

Zimbra

contact@saint-julien-en-saint-alban.fr

Consultation des PPA - Modification n°1 - Commune de St-Julien en St-Alban**De :** accueil@centreardeche.fr

mar., 28 janv. 2025 10:07

Objet : Consultation des PPA - Modification n°1 - Commune de St-Julien en St-Alban

✉ URBANISME

📎 4 pièces jointes

À : secretariat@saint-julien-en-saint-alban.fr**Cc :** 'Contact Mairie saint-julien-en-saint-alban' <contact@saint-julien-en-saint-alban.fr>

Bonjour,

Suite à la transmission aux Personnes Publiques Associées du dossier de modification de droit commun du PLU de Saint-Julien en Saint-Alban, vous trouverez ci-joint l'avis émis par le Syndicat Mixte Centre Ardèche.

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, cet avis doit figurer dans le dossier soumis à enquête publique (dossier papier et dossier numérique sur votre site internet dans l'onglet suivant :

<https://www.saint-julien-en-saint-alban.fr/la-mairie/urbanisme/enquete-publique-relative-a-la-modification-n1-du-plu/>), dès son ouverture le 30 janvier 2025.

Nous vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

Cindy VERMEIREN

Assistante Administrative

04 75 60 77 80

**Syndicat Mixte Centre Ardèche**

40, avenue Louis Blanchon

07 000 Saint Julien en Saint Alban

www.scot-centreardeche.fr**2025**

ADC

Saint-Julien-en-Saint-Alban, le 27 janvier 2025

Objet : Avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur le projet de modification du PLU de Saint-Julien en Saint-Alban

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, vous invitez le Syndicat Mixte Centre Ardèche à vous faire part de son avis sur la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, portant sur les objets suivants :

- ◆ Inventorier les places de stationnement sur le territoire,
- ◆ Mettre à jour les emplacements réservés,
- ◆ Actualiser le règlement graphique,
- ◆ Apporter des évolutions au règlement écrit,
- ◆ Adapter les OAP afin de les rendre plus opérationnelles.

Ces différents points sont détaillés à la suite, avec, le cas échéant, les observations du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

Inventorier les places de stationnement sur le territoire

- ◆ **Le projet de modification propose un paragraphe au sein de la notice de présentation visant à compléter le rapport de présentation du PLU, récapitulant le nombre de places de stationnement pour voitures, et comptabilisant les places PMR, les places pour véhicules hybrides rechargeables ou électriques, ainsi que les places pour les vélos.**
 - Le complément apporté au travers de la modification du PLU constitue un inventaire des places de stationnement, qui mériterait d'être accompagné d'une cartographie.
De plus, cet inventaire se limite à lister les places recensées, sans pour autant analyser, comme le demande l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de mutualisation de ces espaces. Un complément sur ce point serait par conséquent pertinent.

Mettre à jour les emplacements réservés

Le dossier de modification du PLU prévoit les évolutions suivantes :

- ◆ **Réduction de l'emprise de l'ER10 :** « L'adaptation d'emprise de l'emplacement réservé n°10 permet d'envisager de créer une voie piétonne plus adaptée au contexte urbain qu'une voie circulée avec topographie forte et giration difficile rue Indira Gandhi. La surface de l'emplacement réservé est ainsi réduite. L'objectif initial de liaisons inter quartiers garde son importance et la création d'une liaison piétonne semble plus adaptée afin de limiter les flux de véhicules ».
 - Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

