



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme et territoires

DÉCISION PRÉFECTORALE

relative à la dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation posée par l'article L 142-5 du code de l'urbanisme en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban

**Le Préfet de l'Ardèche,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le dossier de demande de dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en dehors des parties urbanisées en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, déposé par la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban le 20 juin 2017, dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, prescrite le 28 octobre 2014 ;

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers lors de la réunion du 6 juillet 2017 ;

Vu l'avis émis par le Syndicat Mixte du SCoT Centre-Ardèche en date du 12 juillet 2017 ;

Considérant que les demandes portent sur trois secteurs situés hors de la partie actuellement urbanisée (PAU) du territoire communal régité par le Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017 ;

Considérant que la zone AUv « Les Roberts » de 0,63 ha est d'une valeur agronomique relativement faible, qu'elle est dimensionnée au regard des besoins exprimés par les exploitants et qu'elle répond au double objectif de permettre l'installation de nouveaux viticulteurs et de permettre une protection stricte du secteur d'Appellation d'Origine Protégée « Côtes du Rhône » ;

Considérant que le secteur en extension de 0,8 ha au nord du cimetière est situé en continuité de la zone urbaine et prend en compte la préservation de la ripisylve attenante ;

Considérant que le secteur en extension de 0,16 ha situé dans le quartier Pampelonne est en continuité de la zone urbaine et permet la liaison entre la zone d'habitation et la zone touristique limitrophe ;

Considérant que ces trois secteurs constructibles répondent à des besoins identifiés dans le rapport de présentation et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme, que leur superficie est raisonnable au regard de ces besoins ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de ces trois secteurs ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : Les dérogations sollicitées par la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en dehors des parties urbanisées, dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, sont accordées pour la zone AUv « Les Roberts », le secteur situé au nord du cimetière et pour le secteur situé dans le quartier Pampelonne ;

ARTICLE 2 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Ardèche, est chargé de l'exécution de la présente décision dont une copie sera adressée au maire de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban.

A Privas, le

29 AOUT 2017

le Préfet
Pour le préfet,

Le secrétaire général

Laurent LENOBLE

Délais et voies de recours :

Tout recours à l'encontre de la présente décision pourra être porté devant le tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois suivant sa réception. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la décision. Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant la réception du recours gracieux emporte rejet de la demande)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme
et territoires

Planification Territoriale

Affaire suivie par :

Rémi Tillé

Tél : 04 75 65 51 59

Courriel : remi.tille@ardeche.gouv.fr

Privas, le 22 AOUT 2017



Le Préfet de l'Ardèche

à

M. le Maire de Saint-Julien-en-Saint-Alban

Objet : Commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban - Arrêt du projet de PLU - Avis de l'État
P. J. : annexe : avis détaillé

L'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de PLU arrêté par le conseil municipal est soumis pour avis aux personnes publiques associées dont les services de l'État.

Dans ce cadre, j'émet un avis **favorable** sous réserve des observations formulées par mes services et détaillées dans l'annexe jointe. En effet, ce projet, dans ses orientations, respecte pour partie les objectifs mentionnés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Pour autant, certains points appellent une attention particulière de votre part.

Il vous appartient donc de prendre l'attache de votre bureau d'études de façon :

- d'une part, à reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires :
 - transposer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation approuvé le 7 juillet 2017 et la connaissance du risque minier
 - corriger ou adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les annexes et le rapport de présentation

Ces différentes remarques visent également à assurer la sécurité juridique de votre document ;

- d'autre part, à porter une attention particulière aux autres remarques dans le but de faciliter l'application de votre document au travers des différents actes vous incombant.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Enfin, indépendamment du présent avis de l'État, émis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, votre projet est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale en application de l'article L.104-6 de ce même code. Dans l'hypothèse où l'avis de l'Autorité environnementale ne serait pas rendu avant le délai de 3 mois prévu à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé sans observation. Un avis tacite de l'Autorité

environnementale n'exonère en aucun cas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU, formulées ci-après.

Pour le préfet,
Le secrétaire général,

Laurent LENOBLE

ANNEXE

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DE PLU DE SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN

Présentation générale du projet et appréciation concernant le compatibilité du PLU avec les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Le Projet de PLU de Saint-Julien-en-Saint-Alban est construit sur les orientations du Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PADD) suivantes :

- mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural de la commune ;
- assurer une mixité dans les formes d'habitat ;
- prévoir le maintien et le développement des activités économiques ;
- préserver les richesses naturelles et patrimoniales ;
- prendre en compte les risques naturels, miniers et technologiques.

Il s'appuie sur une hypothèse de croissance annuelle de la population de +1,%, soit l'accueil de 156 nouveaux habitants, impliquant un besoin théorique de 90 logements.

Pour mémoire, Saint-Julien-en-Saint-Alban a connu sur la période 1999-2006 une forte croissance de +2,8 %/an qui s'est infléchie à partir de 2006 pour atteindre un taux de +1,9%/an. A titre de comparaison, la Communauté d'Agglomération de Privas-Centre-Ardèche (CAPCA) a connu un taux de croissance de 0,39 %/an sur la période 1999-2008 et de 0,49 %/an sur la période 2008-2013.

Le projet exprime un choix de croissance démographique modérée cohérent avec le niveau d'équipement de la commune et sa situation dans le bassin de vie. Par ailleurs, ce scénario est compatible avec les premières orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CAPCA en cours d'élaboration.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, l'option retenue est de compléter prioritairement le tissu urbain, le PLU présentant une disponibilité foncière dans l'enveloppe bâtie de 7 hectares.

Ainsi, les zones U et AU, dans cette enveloppe, sont dimensionnées pour permettre la création d'environ 95 nouveaux logements sur une surface représentant 7,7 hectares :

- 48 logements sont prévus en zone U, soit une densité moyenne de 9,5 log/ha qui s'explique la complexité de la topographie et du réseau viaire ;
- 47 logements en zones AU couvertes par des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), soit une densité moyenne de 19 log/ha, s'articulant autour de trois secteurs situés dans le tissu urbain et d'un secteur complétant un large espace interstitiel dans le centre-bourg destiné à satisfaire les besoins en logements collectifs.

Concernant l'effet du projet sur l'environnement, sur les espaces de sensibilité écologique et sur les espèces et habitats du site Natura 2000 présents sur le territoire communal, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'impact significatif.

A/ Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document

1. Prise en compte de la connaissance des risques

1.1. Risque inondation :

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) ayant été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2017, il convient de mettre l'ensemble des pièces du dossier de PLU en cohérence.

1.1.1 Règlement graphique :

Aux termes des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites, ou justifient que soient soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Le règlement graphique devra donc faire apparaître, sous forme de trame, les zones inondables et les zones enclavées en cas d'inondation, définies dans le PPRi approuvé le 7 juillet 2017, en veillant particulièrement à ce que les représentations choisies soient aisément identifiables.

Par ailleurs, les secteurs inconstructibles du fait du risque d'inondation dans le PPRi approuvé doivent être exclus des zones U du projet de PLU.

Les secteurs suivants sont concernés par des rectifications :

- la zone UI (zone d'activité des Meuniers) doit être réduite, sa partie sud étant inconstructible (zone R - inondable, puis zone Rencl. - enclavée en cas de crue).
- les secteurs UAp et UIa (secteur les Meuniers) doivent avoir le même périmètre que les zones Bencl. du PPRi approuvé.

