIEFF, site Natura 2000,...) démontre l'importance de son patrimoine naturel, qui dépasse d'ailleurs les frontières administratives.

L'importance de ses sites sur le territoire communal et leur sensibilité justifient les engagements de la municipalité qui s'est donnée pour objectifs de les préserver.

4.1.5 - Prendre en compte les risques naturels

La diversité des espaces naturels entraîne aussi une diversité des risques dont la liste a été établie précédemment dans le diagnostic. Ainsi la commune de Saint Julien en Saint Alban pour des raisons évidentes de préservations des biens et des personnes, veut prendre en compte l'ensemble de ces aléas afin d'éviter au maximum tout risques naturels, miniers ou technologiques.

Elle prendra également en compte les dispositions réglementaires issues du classement en installations classées des entreprises Contifibre, Miliken France SA et Proud SAS, afin d'éviter toute catastrophe liée aux risques technologiques.

4.2 - La diminution des obligations de déplacements

En terme de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «regrouper» l'urbanisation dans les parties actuellement urbanisées engendre un «non-développement» de l'urbanisation diffuse qui est très génératrice de déplacements.

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

La réponse à cet objectif de diminution des obligations de déplacement passe donc par la politique de l'habitat mise en place sur la commune. Les secteurs identifiés pour l'accueil d'habitat plus dense se situent dans un périmètre intérieur à 500 mètres de centre bourg (mairie, commerces).

Elle passe également par la politique de développement des déplacements doux instaurée par la municipalité, qui se traduit notamment par la création d'emplacements réservés dédiés à la création de voies douces. Ces cheminements sont à la fois destinés à la balade d'agrément comme aux déplacements doux.

Dans les objectifs d'un maillage piéton complet, le projet central de la desserte 'voie douce' est celui reliant les entrées ouest et est de la commune en passant par le secteur de la Queue de Loup, lieu de centralité, en passant par les bords de l'ouvèze, rives droite et gauche.

4.3 - Les performances énergétiques et les énergies renouvelables

Les enjeux du PLU sont de permettre la valorisation des dispositifs d'énergie renouvelable sans que cela ne nuise à l'environnement et aux paysages.

À ce jour, il n'existe toutefois pas de projet de parc éolien ou photovoltaïque sur le territoire communal.

5 - Les choix retenus pour établir les OAP

En cohérence avec les objectifs du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Plusieurs secteurs à enjeux font l'objet d'OAP sur Saint Julien en Saint Alban, afin de garantir un aménagement qui répondent aux besoins en terme de développement économique, social, et urbain du territoire communal.

Ces OAP permettront à la municipalité de traduire concrètement sur son territoire les objectifs qu'elle s'est fixée.

L'OAP Queue de Loup

Cette OAP est liée à un projet en cours d'étude. Il constitue un point central du projet urbain de Saint Julien en Saint Alban. La parcelle en bordure de la RD 104 a une position stratégique pour le commerce mais aussi pour les services de la commune.

A proximité de la mairie et en continuité de commerces existants, la parcelle accueillera aussi des logements collectifs ou individuels groupés qui permettront à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le PADD en terme de typologie d'habitat.

Ce tènement en extension en greffe du tissu urbain existant était quasiment cerné par les bâtiments, il n'avait plus de vocation agricole ou naturelle.

L'OAP Logisson

Ce tènement à l'entrée ouest de la commune aujourd'hui occupé par un hangar a une place stratégique pour marquer l'entrée de ville par un alignement sur voirie. Le choix a été fait d'offrir la possibilité aux aménageurs de ne pas aligner les bâtiments sur la route afin de limiter les désagréments liés à la proximité de la route. Cependant, un mur de clôture d'une hauteur importante permettra de créer un resserrement visuel en entrée de bourg.

La parcelle étant dans le cône de vue du hameau Les Roberts, une intégration paysagère et architecturale est demandée.

La voirie du projet est imposée sur la partie la plus éloignée du ruisseau pour épargner les berges de celui-ci et desservir l'arrière des parcelles voisines.

Les OAP Pougay, Combe et Grand'Marie

Ces 3 secteurs qui se situent en dent creuse dans le tissu périphérique du centre bourg doivent permettre de promouvoir un développement urbain qui favorise la densité de l'habitat.