- ◆ **Agrandissement de l'emprise de l'ER13** : « L'emplacement réservé n°13 est revu afin d'augmenter sa surface sur la parcelle où il est implanté. La commune vient d'acquérir la construction située sur la parcelle voisine (salle Jean Vilar) et souhaite dans le prolongement réaliser un équipement public en lien avec l'agencement de cette construction ».
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Réduction de l'emprise de l'ER15** : « L'emplacement réservé n°15 est revu dans sa configuration afin de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé située sur la RD ».
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Suppression des ER7, 8 et 9** : « Des emplacements réservés acquis par la commune sont supprimés de la liste, il s'agit des emplacements réservés autour du cimetière (n°07, n°08 et n°09) ».
→ Si ces terrains ont effectivement été acquis par la commune, alors en effet ces ER peuvent être supprimés. Il convient toutefois de rappeler que la commune peut réaliser uniquement sur ces terrains les projets ayant motivé la délimitation de ces emplacements réservés (à savoir extension du cimetière, aménagement de voie et aménagement d'un parking à proximité du cimetière). Il n'est donc pas possible d'y envisager par exemple une opération de logements.
- ◆ **Suppression des ER16 et 19** : « Des emplacements réservés acquis par la commune sont supprimés de la liste, il s'agit des emplacements réservés pour une zone viticole (n°19) et un parking (n°16) ».
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Création de l'ER25** : « L'emplacement réservé n°25 est ajouté pour une création de voie dans la zone d'activité UI, en bordure de la voie douce. Cette voie desservira l'ensemble de la zone d'activité ».
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Création de l'ER26** : « L'emplacement réservé n°26 est ajouté pour permettre le déplacement vers le Nord de l'emprise de la RD104 en entrée Ouest de la commune ».
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Préciser le bénéficiaire des emplacements réservés au sein du tableau.**
→ Dans les bénéficiaires, remplacer « Communauté de Communes » par « Communauté d'Agglomération ».

Actualiser le règlement graphique

- ◆ **Zone AU du Grand Marie haut reclassée en zone UB**
Le règlement graphique est adapté pour tenir compte de la viabilisation d'un nouveau quartier et de la délivrance des permis : la zone AU Grand Marie haut passe en zone UB.
→ Ce point n'appelle pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.
- ◆ **Suppression de la trame « R151-34 » au niveau de la zone AU Logisson**
Le PLU actuel identifie un secteur marqué par des enjeux paysagers : la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain. La prescription identifiée au titre de l'article R151-34 est supprimée sur le document graphique car un permis de construire pour 5 logements a été délivré courant 2024 avec obligation de démolition du hangar au sein de l'OAP Logisson.
→ Bien que le PC ait été accordé, il convient de souligner que ce site revêt des enjeux paysagers importants du fait de sa situation en entrée de ville. Au-delà de la démolition du hangar, l'insertion paysagère de cette opération nécessitera d'être particulièrement soignée, avec un travail qualitatif sur les franges urbaines et la préservation d'un espace tampon par rapport au ruisseau.

ndc

◆ **Amélioration de la prise en compte des risques**

La prise en compte des risques est améliorée au niveau du règlement graphique :

- Ajout d'une cavité souterraine
- Distinction cavités / mouvements de terrain
 - Ce point n'appelle pas d'observation particulière, si ce n'est de bien faire le lien entre le règlement graphique et le règlement écrit pour les zones et secteurs concernés par ces risques.

Apporter des évolutions au règlement écrit

Plusieurs articles du règlement écrit sont revus, il s'agit de :

- ◆ **En zone UA** : maintenir les activités en rez-de-chaussée, revoir la hauteur en zone UA (sans modification pour les zones Uap et UAc) pour faciliter la densité en traverse du bourg,
- ◆ **Gérer les eaux pluviales** en zones UA, UB, UI, UT et AU. : le règlement écrit est complété par des prescriptions permettant une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- ◆ **En zone UB** : revoir le recul des constructions par rapport aux voies et emprises afin de différencier les voies ouvertes à la circulation où le recul de la constructibilité est maintenu et les voies douces ou aires de stationnement où le recul est plus souple car l'enjeu lié à la sécurité de l'usager est moins fort,
- ◆ **en zones UB et AU** : revoir la hauteur des constructions en limites séparatives afin de ne pas créer d'ombre portée trop importante sur les parcelles voisines. En zone UB, la hauteur des affouillements et exhaussements est également définie pour éviter des remblais ou déblais qui auraient un impact sur les paysages. En zone UA, la hauteur est limitée à 11 mètres en centre-ville afin d'assurer de la densité et d'avoir des constructions dans des volumétries semblables à la zone Ui voisine : la hauteur dans les hameaux n'est pas modifiée, elle reste à 9 mètres en zone AU : préciser que les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent aussi être phasées conformément à l'article R151-20.