1.1.2 Pièces écrites :

- Règlement écrit :

Le règlement du PPRi approuvé le 7 juillet 2017 doit être repris dans toutes les zones concernées par le risque inondation. Ainsi, il convient d'apporter au règlement écrit les corrections suivantes :

- Dans les dispositions générales : il est nécessaire de mentionner le PPRi approuvé le 7 juillet 2017 ;
- Dans les dispositions applicables zone par zone : il est nécessaire d'indiquer dans le paragraphe précisant la vocation de la zone la présence du risque inondation et de rectifier les dispositions des articles 1 et 2 :
 - soit y intégrant les prescriptions du règlement du PPRi,
 - soit en indiquant qu'il y a lieu d'appliquer les dispositions du règlement du PPRi annexé au PLU, ou le cas échéant, les dispositions du règlement du PLU si elles sont plus restrictives.

- Annexes :

Le PPRi approuvé le 7 juillet 2017 est une servitude d'utilité publique, aux termes de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, il devra figurer dans les annexes du PLU en lieu et place du PPRi antérieur.

- Rapport de présentation et PADD :

Il conviendra de remplacer toutes les occurrences du PPRi approuvé en 2003 par la mention du PPRi approuvé le 7 juillet 2017 et de mettre l'ensemble des pièces écrites en cohérence avec le nouveau document.

1.2 Risque minier :

L'étude détaillée des aléas, issues de l'étude GEODERIS, a été portée à la connaissance de M. le maire par M. le Préfet par un courrier en date du 8 février 2012. Celui-ci précise que dans toutes les zones concernées par un aléa, quel qu'en soit le type ou le niveau, toute nouvelle construction ou modification substantielle du bâti doivent être interdites.

Ainsi, selon l'article R151-34 du code de l'urbanisme précité, il est nécessaire de faire apparaître sur le règlement graphique la localisation des secteurs concernés par un aléa minier au moyen d'une trame spécifique.

Par ailleurs, le règlement écrit devra prendre en compte l'existence de ce risque en apportant à la rédaction du règlement de la zone N les corrections suivantes :

- dans le paragraphe précisant la vocation de la zone que « les secteurs de la zone N exposés à des aléas miniers sont inconstructibles » ;
- dans l'article 1 que « dans les secteurs soumis à un aléa minier toute nouvelle construction ou modification substantielle du bâti existant sont interdites.

2. Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace

Il existe des incohérences dans les différents documents traitant de ce sujet, notamment :

- le scénario de développement présenté p38 du rapport de présentation ne correspond pas à celui du PADD sur lequel repose la construction du projet ;
- l'objectif de production de logements neufs sur la durée de vie du PLU est tantôt de 91 logements (p.88 du rapport de présentation) tantôt de 90 (p.2 du PADD).

Il convient donc de veiller à la cohérence de l'ensemble des pièces du dossier de PLU en corrigeant l'ensemble de ces erreurs.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1 OAP « Grand'Marie » :

Secteur « Grand'Marie Haut » : ce secteur ne présente pas de difficultés particulières liées à la topographie, la nature du sol ou des accès. En conséquence, la densité demandée offre une latitude trop importante et mérite d'être relevée.

Ainsi, il convient de modifier les objectifs de densité comme suit : « objectif de production de logement : de l'ordre de 5 logements ».

3.2 OAP « des Combes » :

Il n'est réglementairement pas possible d'imposer la réalisation d'une étude géotechnique préalablement à la réalisation des constructions.

Néanmoins, il est nécessaire de faire figurer dans l'OAP l'existence d'une incertitude liée à la nature du sol et qu'il sera de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les dispositions constructives nécessitées par le terrain.

Ces secteurs sont donc relativement contraints que ce soit par la topographie ou la nature du sol. En revanche, la densité minimum attendue est trop faible au regard de l'excellente situation de la zone et des surfaces proposées.

Il convient de relever l'objectif minimum de logements à produire dans les deux secteurs comme suit : « nombre de logements souhaités : entre 4 et 7 pour le secteur « Combes haut » et entre 4 et 8 pour le secteur « Combes bas » ».

4. Rapport de Présentation

Le SDAGE Rhône-Méditerranée est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021. Le rapport de présentation, p.10, doit être mis à jour sur ce point, notamment dans la déclinaison des orientations et des objectifs environnementaux.

5. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit peuvent préciser la notion d'emprise au sol. Néanmoins, cette définition ne saurait être plus permissive que celle issue de l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, il est nécessaire de corriger le règlement sur ce point en supprimant la référence aux « bâtiments générant de la surface de plancher » de la définition de la notion d'emprise au sol et en la remplaçant par la notion de « construction ».

6. Règlement graphique

L'OAP du secteur du « Logisson » prévoit la démolition du bâtiment existant sur la parcelle n°82.

Afin de rendre cette disposition opposable aux tiers, il convient de faire apparaître une trame sur ce secteur du règlement graphique en faisant référence à l'application des dispositions de l'article R151-34 3° du code de l'urbanisme qui permet de conditionner l'obtention d'un permis de construire à la démolition préalable de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain.

B/ Observations formulées à titre de recommandations

Afin de faciliter la compréhension de ces observations par le public, le PPRi approuvé le 7 juillet 2017 pourrait être utilement être joint au dossier d'enquête publique.

L'article L151-12 du code de l'Urbanisme dispose que *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Les articles 2 des zones A et N fixent des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise favorisant l'intégration paysagère des extensions des habitations existantes.

