

**Service urbanisme et territoires
Unité planification territoriale**
Affaire suivie par : Anne-Sophie Vergne
Tél. : 04 75 65 50 91
anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le **27 JAN. 2025**

**La préfète de l'Ardèche
à
Monsieur le maire
Mairie
07000 SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN**

**Objet : avis des personnes publiques associées
modification du plan local d'urbanisme (PLU)**

Par consultation du 10 janvier 2025, vous sollicitez l'avis des services de l'État, au titre des personnes publiques associées (PPA), sur votre projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) portant sur l'inventaire des places de stationnement, la mise à jour des emplacements réservés, l'amélioration de la lisibilité du règlement graphique et la localisation d'une cavité souterraine, l'adaptation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les rendre opérationnelles, et la réécriture du règlement écrit.

Le dossier appelle plusieurs remarques de ma part, à titre de conseil.

Modification du règlement écrit

D'après l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les OAP et, le cas échéant, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) pour autoriser les constructions soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il vous revient de préciser les conditions d'urbanisation des secteurs AU avec OAP, soit dans le descriptif des OAP, soit dans le règlement. Le type d'aménagement ne peut pas être laissé au choix du constructeur.

Un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ne permet pas de garantir l'atteinte des densités demandées par secteur. Par ailleurs, la collectivité a intérêt à définir des emplacements réservés si elle n'est pas propriétaire du foncier.

99C

Emplacements réservés

La suppression des emplacements réservés N°7, 8 et 9 destinés à l'extension du cimetière, l'aménagement de la voirie et la création d'un parking lève l'inconstructibilité sur les parcelles concernées. Leur surface est d'environ 6 000 m². La collectivité doit utiliser ces terrains pour l'affectation qui a permis leur acquisition. Une orientation d'aménagement et de programmation permettrait de spatialiser le projet communal.

OAP Logisson :

Le cheminement piéton et l'espace vert prévus initialement le long du cours d'eau permettaient de garantir le traitement paysager de l'entrée de ville et la préservation de la végétation. Leur suppression au profit des futures constructions ne garantit pas l'intégration paysagère du lotissement depuis la route départementale en arrivant de Privas.

L'autorisation d'urbanisme étant délivrée, la commune doit inciter le constructeur à conserver la ripisylve et quelques gros arbres pour garantir une bonne intégration paysagère du lotissement.

OAP Pougay

Le schéma de l'OAP est à modifier pour faire apparaître la rue de la Textiloise qui va assurer la desserte des bâtis existants situés hors OAP.

OAP Les Roberts et emplacement réservé N°19

Après les modifications apportées à l'OAP Les Roberts, zone AUv, les constructions autorisées ne seront plus à destination de la viticulture. Dans ces conditions, le paragraphe introductif de la zone AUv est à modifier : « On distingue un secteur AUv, qui accueillera dans la zone définie du quartier Les Roberts, les bâtiments liés à l'activité de viticulture ». « Viticulture » est donc à remplacer par « agriculture ».

L'article AU2 du règlement est également concerné : « Pour le secteur AUv : seules les activités liées à la viticulture sont autorisées. Ceci comprend la commercialisation des produits de la vinification. »

Le secteur AUv concerne un projet de construction de bâtiments agricoles porté par la collectivité. Classé en zone urbaine, il ne sera pas présenté pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le projet doit être compatible avec le projet alimentaire territorial (PAT) de la communauté d'agglomération Privas centre Ardèche (CAPCA).

À proximité du site classé de la chapelle de Challiac, sur un terrain en pente, le projet pourrait avoir un impact sur le grand paysage. Je vous recommande de présenter le projet aux paysagiste et architecte conseils de la direction départementale des territoires (DDT). Les services de la DDT sont à votre disposition pour vous accompagner.

1 DC

Remarques dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT Centre Ardèche approuvé

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Centre Ardèche est exécutoire depuis février 2023. Le PLU doit être compatible avec ce document de rang supérieur, avec une attention particulière sur la consommation foncière.

Le PLU de la commune dispose de quelques secteurs de surface supérieure à 2 500 m² au sein de la zone constructible sans orientation d'aménagement. Pour l'accueil de population nouvelle et l'optimisation du foncier constructible, la collectivité doit encadrer les projets sur ces secteurs, en termes de typologie de logements, ou forme d'habitat.

Quelques secteurs identifiés : secteur Charsis (parcelles ZB 253 -254 – 214), secteur Les Roberts (parcelles ZI 108, 119 et 120), secteur Le logisson (parcelle ZI 322), pourraient faire l'objet d'une analyse particulière, voire être repérés dans une stratégie foncière de la commune, ou par une OAP densité.

L'enquête publique étant programmée à partir du 30 janvier, il vous est nécessaire de disposer de l'ensemble des avis des PPA dès le début de l'enquête ou de prolonger le délai de l'enquête afin que l'ensemble des avis aient été mis à disposition pendant un mois minimum.

Pour être exécutoire, après son approbation, la modification devra être déposée sur le portail national de l'urbanisme et transmise au contrôle de légalité, via @cte, ou en transmettant à la préfecture trois dossiers papier.

La Préfète,



Pour la préfète
Le secrétaire général

John BENMUSSA

n DC