→ Ces évolutions n'appellent pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

Adapter les OAP afin de les rendre plus opérationnelles

Quelques adaptations mineures sont apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour :

- ◆ Supprimer les extraits de zonage qui n'apportent aucune information au niveau des OAP,
- ◆ OAP Logisson : rendre opérationnelle le secteur en déplaçant le cheminement piéton au niveau de la voie de desserte afin de ne pas créer de contrainte à l'arrière des futures constructions, et supprimer des incohérences,
- ◆ OAP Pougay : préciser le niveau de desserte du secteur,
- ◆ OAP Grand' Marie bas : délimiter le secteur à la zone AU et supprimer les informations qui ne concernent pas la zone AU,
- ◆ OAP Les Roberts : revoir l'objectif pour passer de viticole à agricole, et adapter toutes les phrases qui proposent une activité viticole. Le bassin d'eau pluviale est réalisé et le secteur est desservi par les réseaux : les phrases sont adaptées dans ce sens. La phrase concernant les reculs par rapport à la voie est inscrite dans le règlement écrit, elle est donc supprimée de l'OAP. Les phrases concernant l'emplacement réservé sont supprimées car il est propriété communale et réalisé,
- ◆ Prendre en compte la réalisation des opérations : les OAP Grand' Marie haut et parking rue Edit Piaf sont supprimés car réalisés.

→ Ces évolutions n'appellent pas d'observation particulière du Syndicat Mixte Centre Ardèche.

ADC

Conclusion :

Au regard de l'analyse du dossier par l'équipe technique et de la consultation des membres du Bureau Syndical, l'avis du Syndicat Mixte Centre Ardèche sur la procédure de modification du PLU de Saint-Julien en Saint-Alban est **FAVORABLE**, assorti de **5 recommandations** :

Recommandation 1 : dans le cadre de la suppression des ER 7, 8 et 9 du fait que le foncier ait été acquis par la commune, le SyMCA recommande à la commune d'être particulièrement vigilante dans les aménagements futurs de ce site, car seuls les projets ayant motivé la délimitation de ces emplacements réservés (à savoir extension du cimetière, aménagement de voie et aménagement d'un parking à proximité du cimetière) pourront être réalisés.

Recommandation 2 : le SyMCA recommande de remplacer, dans la liste des bénéficiaires des ER, « Communauté de Communes » par « Communauté d'Agglomération ».

Recommandation 3 : Concernant la suppression de la prescription identifiée au titre de l'article R151-34 sur le document graphique car un permis de construire pour 5 logements a été délivré courant 2024 avec obligation de démolition du hangar au sein de l'OAP Logisson, le SyMCA recommande une attention particulière à l'insertion paysagère de la future opération compte tenu de sa situation en entrée de ville. Au-delà de la démolition du hangar, l'intégration paysagère de cette opération nécessitera d'être particulièrement soignée, avec un travail qualitatif sur les franges urbaines et la préservation d'un espace tampon par rapport au ruisseau.

Recommandation 4 : Concernant les cavités souterraines et les risques de mouvement de terrain, le SyMCA recommande de bien faire le lien entre le règlement graphique et le règlement écrit pour les zones et secteurs concernés.

Recommandation 5 : le SyMCA recommande de compléter l'inventaire des capacités de stationnement par une cartographie et une analyse de la possibilité de mutualiser ces espaces conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le Syndicat Mixte Centre Ardèche avait été sollicité en mai 2023 afin d'analyser la compatibilité du PLU avec le SCoT. Cette analyse a conclu à la possibilité de rendre le PLU compatible avec le SCoT via une modification de droit commun. **Ainsi, la présente procédure aurait pu inclure un certain nombre de points visant à améliorer la compatibilité du PLU avec le SCoT.**

Pour rappel, le PLU doit avoir été modifié ou révisé pour être rendu compatible avec un SCoT approuvé postérieurement :

- dans le délai d'un an si une modification de droit commun « suffit » (***cas de la commune de Saint-Julien en Saint-Alban, qui aurait dû réaliser une modification de droit commun pour rendre le PLU compatible avec le SCoT avant le 21/02/2024.***)
- dans le délai de trois ans si une révision s'impose (au regard des critères de révision et de modification des PLU), soit 21/02/2026 pour les communes concernées.

Le non respect de ces délais engendre des risques d'insécurité juridique avec la possibilité d'invoquer l'illégalité du PLU à l'appui d'un recours contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme qui serait fondée sur les dispositions incompatibles du PLU.

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

Le Président du Syndicat Mixte Centre Ardèche
François VEYREINC



nol