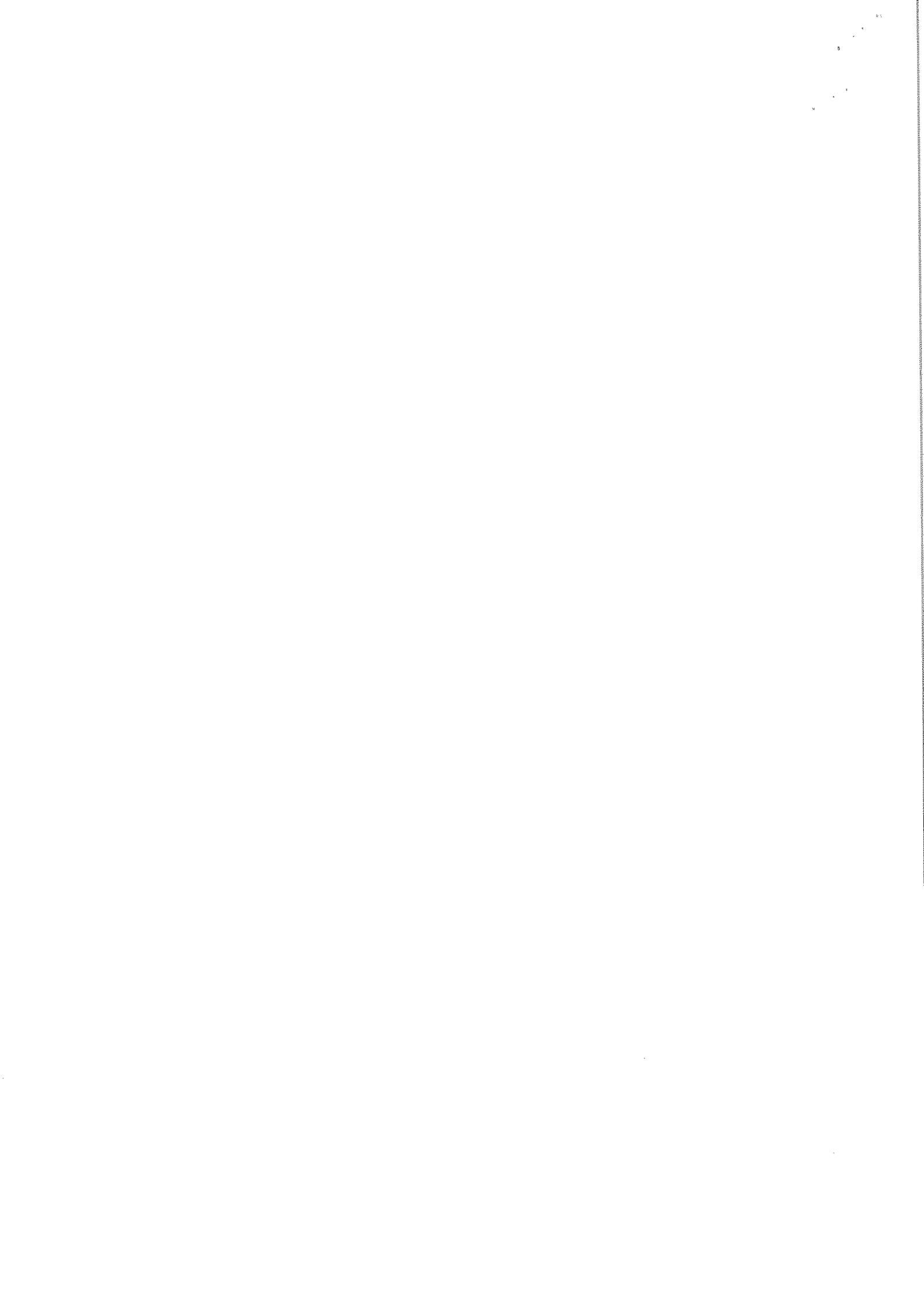
En revanche, afin de limiter la densité du bâti dans les zones agricoles et naturelles, il est utile que le règlement prévoit une limitation de la surface de plancher réalisable pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

Dès lors, il est souhaitable qu'une surface de plancher maximum (en pourcentage et en surface) soit imposée aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

La liste des emplacements réservés, de leur emprise et du bénéficiaire pourrait, dans un souci de lisibilité, figurer en marge du plan de zonage.

Le rapport de présentation comporte des informations qui méritent d'être mises à jour :

- caducité du Plan d'Occupation des Sols et retour au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017 ;
- reprise de l'entreprise Milliken par l'Entreprise Porcher;
- numérotation de certains articles antérieure à la modernisation du code de l'urbanisme par les ordonnances du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015.





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ARDÈCHE

**Espaces - Territoires
Environnement**

Réf.

RP/GM - mai/2017

Dossier suivi par

GILLES MARTINEAU

gilles.martineau@ardeche.chambagri.fr

Siège Social

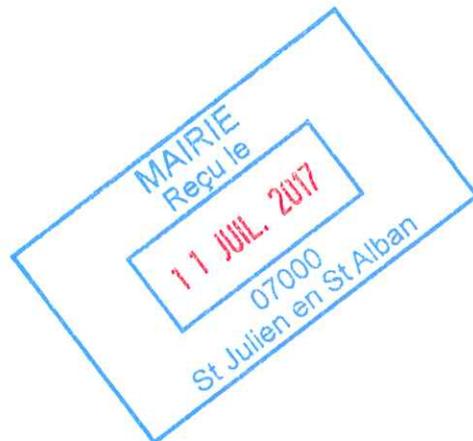
4, Avenue de l'Europe Unie - BP 114

07001 PRIVAS Cedex

Tél. : 04 75 20 28 00

Fax : 04 75 20 28 01

Email : contact@ardeche.chambagri.fr



**Monsieur Le Maire
de la Commune de St Julien en St
Alban
Mairie
Place de la Mairie
07000 Saint Julien en Saint Alban**

Privas, le 12 juin 2017

Objet : avis PLU de la commune de Saint Julien en Saint Alban

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, votre commune a sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche.

Nous avons bien reçu votre dossier et nous vous en remercions. Au regard de l'analyse des pièces transmises, nous vous prions de trouver par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

Nous rappellerons en introduction les grandes orientations de la **Charte de gestion durable des territoires** signée en Juin 2010 par le Préfet de l'Ardèche, les représentants des associations des maires, du Conseil Général, du Parc Naturel des Monts d'Ardèche et de la profession agricole : Elles se déclinent en 4 thématiques :

Reconnaître la place et le rôle de l'espace agricole

- Positionner l'espace agricole comme une composante du projet de territoire et non plus comme un « espace vide » disponible pour tout projet d'aménagement ultérieur,
- Réfléchir et situer les projets d'aménagement à une échelle intercommunale pour garantir la cohérence territoriale et l'homogénéité des espaces agricoles,
- Préserver les secteurs agricoles dotés d'équipements structurants (remembrement, réseaux financés sur fonds publics...), qui apportent de la valeur ajoutée à l'agriculture et lui permettent de se diversifier.

Économiser l'espace agricole

- Reconnaître l'économie d'espace comme un enjeu pour tous les territoires (promotion de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace, densification des espaces urbanisés, lutte contre la rétention foncière...),

.../...

REPUBLIQUE FRANÇAISE

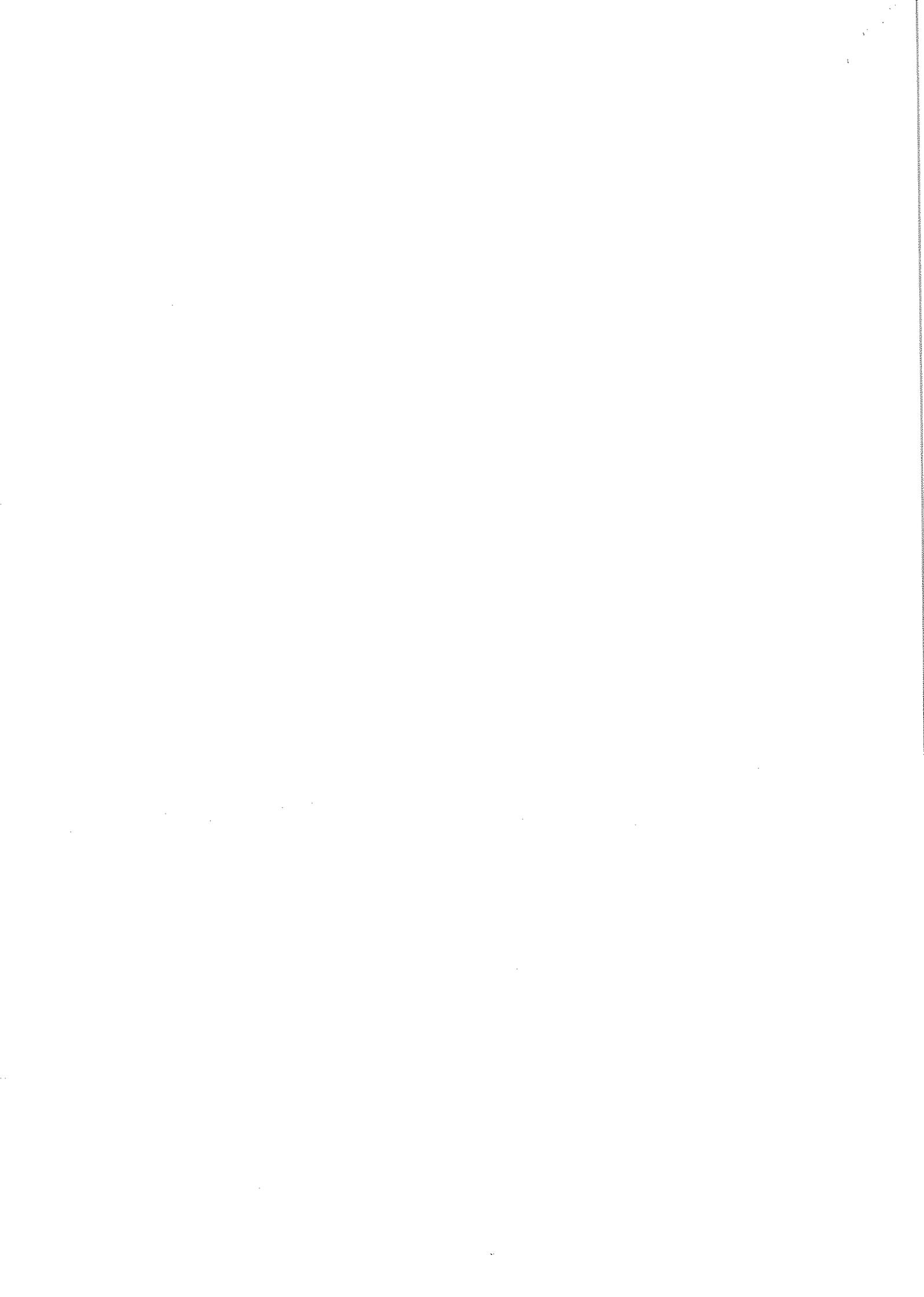
Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 180 710 014 00010