Ainsi les OAP excluent la construction d'habitat individuel hors procédure, trop consommateur d'espace et favorisant le mitage du territoire. Elle impose la construction d'habitat individuel groupé qui seront réalisés dans des projets d'aménagement d'ensemble, afin de promouvoir un développement urbain plus dense et moins consommateur d'espace.

Les OAP Combe et Grand'Marie impose la réalisation de liaisons piétonnes nécessaires pour

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

une bonne communication interquartier.

L'OAP Les Roberts

L'objectif de cet aménagement est de proposer une parcelle destinée à l'installation de chais afin d'éviter un mitage de la zone agricole qui aurait des conséquences paysagères importantes dans les pentes et impacterait les surfaces agricoles disponibles. Cette parcelle en continuité urbaine jouxte un chai existant et présente un potentiel agronomique et économique faible. D'autre part, la zone pourrait accueillir une aire commune de lavage de matériel agricole.

Cette OAP doit permettre la réalisation d'un outil de travail efficace ayant un impact paysager limité et de prévenir le mitage des coteaux.
Le choix du site est décrit dans la partie 5- Les choix du zonage et du règlement.

Le tènement fait l'objet d'un emplacement réservé car la commune souhaite que les travaux d'aménagement et de viabilisation du site se fassent sous maîtrise d'ouvrage collective afin de garantir la finalité d'usage des parcelles.

La hauteur maximum du bâtiment, limité à 10 mètres du niveau R-1 après terrassement, permet de s'assurer d'aucune co-visibilité avec la chapelle inscrite de Chailiac.

6 - Les choix du zonage et du règlement

Le territoire communal a été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

À ces zonages viennent s'ajouter des périmètres relatifs à des risques divers ou éléments remarquables qui s'accompagnent de prescriptions particulières :

- Les éléments patrimoniaux à préserver ;
- Les zones inondables du PPRI de la rivière Ouvèze ;
- Le périmètre d'application du recul des constructions en application de la loi barrière ;
- Les périmètres relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

6.1 - Les dispositions générales

Le règlement établi des dispositions générales valables pour toutes les zones, sauf notification dans les règlements de zone.

Les modes de calculs de la hauteur des bâtiments et de l'emprise au sol, des conditions d'accès aux parcelles y sont décrits.

Des prescriptions sont prises pour éviter le stationnement sur l'espace public afin d'assurer la sécurité le long des voies, la continuité piétonne et limiter la place de la voiture sur l'espace public.

6.2 - Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et/ou urbanisés. On distingue plusieurs sous-secteurs : UA, UB, UI et UT.

Les zones UA

Il s'agit de zones à caractère d'habitat dense (centre village et hameaux traditionnels) où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.
Cette zone présente une diversité d'usages des bâtiments; habitat, équipement, commerces.

Les règles d'implantations et de hauteurs des zones UA permettent une urbanisation dense adaptée au bâti existant dans ces zones.

Les zones UA des hameaux ont été tracées de manière très resserrée autour du bâti existant afin de préserver ces ensembles patrimoniaux.

Le règlement, et notamment l'article UA 11 sur les aspects extérieurs, a également été rédigé afin d'assurer une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale, y compris pour les projets de réhabilitations de l'existant.

A l'intérieur de la zone UA un secteur a été classé en zone AU. Il s'agit du secteur de la Queue du Loup où des orientations précises ont été identifiées et décrites précédemment. Dans cette zone différenciée sera imposée une densité de logement et une typologie d'habitat ; ce qui permettra à la commune de répondre à la fois à ses objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles et de répondre à ses objectifs de mixité social.

Les zones constructibles en zone UA présentent un potentiel constructible de 0.39

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

hectare.

On distingue des zones UAp qui correspondent aux hameaux traditionnels, où l'unité architecturale doit être préservée.

On distingue également une zone UAc qui correspond à un périmètre commercial devant garder cette vocation aux RDC.

Les destinations suivantes décrites à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme sont autorisées:

- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Cette zone joue un rôle majeur dans la dynamique commerciale et sociale du centre bourg et a fait l'objet d'investissement de la commune.