APE 9411Z

www.synagri.com/ardeche



- Garantir l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles et naturels (implantation rationnelle à l'échelle intercommunale des zones d'activités afin d'éviter la dissémination des zones communales, anticipation des mutations rapides des espaces périphériques urbains qui fragilisent les exploitations...)
- Limiter les prélèvements sur les espaces agricoles tout en encadrant le développement des constructions agricoles.

Garantir la pérennité du potentiel agricole

- Sécuriser durablement l'outil de travail pour faciliter l'installation des jeunes et permettre les projets d'investissement (limiter la difficulté d'accès et la précarité du foncier...),
- Assurer le bon fonctionnement des espaces et des exploitations (préservation des sièges d'exploitation et des parcelles à proximité en zone d'élevage, mise en œuvre d'équipements collectifs structurants...),
- Impliquer la profession agricole pour défendre l'usage professionnel et non patrimonial du foncier agricole ainsi que les zones de production sous signe officiel de qualité.

Préserver la multifonctionnalité de l'agriculture

- Maintenir des zones ouvertes, notamment en secteur de pente, pour limiter les risques d'incendie comme l'altération du patrimoine paysager à dominante agraire,
- Maintenir des espaces naturels et agricoles dans les zones d'expansion des crues, indispensables à la protection des biens et des personnes en limite de cours d'eau,
- Maintenir en bon état les milieux naturels remarquables (zones humides, prairies naturelles...),
- Intégrer la fonctionnalité des systèmes de production dans une politique de protection et/ou de maintien de la biodiversité.

Considérant les principes de la charte départementale de gestion durable des territoires et l'impact de votre projet sur l'activité agricole locale, nous émettons un **avis favorable** sur votre dossier de révision **sous réserve** de la prise en compte de l'ensemble des remarques détaillées ci-après.

Remarques :

En préalable, nous tenons à souligner la qualité du projet porté par la collectivité qui allie à la fois la baisse de la consommation des espaces agricoles et leur protection. La commune par ses actions sur l'espace viticole renforce d'autant cette activité, en favorisant le renouvellement. Le projet en partenariat de la communauté d'agglomération, de créer de toute pièce une zone d'urbanisation future dédiée à la vinification en est le témoignage, il assurera ainsi l'équilibre entre développement économique et protection des terroirs viticoles.

Rapport de présentation :

Pas de remarque sur l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE).

Nous aurons des remarques de forme à signaler sur le document soumis :

page 3 : remplacer RN86 par RD 86,

page 22 : supprimer l'alinéa concernant le FGER, le Fond de Gestion de l'Espace Rural n'étant plus d'actualité,

page 29 : le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) se décline localement et à la parcelle, se référer aux préconisations de l'EIE en matière de corridors écologiques (franchissement de la RD 104),

page 54 : en matière économique l'attente d'avis est liée au Conseil Départemental ou Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche,

page 55 : nombre de logements et densité : 112 logts/ 8,6 ha = 13 à 14 logt/ ha

page 80 : incohérence entre le 1 % de croissance démographique alors qu'elle est située à 1,3 % page 38

page 88 : incohérence entre la croissance de population sur une base de 2,35 habitant / logt soit +153 habitants / 2017 alors qu'elle est située à 2,4 habitant / logt soit +203 habitants / 2017 en page 38

Nous n'avons pas d'indication quant à la projection démographique et sa compatibilité avec le PLH (programme local de l'habitat de la CAPCA)

Projet d'aménagement et développement durable (PADD) :
pas de remarque sur le PADD.

Orientations d'aménagement et de programmation

page 3 : l'orientation d'aménagement nous propose une greffe par rapport au tissu urbain existant. Il serait souhaitable qu'à titre indicatif et/ou prescriptif l'OAP nous précise :

- la part des activités commerciales en rez de chaussée par rapport à l'habitat pur,
- que le nombre de logements soit suffisant au regard de la typologie (petit collectif) pour une densité voisine voire supérieure à 20 logts / ha,
- que les dessertes (voirie, cheminement) viennent boucler le secteur et créer effectivement un nouveau quartier avec l'existant.

page 14 : un croquis indicatif précisant les implantations possibles comme pour les autres OAP, assurerait une lecture et compréhension de la forme urbaine du secteur.

Page 17 : l'aire de lavage n'apparaît pas dans le croquis, considérant qu'il y a nécessité de préserver 100 m de retrait par rapport aux constructions existantes, il serait souhaitable si elle est maintenue, de la prévoir aussi sur le schéma indicatif.

Règlement écrit et graphique :

Une seule remarque sur la zone Ap et l'interdiction de nouvelles constructions : il serait opportun de préciser ce qu'il en est pour la construction d'annexes aux constructions existantes.

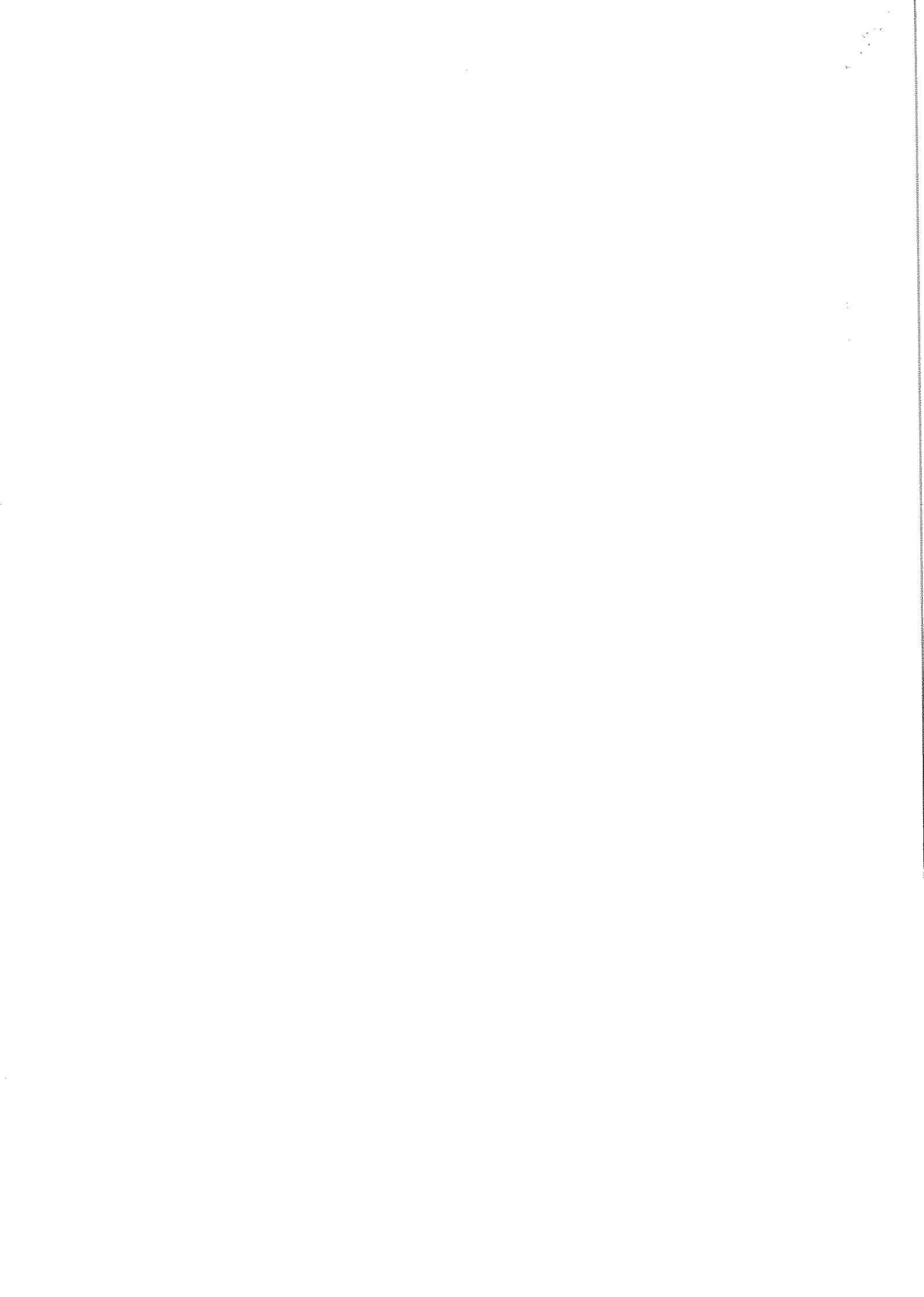
Constructions repérées sur le plan de zonage aux quartiers : Chambrusac P26 / L'hermas P55 / Le Masson P195 / La Rouvière P92 / Champeyrache sud P87 / Les Vignes P136/135/233/225/10 / Les Cheynes P 221 / Devesse P54 /

Pampelonne sud P12 / Le Creyssu P60 / Temple P229/180.

Souhaitant que nos remarques et précisions contribuent à la bonne poursuite de votre projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Jean-Luc FLAUGERE
Président





DGA Attractivité et Territoires
Direction des Routes et des Mobilités
Laure HAILLET DE LONGPRE
Chargée de mission Urbanisme, mobilités
Tél : 04.75.66.75.24/06.73.96.99.54
Mail :lhaillet@ardeche.fr

Monsieur Julien FOUGEIROL
Maire de Saint-Julien-en-Saint-Alban
Mairie
Place Fernand Vinson
07000 SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN

Réf. : lh/bb/ 17-07-2017 / 133

Objet : avis sur projet arrêté de PLU

Privas, le **31 JUIL. 2017**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 29 mai dernier, vous avez transmis au Département le projet arrêté du PLU de votre commune.

Je vous prie de trouver ci-dessous, mes remarques sur le document arrêté :

- Sur le projet d'aménagement et de développement durable :

Il est mentionné p 10, que « les objectifs sont de protéger les espaces naturels sensibles du plateau des Gras » : le Département, compétent au titre de la politique de gestion des Espaces Naturels Sensibles, n'a pas identifié de site sur votre territoire communal.

Il est prévu d'aménager les entrées de ville à l'est et à l'ouest de la RD104, cette voie étant classée à grande circulation, sa fonction de transit devra être préservée.

- Sur les orientations d'aménagement et de programmation (zones AU) :

- le quartier nouveau « Queue de loup » : un accès de ce nouveau quartier d'habitat « en greffe » est envisagé sur la RD104, il devra être compatible avec la vocation de transit de la RD104 tout en garantissant des conditions de sécurité adaptées à l'ambition de l'aménagement.

- l'OAP « Logisson » : situé le long de la RD104, l'objectif est de densifier le centre-bourg et de marquer l'entrée de ville par la mise en place d'un mur de clôture. Il est envisagé un cheminement piétons qui traversera la RD104, en entrée de ville après une courbe.

Pour la mise en œuvre de ces aménagements, je vous demande d'associer étroitement les services de la Direction des routes et des mobilités du Département.



1875 MAR 13

- Sur le règlement :

- des articles 3 intitulés « conditions de dessertes et d'accès aux terrains » doivent être inscrits pour toutes les zones du PLU. Ces articles sont importants car ils permettent de refuser l'urbanisation au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15). Je vous propose la rédaction suivante:

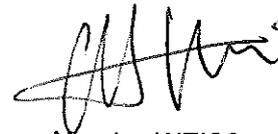
« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

- les prescriptions de reculs par rapport aux voies départementales (12.5 m au moins de l'axe de la voie) pourraient être affinées au regard de l'implantation existante des habitations le long de la RD n°104.

Au vu de ces remarques, le Département émet un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions émises.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Vice-Président en charge des
Routes, des Mobilités, du Numérique
et du Soutien aux Territoires,



Maurice WEISS

**Commission Départementale
de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

- CDPENAF -

**Jeudi 6 juillet 2017 à 14h00
(salle Vézinet à la DDT)**

**Compte-rendu de la réunion présidée par M. François GORIEU,
directeur départemental des territoires adjoint**

♦ **Assistaient à la réunion :**

> avec voix délibérative :

- Mme Bernadette ROCHE, représentante du conseil départemental
- Mme Annie POLLARD-BOULOGNE, représentante des maires
- M. Patrick COUDENE, représentant des maires
- M. Jean-Paul LARDY, représentant de l'association des communes forestières de l'Ardèche
- M. Fabien MOINS, représentant de la FDSEA
- M. Pierre-Yves MARET, représentant de la Confédération Paysanne
- M. Guy BADEL, représentant des propriétaires agricoles
- M. Marc GUIGON, représentant de la Fédération Départementale des Chasseurs
- M. Frédéric JACQUEMART, représentant de la FRAPNA
- M. Gilles VAUDELIN, représentant de l'INAO
- M. François GORIEU, représentant de la direction départementale des territoires

> mandats :