Le changement de destination vers une activité non commerciale ou de service est proscrit.

Les zones UB

Il s'agit des zones équipées de moyennes à faibles densités à vocation principalement résidentielles.

Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

Le règlement de la zone UB permettra de continuer sur des principes d'une urbanisation résidentielle sous la forme de logements individuels avec procédure et hors procédure.

A l'intérieur ou en dent creuse de la zone UB, cinq secteurs ont été classés en zone AU. Il s'agit des secteurs de Logisson, Les Combes, Grand'Marie, Pougay, où des orientations d'aménagement ont été décrites. Dans ces zones différenciées seront imposées une réglementation plus stricte permettant d'assurer une densité de logement et une typologie d'habitat ; ce qui permettra à la commune de répondre à la fois à ses objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles et de répondre à ses objectifs de mixité social.

Les zones constructibles en zone UB présentent un potentiel constructible de 4.94 hectares.

Ce potentiel constructible se situe dans les espaces urbains résiduels des parties actuellement urbanisées (P.A.U).

Les zones UI

Il s'agit de quatre zones à vocation d'activité économique destinées à préserver et renforcer les activités déjà en place sur la commune. Le périmètre des zones UI a été tracé afin de permettre aux activités existantes de s'étendre.

La zone UI des frères Jean/Espinets

Cette zone qui joue un rôle important dans la vie économique de la commune conserve le périmètre du POS comprenant des surfaces résiduelles permettant l'extension des activités existantes.

Cette zone d'activité est concernée par un dispositif de préservation du patrimoine en application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique a délimité et identifié le parc arboré de l'usine Payen ainsi que son mur d'enceinte, point de repère de l'entrée de bourg et participant avec les bâtiments à la qualité paysagère de la commune.

La zone UI la teinture

Cette zone qui accueille à ce jour deux entreprises pourrait se voir restructurée pour permettre le développement de l'usine Porcher, acteur important de la vie économique de la commune. Les enjeux économiques et sociaux pour la commune et ses habitants sont majeurs.

Ce développement impliquerait un agrandissement de l'usine de part et d'autre de la rue Edith Piaf qui serait déviée vers un autre accès sur la RD 104.

Ce projet d'extension est à l'origine de l'emplacement réservé 26 qui prévoit le déplacement de l'accès sur la RD 104 qui permettra d'autre part de sécuriser l'accès à la zone UI et au camping particulièrement dangereux pour des véhicules longs.

La zone UI les Meuniers I

Le contour de cette zone d'activités artisanales a évolué pour se conformer au PPRI et ainsi éviter une augmentation du risque pour les biens et les personnes. Il est à noter que pour un événement d'occurrence centennale, la rive droite de l'Ouvéze serait isolée, les ponts n'étant plus accessibles.

Cette zone dispose encore de deux parcelles disponibles (entre 1000 et 2000 mètres carrés chacune).

L'emplacement réservé 6 pour la création d'une voirie permettrait de déservir les fonds de parcelles.

La zone UI les Meuniers II

Cette zone UI fait l'objet d'un sous secteur Ula. En effet, l'activité artisanale présente ayant récemment disparu le bâtiment auourd'hui vacant pourrait accueillir une nouvelle activité

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

artisanale mais aussi au vu de sa position une «exploitation agricole et forestière». Elargir les possibilités de destination peut permettre d'accélérer la reprise du bâtiment et par extension de préserver des terres agricoles ou naturelles.
Cet emplacement n'implique pas de périmètre de réciprocité puisque le bâtiment d'habitation le plus proche est à environ 150 mètres.

La zone UA

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil touristique qui délimite le camping existant.

L'objectif du PLU est de pérenniser cette activité économique.

6.3 - Les zones à urbaniser

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble des zones.

Les constructions sont admises uniquement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU qui désigne le secteur de la Queue de Loup se trouve en greffe du centre bourg. Les autres parcelles situées en zones AU se trouve englobé ou en dent creuse de la zone UA et UB.

La zone AUv est destinée à accueillir un projet dédié aux activités liés à la viticulture ce qui explique qu'elle ne soit pas rattachée à une zone U.