- M. Jean-Luc FLAUGERE, président de la chambre d'agriculture, à M. Fabien MOINS, représentant de la FDSEA
- Pour les avis sur le PLU de Ruoms : M. Patrick COUDENE, représentant des maires, à Mme Bernadette ROCHE, représentante du conseil départemental

> absents excusés :

- M. Jean-Pierre CONSTANT, représentant du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale
- M. Jacques MERCHAT, vice-président du syndicat mixte Eyrieux Ouvèze Vernoux

- M. Jean-Luc FLAUGERE, président de la chambre d'agriculture
- M. Benoît BREYSSE, représentant des Jeunes Agriculteurs
- M. Daniel GILLES, représentant de la Fédération de Pêche de l'Ardèche

> assistaient également à la réunion sans voix délibérative :

- Mmes Isabelle GERVET, Corinne PLAN, Mireille COFFIN et Elisabeth RIBEYRE, direction départementale des territoires
- MM. Rémi TILLE et Mathieu MOREAU, direction départementale des territoires

> invités :

- M. Alain CHIRAUSSSEL, maire d'Asperjoc, accompagné de M. Guillaume JOSSELIN, bureau d'études IATE
- M. Julien FOUGEIROL, maire de saint Julien en Saint Alban, accompagné de Mme Laurence DAL PRA, adjointe au maire et de M. Guillaume JOSSELIN, bureau d'études IATE
- M. Pierre PESCHIER, maire de Vallon Pont d'Arc (absent)
- M. Jean POUZACHE, maire de Ruoms, accompagné de M. Bruno LAURENT, adjoint au maire, de M. Thomas INSELIN, agent de la commune et de M. Guillaume JOSSELIN, bureau d'études IATE

◆◆◆

Après avoir salué les participants et constaté que le quorum était atteint, M. GORIEU ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de la réunion.

◆ **Ordre du jour** :

- PLU Asperjoc
- PLU Saint Julien en Saint Alban
- Mise en compatibilité PLU Vallon Pont d'Arc
- PLU Ruoms

◆◆◆

PLU de la commune de Saint Julien en Saint Alban

→ Avis au titre de l'application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

◆ **Avis du rapporteur** :

Le PLU prévoit une densité de 18 logements/ha en moyenne dans les zones AU avec des formes et des fonctions urbaines mixtes. Les secteurs de développement de l'urbanisation, zones AU, couvrent 2,59 ha dont la totalité est située dans des espaces à densifier de l'enveloppe urbaine.

Le projet nécessite deux ajustements :

- Pour le secteur « Grand'Marie Haut » : ce secteur ne présente pas de difficultés particulières liées à la topographie, la nature du sol ou les accès. En conséquence, la densité demandée offre une latitude trop importante et mérite d'être relevée. Un objectif de production de logement de l'ordre de 5 logements, soit une densité de 16 logements/ha, est proposé.
- Pour la zone AU « des Combes » : ce secteur est beaucoup plus contraint que ce soit par la topographie ou la nature du sol. En revanche, la densité minimum attendue est trop faible au regard de l'excellente situation de la zone et des surfaces proposées. Un objectif minimum de logements à produire de 3 à 4, pour atteindre une densité minimum de 10 logements/ha au lieu des 8 logements/ha initialement prévus, est proposé.

L'activité agricole est bien prise en compte. Les espaces boisés et toute la trame bleue des cours d'eau sont protégés.

→ **Proposition d'avis favorable sous réserve** de prise en compte des objectifs de densité susmentionnés.

♦ **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable sous réserve** de prise en compte des objectifs de densité mentionnés dans l'avis du rapporteur.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 11 (dont 1 mandat)
- abstention : 1
- avis défavorable : 0

→ **Avis au titre de l'application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme**

♦ **Avis du rapporteur :**

La zone AU_v, dimensionnée au regard des besoins exprimés par les exploitants, répond au double objectif de permettre l'installation de nouveaux viticulteurs et de protéger de façon stricte le secteur AOP « Côte du Rhône » de la commune.

Les deux secteurs d'extension présentés représentent des surfaces relativement réduites qui ont été prises en compte dans le calcul du potentiel constructible du tissu urbanisé. De plus, ils se situent en continuité de l'enveloppe urbaine.

→ **Proposition d'avis favorable à la dérogation sollicitée** sur la zone AU_v « Les Roberts » et les deux secteurs en extension du tissu urbanisé.

♦ **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable à la dérogation sollicitée** sur la zone AU_v « Les Roberts » et les deux secteurs en extension du tissu urbanisé.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 11 (dont 1 mandat)
- abstention : 1
- avis défavorable : 0

→ **Avis au titre de l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme**

♦ **Avis du rapporteur :**

Le règlement écrit des zones A et N fixent des règles de gabarit et de hauteur favorisant l'intégration paysagère des extensions et des annexes à l'habitation.

En revanche, le règlement ne prévoit pas de limitation de surface de plancher pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

→ **Proposition d'avis favorable sous réserve** qu'une surface de plancher maximum (en pourcentage et en surface) soit imposée aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

♦ **Avis de la commission :**

Les membres de la CDPENAF émettent un **avis favorable sous réserve** qu'une surface de plancher maximum (en pourcentage et en surface) soit imposée aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

Les votes sont les suivants :

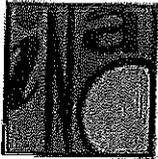
- avis favorables : 11 (dont 1 mandat)
- abstention : 1
- avis défavorable : 0

◆◆◆

La séance est levée à 17h30.

Pour le préfet,
Le directeur départemental des territoires adjoint

François GORIEU



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

L'Ingénieur Territorial



V/Réf : courrier LRAR 1A 143 820 4917 5

Affaire suivie par Johan ROCHE

N/Réf : GV / LB / 2017 - 0263

Dossier suivi par : Line BROUSSARD / Gilles VAUDELIN

Tél. : 04.75.41.06.37

Mail : g.vaudelin@lnao.gouv.fr

Mairie de St-Julien-en-St-Alban
Place Fernand Vinson
07700 ST-JULIEN-EN-ST-ALBAN

Valence, le 26 juillet 2017

Objet : Avis INAO PLU St-Julien-en-St-Alban (07)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 6 juin 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU arrêté de la commune de St-Julien-en-St-Alban (07).

La commune de St-Julien-en-St-Alban est située dans les aires géographiques des AOP « Côtes-du-Rhône », « Châtaigne d'Ardèche » et « Picodon ». En outre une portion du territoire fait l'objet d'une aire parcellaire délimitée de production du raisin correspondant à l'AOP « Côtes-du-Rhône » (CDR).

La commune appartient également aux aires géographiques de production des IGP « Volailles de la Drôme », « Poulet/Chapon de l'Ardèche », « Pintade de l'Ardèche », « Saucisson de l'Ardèche », et des IGP viticoles (ex Vin de Pays) « Ardèche », « Comtés Rhodaniens » et « Méditerranée ».

2 opérateurs revendiquent l'AOP « Châtaigne d'Ardèche », il convient donc de préserver les châtaigneraies en place.

A noter également la présence de 2 opérateurs en « Agriculture Biologique » (AB).

La filière viticole représente sur le territoire de la commune 92 hectares d'aire parcellaire délimitée en AOP CDR (potentiel de production) dont 35 hectares actuellement plantés en vignes et valorisés par 9 exploitants.

Depuis 5 à 6 ans on assiste sur la commune à un renouveau de la viticulture avec notamment des reprises d'exploitations, la signature de baux viticoles, l'intérêt de vigneron extérieurs à la commune, des projets d'installation de jeunes vignerons, une demande de hiérarchisation en éventuel AOP CDR Villages... L'ensemble de ces indices révèlent une activité économique viable et dynamique qui plaide en faveur d'une protection forte de l'outil de production et notamment de l'aire parcellaire délimitée CDR (vignes et potentiel) située sur les coteaux.

Cette préservation constitue donc un enjeu majeur pour la commune de St-Julien-en-St-Alban.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO à faire les observations suivantes:

- le rapport de présentation mentionne la volonté de 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 (Cf. page 42 du RDP),

- le PADD inscrit dans ses objectifs la volonté de préserver les espaces agricoles dont le périmètre délimité en AOP CDR dans le cadre du maintien de l'activité économique locale,

- le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent globalement les objectifs du PADD en classant en zone agricole protégée (Ap) très stricte quant à la non constructibilité, la quasi (une parcelle consommée) intégralité de l'aire AOP CDR.

Par ailleurs les secteurs d'extension de l'urbanisation voués à l'habitat (AU) se situent majoritairement dans la tâche urbaine et épargnent de facto la zone agricole.

Enfin, un secteur AUv spécifiquement dédié à l'accueil d'unités de vinification est créé et impacte une parcelle inscrite dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOP CDR. Toutefois, le regroupement en un même lieu est justifié par l'impossibilité pour les exploitants d'obtenir un permis de construire pour un bâtiment

agricole/viticole dans le reste de la zone agricole strictement protégé. Par ailleurs, la commune justifie ce choix par : la proximité des vignes, la présence d'une autre cave dans la continuité du secteur AUJ, l'existence des réseaux.

Je vous informe donc que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
L'Ingénieur Territorial

~~Christine~~
Gisèle LARRIEU



Copie pour info à :

DDT - Service urbanisme et territoire - 2 place des mobiles - BP 613 - 07008 PRIVAS Cedex

Monsieur le Maire Julien FOUGEIROL
MAIRIE
Place de la Mairie
07 000 SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN



St Laurent du Pape, le 17 juillet 2017

Objet :
arrêt PLU - Avis du SCoT Centre-Ardèche au titre des PPA

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 6 juin 2017, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

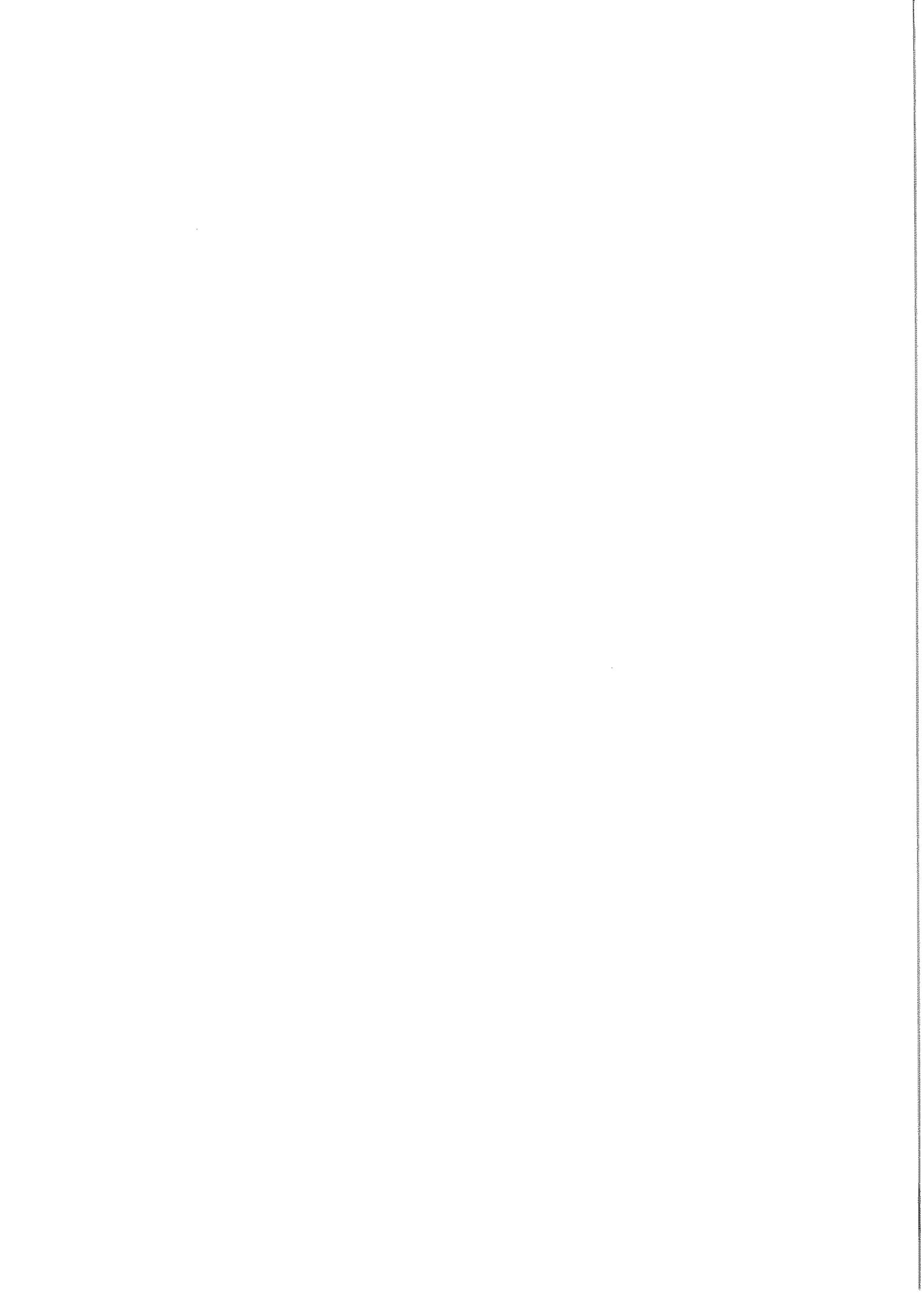
Après étude du dossier en commission urbanisme le 11 juillet 2017, la commission a donné un avis favorable. Les élus de la commission tiennent à souligner la cohérence du projet arrêté ainsi que l'implication ayant été nécessaire à sa bonne concrétisation. L'évolution de l'offre de services était une nécessité répondant aux besoins de la population et créateur de lien social et de liens interquartiers. Le développement de l'activité viticole est ambitieuse et représentera un potentiel d'attraction supplémentaire pour la vallée de l'Ouvèze.

Le développement urbain apparait pour les membres de la commission comme maîtrisé et cohérent en terme de densité, même si ponctuellement la recherche de densité plus élevée peut être étudiée malgré une topographie contrariée (OAP Combes Haut, Combes Bas notamment).