L'intérêt de classer ses parcelles en zone AU est d'imposer des dispositions spécifiques s'adaptant à un contexte précis et permettant d'assurer une densité de logement et une typologie d'habitat qui permettra à la commune de répondre à la fois à ses objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles et de répondre à ses objectifs de mixité social.

La zone AU de Logisson

Situé à l'entrée ouest du centre bourg, ce tènement présente un enjeu visuel d'entrée de ville. En effet, la parcelle est aujourd'hui occupée par un hangar sans usage et

présentant l'aspect d'un bâtiment à l'abandon. Le projet est donc d'offrir une entrée de village présentant un front bâti de part et d'autre de la RD 104, donnant un aspect de traversé de village.

L'opération d'aménagement d'ensemble aura un impact visuel fort puisque les champs sur la parcelle plus à l'ouest offriront une vue dégagée sur la future opération depuis la RD 104. De plus, l'emplacement de ce tènement à proximité des commerces et des liaisons piétonnes est stratégique pour le développement urbain. Il a donc été choisi de prévoir une OAP permettant de garantir une densité minimum en cohérence avec les maisons de rue mitoyennes et une bonne intégration de la future opération dans le tissu urbain existant.

La destruction des bâtiments existants présents sur la parcelle est imposé par l'aménagement, tel que le permet l'article L-151-10 du code de l'urbanisme.

Les zones AU Les Combes, Grand'Marie et Pougay

Ces zones à vocation principal d'habitat se trouvent entourées d'opération d'habitat individuel groupé, d'habitat individuel avec et hors procédure. Il est prévu sur chacune de ces zones une OAP permettant d'imposer la construction d'habitat sous la forme de logements individuels groupés, dans le but d'optimiser ces tènements proches des commerces et des services, de répondre aux objectifs de mixité de l'habitat et de diminution de la consommation des espaces fixés par la municipalité.

La zone AU Queue de Loup

Englobée dans la zone UA, cette zone se situe en continuité direct des équipements structurants et des commerces de la place Jean Gilles. Le règlement de la zone AU et l'OAP définis sur ce secteur permettront à la commune d'imposer la création de logements collectifs et / ou individuels groupés et de nouveaux commerces de proximité ; ceci afin de conforter le rôle du centre bourg en tant que centralité, de répondre aux objectifs de mixité social et de densité de logements pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Les zones constructibles en zone AU présentent un potentiel constructible de 3.18 hectares.

La zone AUv Les Roberts

Ce tènement est destiné à accueillir les activités liées à la viticulture. Le choix de définir un espace dédié vient du constat que les coteaux de Saint Julien en Saint Alban présentent une qualité paysagère remarquable qu'il convient de préserver. De plus, le terroir valorisé par un classement en AOC présente un enjeu économique important qui pourrait encore se renforcer par une potentielle future appellation «Côte du Rhône village». Le secteur AOC

RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

n'étant pas encore totalement exploité, il est probable que la surface de terres plantées augmente ainsi que le nombre de viticulteur et par extension le besoin de Chay.

Dans ce contexte, il était donc nécessaire de prévoir un site dédié pour les activités viticoles afin d'empêcher un mitage des coteaux et ainsi préserver à la fois le paysage et le potentiel de production.

Plusieurs tènements ont été étudiés pour accueillir cette zone. La parcelle au lieu-dit Les Roberts a été retenue car elle répondait au mieux aux différents critères fixés :

- La relative continuité urbaine, le terrain est en continuité d'un chay existant
- La présence de l'ensemble des réseaux
- Un impact paysager limité
- La proximité de la vigne (au nord de la RD 104)
- Un impact limité sur les terres agricoles.

La zone AUV se trouvant dans le périmètre AOC, ce dernier point pourrait être discutable, cependant la terre a été définie dans l'étude préalable à la mise en place de la ZAP réalisée par la chambre d'agriculture comme la parcelle ayant le moins de potentiel agricole pour l'ensemble du périmètre AOC (voir graphique page 9 du PADD).

La parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé.

6.4 - Les zones agricoles (A)

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, d'annexes et piscines dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le sous secteur Ap correspond aux coteaux de Saint Julien en Saint Alban et présente un enjeu paysager et agricole fort qu'il convient de préserver. Afin de protéger les terres, dans un contexte de pression foncière décrit ci-dessus dans la partie 'zone AUV Les Roberts', les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés dans cette zone.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation de ces terres majoritairement destinées à la viticulture devront se faire dans la zone dédiée AUV.

6.5 - Les zones naturelles (N)

La zone N est la plus importante en terme de surface sur la commune de Saint Julien en Saint Alban.

Son importance traduit le désir de la commune de répondre aux objectifs de protection et de préservation des espaces naturels de la commune ; espaces dont l'importance a été démontrée par les divers et nombreux documents cadre en terme de préservation de l'environnement.

La zone N correspond donc aux zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extensions, d'annexes et de piscines dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette zone accueille des activités agricoles d'élevages et d'arboriculture. Les bâtiments destinés à ces activités ainsi que les bâtiments liés aux travaux de foresterie sont acceptés dans la zone. Ce point correspond à la volonté exprimée dans le PADD de favoriser le pastoralisme.

La classification N est d'autre part utilisée pour préserver des espaces naturels ou des corridors écologiques en milieu urbain. Les ripisylves font l'objet d'un recul de 10 mètres de la berge quand cela est possible. Le ruisseau Vendèze relativement préservé par la topographie ainsi qu'un tronçon du ruisseau Les Robert font l'objet d'un large classement en N. Les pelouses sèches au quartier Pataffy, milieu remarquable pointé par l'évaluation environnementale, font aussi l'objet d'un classement N.

On distingue un secteur Ne, au lieu dit «La Barnaude» où l'on trouve la salle des fêtes, le parc Emile Planet ainsi que des terrains de pétanque. Ce secteur qui participe à la qualité paysagère du centre bourg ainsi qu'à la qualité du cadre de vie ne pourra faire l'objet que d'aménagements légers.



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

7 - Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace

7.1 - Le potentiel démographique et foncier du PLU

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 (date prévisionnelle d'approbation du PLU) sur un taux annuel de croissance de 1%, en conformité avec le taux défini par le PLH de la communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, en cours d'élaboration.

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 de 2.35 habitants par résidence principale et une résorption de 25% des logements vacants comptabilisés en 2013.

On obtient ainsi un besoin de 91 nouveaux logements.

L'analyse des parties actuellement urbanisées de la commune nous a permis de définir les secteurs potentiellement constructibles. Ces secteurs ont été classés selon les typologies de logements qu'ils sont en capacité d'accueillir (en fonction de leur taille, de leur forme, de la topographie, des typologies urbaines et des équipements, commerces et services alentours), ce qui nous a permis de définir le potentiel réel de logement du PLU. Celui-ci présente une capacité de 85 à 90 logements pour 7,07 hectares de terrains potentiellement constructibles.

L'objectifs théoriques de 91 nouveaux logements n'est donc pas tout à fait atteint dans les parties actuellement urbanisées.

De plus, les dents creuses des parties actuellement urbanisées peuvent difficilement accueillir en nombre les objectifs fixés de logements collectifs de par leurs configurations d'accès ou encore leurs emplacements.

Il a donc été nécessaire de prévoir une extension en greffe du tissu urbain existant.

Le quartier 'Queue de loup' a été identifié pour cette extension 'en greffe' du centre bourg.

Cette nécessité s'accorde parfaitement avec le besoin et la volonté identifiée de déve-

opper les équipements collectifs, les commerces, les services à la personne. La zone classée AU et faisant l'objet d'une OAP devra être aménagée de façon «mixte» avec équipements divers et logements.

7.2 - Adéquation du zonage avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Le projet de PLU présente une surface de 112,34 hectares en zone urbaine et à urbaniser. Les surfaces urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat (hors zone UT, UJ, AUJ) présentent une surface de 88,97 hectares.

La consommation moyenne de terrain par nouvelle résidence principale induite par l'application du PLU sera de 814 m² (95 logements pour 7.7 hectares), soit une densité de logement par hectare de 12,3.