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

M. Jacques MERCHAT
Vice-Président en Charge du SCoT

Dr Jacques CHABAL
Président du Syndicat Mixte





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne - Rhône-Alpes

Unité inter-départementale
Drôme-Ardèche

Subdivision contrôles techniques et urbanisme

Affaire suivie par : subdivision 1
Pascal OLIVIER

Tél. : 04 75 82 76 21

Courriel : pascal.olivier@developpement-durable.gouv.fr

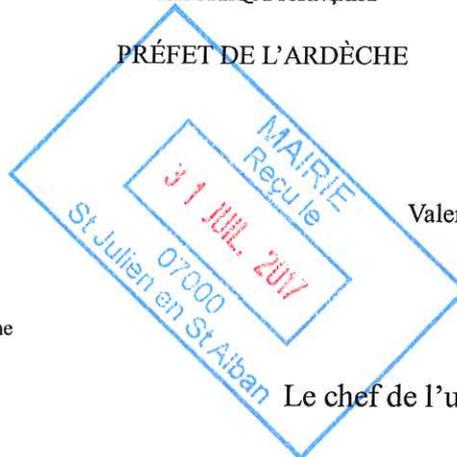
Laurence DEYGAS

Tél. : 04 75 82 46 46

Courriel : laurence.deygas@developpement-durable.gouv.fr

20170712-LET-

DAUR0474AvisPluArreteStJulienStAlban-vs01.odt



Valence, le 27 JUL. 2017

Le chef de l'unité inter-départementale

à

Direction Départementale des Territoires
Service urbanisme et territoires
Planification territoriale
2 place Simone Veil
B.P. 613
07006 PRIVAS Cedex

OBJET : *consultation sur projet du PLU arrêté
de la commune de St-Julien-en-St-Alban*

REFER : *votre courrier du 29/05/2017, reçu le 02/06/2017*

Par courrier cité en référence, vous m'interrogez sur le projet de PLU de la commune de St-Julien-en-St-Alban, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2017.

Le rapport de présentation n'appelle aucune remarque de notre part, concernant la prise en compte des risques technologiques et miniers.

Par contre, la présence des aléas miniers n'a pas été reprise dans le règlement (graphique et écrit).

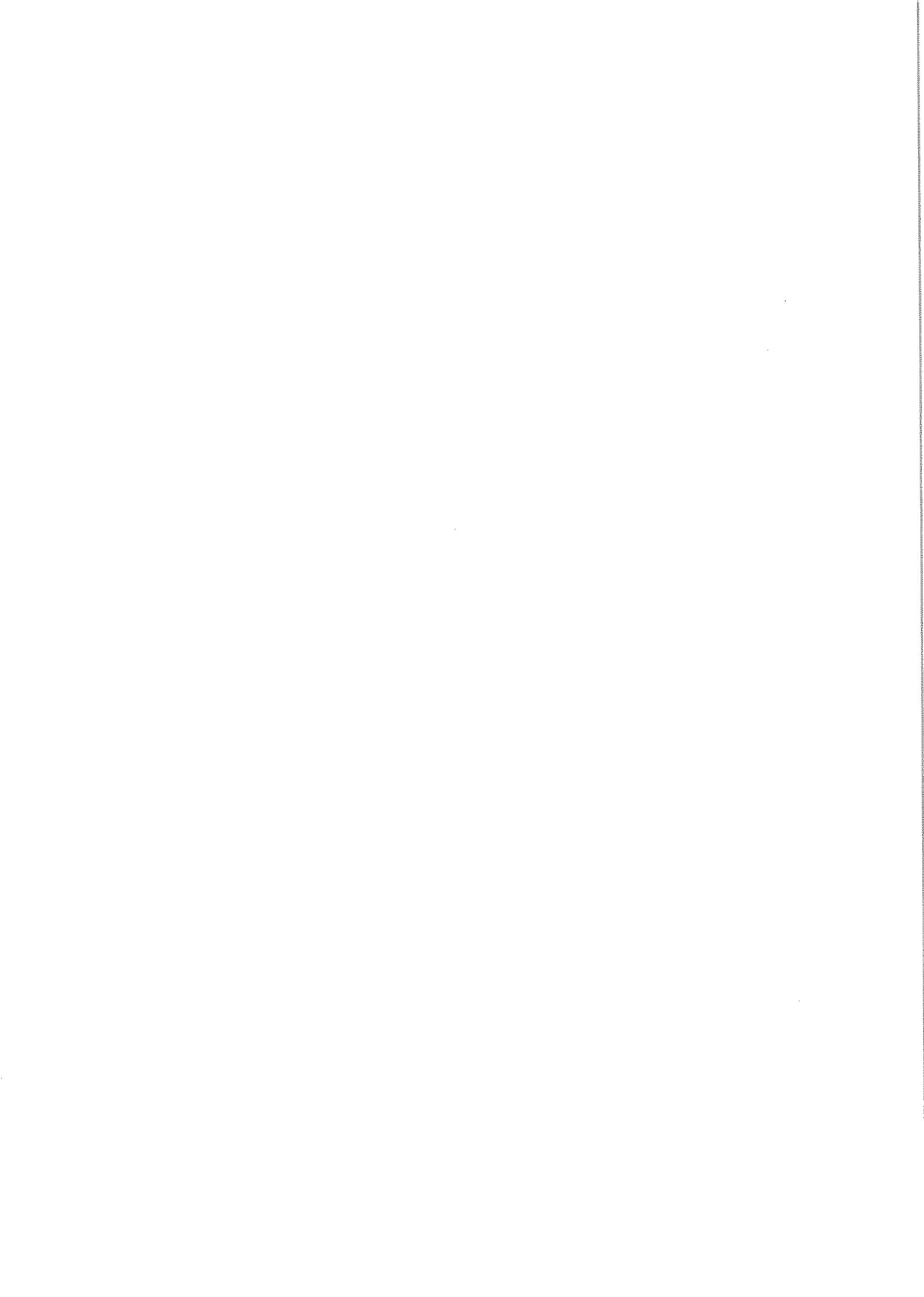
Il convient donc :

- dans le règlement graphique, de prévoir une trame pour le risque minier, reprenant les zones d'aléas,
- dans le règlement écrit, d'ajouter un paragraphe (idéalement dans les dispositions générales), indiquant la règle d'interdiction de toute construction pour les parcelles soumises à un aléa minier.

Pour la directrice de la DREAL, et par délégation,
Le chef de l'unité inter-départementale Drôme-Ardèche,

Gilles GEFFRAYE

Copie : Mairie de St-Julien-en-St-Alban (1 place Fernand-Vinson - 07000 Saint-Julien-en-Saint-Alban)





Privas, le 5 septembre 2017

Mairie de ST-JULIEN EN ST-ALBAN
Place Fernand Vinson
07000 ST-JULIEN EN ST-ALBAN

Objet : Avis concernant le projet de PLU sur la commune de ST-JULIEN EN ST-ALBAN

Monsieur Le Maire,

En application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, je vous informe que la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche, donne un avis favorable avec les observations suivantes sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sur la commune de ST-JULIEN EN ST-ALBAN.

- Gestion des Déchets : Dispositions à rajouter dans le règlement : *Les points de regroupement d'ordures ménagères doivent se situer en bordure de voirie publique et accessibles en véhicules gros gabarit. Lors de constructions de lotissement, l'aménagement du point de regroupement doit être réalisé par le lotisseur.*
- Activités économiques : Dans les zones UA et UB, l'article UA2 et UB2 stipule que « Les constructions à destination artisanale sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage ». Cette condition est intéressante dans la mesure où elle permet de favoriser la mixité habitat/activités économiques. Toutefois, la notion de nuisance pour le voisinage devra être affinée (types de nuisance, seuil, ...) afin de limiter le risque de contentieux suite à des difficultés pour accorder ou refuser un projet.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

La Présidente



Laetitia SERRE



1000