Ce calcul général à l'échelle de la commune cache des disparités entre les objectifs de densification dans les OAP et des dents creuses aux surfaces parfois grandes où il est difficile d'envisager une densification en raison de la topographie ou encore des accès.

Les OAP couvrent une surface de 2,59 hectares comprenant commerces, services, espaces publics et projetant la production d'environ 47 logements soit une densité d'environ 18,2 logements à l'hectare.

Les dents creuses hors OAP représentent une surface de 5,1 hectares et se situent principalement dans le tissu urbain existant périphérique du centre bourg et destiné à accueillir de petit ensemble d'habitat individuelle avec procédure ou encore de l'habitat individuel

| | Surface en m ² | Type d'habitat | Potentiel en logements |
|----------------------|---------------------------|--|------------------------------|
| OAP Queue de loup | 6600 | Petit Collectif / Commerce | 11 à 12 |
| OAP du Logisson | 2660 | Habitat individuel groupé | Entre 4 et 6 |
| OAP de Combe bas | 3600 | Habitat individuel groupé et petit collectif | Entre 3 et 8 Entre 2 et 5 |
| OAP de Combe haut | 4800 | Habitat individuel groupé | Entre 3 et 7 |
| OAP Grand/Marie haut | 3100 | Habitat individuel groupé | Entre 3 et 7 |
| OAP Grand/Marie bas | 1790 | Habitat individuel groupé | Entre 3 et 5 |
| OAP du Pougay | 3330 | Habitat individuel groupé | Entre 6 et 8 |
| Total des OAP | 25880 | | Entre 35 et 58 |
| | | Soit en individuel groupé | Entre 22 et 41 |
| | | Soit en petit collectif | Entre 13 et 17 |



RAPPORT DE PRESENTATION - ARRET DE PLU -

hors procédure. Ces espaces résiduels pourraient accueillir 48 logements soit une densité d'environ 9.1 logements par hectare.

Plus largement, les objectifs chiffrés présentés dans le PADD correspondent au potentiel constructible du zonage.

Les objectifs de mixité des typologies d'habitat sont atteints avec un potentiel constructible légèrement supérieur pour la typologie individuel avec procédure. Ce point ne viendra pas entraver les objectifs de densification car au regard des dernières opérations de lotissements réalisées sur la commune, les densités sont proches de l'habitat individuel groupé.

| | Besoin décrit dans le Projet de PLH | Potentiel proposé dans le PLU | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------|------------------------|
| | | Dans les OAP | Dans les dents creuses |
| Forme collectif - A - | 18 | entre 13 et 17 | 0 |
| Individuel "groupé" - B - | 41 | entre 22 et 41 | 0 |
| Individuel "avec procédure" - C - | 27 | 0 | 31 |
| Individuel "hors procédure" - D - | 5 | 0 | 17 |
| Total | 91 | 47 | 48 |
| | | | 95 |

Comparaison entre les besoins calculés et le potentiel proposé dans le PLU

8 - Le niveau d'équipement

Le zonage du territoire a été tracé en fonction du niveau de desserte en réseaux divers et du potentiel démographique induit par le PLU.

La station de traitement des eaux usées située au Pouzin est adaptée pour recevoir les effluents générés par le développement de la construction induit par le PLU, cependant cette donnée devra être suivie et étudiée par ailleurs.

En ce qui concerne les équipements et les services à la population, en plus de ceux déjà présents sur la commune, Saint Julien en Saint-Alban compte développer ses commerces de proximité, comme indiqué dans la description du projet prévu sur le site Queue de Loup.

Il n'a pas été décidé de développer de zones commerciales ou artisanales sur le territoire communal, en dehors des activités existantes. L'objectif de la commune est d'optimiser les surfaces classées en U1 afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

Le projet de zone dédiée à la viticulture au quartier Les Robert s'inscrit dans cette démarche de préservation mais aussi d'une volonté communale de proposer un outil de travail efficace, économe en surface et permettant une mise en valeur des produits de la viticulture.

9 - Incidences du plan sur l'environnement

Voir ci-après l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme de Saint Julien en Saint Alban.

10 - Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences du PLU sur l'environnement

Voir ci-après l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme de Saint Julien en Saint Alban.