



Modification n°6 du PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Pièce n°1 | Notice explicative

1- **Etude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas** par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Le dossier de modification n°6 du PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux est élaboré au titre des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

La présente modification du PLU fait l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale afin de définir s'il y a lieu ou non de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification n°6 du PLU. Par décision n° 2018-ARA-DUPP-00842 en date du 2 juillet 2018, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification n°6 du PLU à évaluation environnementale.

2- Note de présentation

2.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Place Castellane

26130 Saint-Paul-Trois-Châteaux

Tel : 04 75 96 78 78

Fax : 04 75 96 09 20

Mail : n.lantheaume@mairie-sp3c.fr

Sous l'autorité de : M. Jean-Michel CATELINOIS, Maire de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Service Urbanisme : Mme Nelly LANTHEAUME

Tel : 04 75 04 46 06

2.2 Objet de l'enquête publique

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en Conseil municipal par délibération du 26 novembre 2009 et qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- révision simplifiée approuvée le 2 décembre 2010,
- modification simplifiée n°1 approuvée le 13 mars 2011,
- modification simplifiée n°2 approuvée le 2 octobre 2012,
- modification simplifiée n°3 approuvée le 2 mai 2013,
- modification n°1 approuvée le 2 mai 2013,
- modification n°2 approuvée le 2 mai 2013,
- modification n°3 approuvée le 26 septembre 2013,
- modification n°4 approuvée le 13 février 2014,
- modification n°5 approuvée le 18 décembre 2017.

La révision générale du PLU a été prescrite par le Conseil municipal le 7 avril 2017 et, parallèlement, **la commune a engagé par délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2017 la modification de droit commun n°6 du PLU.**

Objectifs définis initialement dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU :

1. Inscrire en zone urbaine les opérations d'aménagements réalisées, notamment sur les secteurs de La Valette et de Piéjoux,
2. Réorganiser l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour prendre en compte l'urbanisation existante de certains secteurs et adapter le phasage lié à la réalisation des équipements correspondants,
3. Ouvrir à l'urbanisation les zones AU (à urbaniser) « non indicées », dites aussi les zones AU « fermées », sur les secteurs de Montmeyras et de Montélit, dans le respect du nouvel échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
4. Inscrire en zone AU (à urbaniser) « non indicée » le secteur « L'Archivau Sud », actuellement classé en zone AUDe, dans le respect du nouvel échéancier ~~prévisionnel de l'ouverture à~~ l'urbanisation des zones à urbaniser,

Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20181127-CM221120181801 -DE Date de télétransmission : 27/11/2018 Date de réception préfecture : 27/11/2018

5. Inscrire en zone UL le secteur « L'Archivau Nord », actuellement classé en zone AUDe, afin de maintenir sur ce secteur une vocation de loisirs correspondant à son usage actuel (terrain de sport),
6. Adapter la rédaction des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les nouvelles dispositions légales issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
7. Modifier le règlement de la zone agricole afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans le secteur Ap,
8. Réaliser des ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification.

Ces évolutions s'inscrivaient initialement dans le cadre de la procédure de [modification de droit commun n°6 du PLU](#). Suite à l'enquête publique, certains ajustements ont été apportés comme indiqué ci-après.

2.3 Caractéristiques les plus importantes de la modification du PLU

Le dossier de modification de droit commun n°6 du PLU se caractérise par 7 évolutions principales :

➤ **Inscrire en zone urbaine les opérations d'aménagements réalisées, notamment sur les secteurs de La Valette et de Piéjoux**

Plusieurs zones à urbaniser du PLU approuvé en 2009 ont fait l'objet d'une opération d'aménagement et sont désormais équipées et urbanisées. Cela concerne :

- ✓ les zones AUCe « Piéjoux Est » et « Piéjoux Ouest » sont reclassées en zone UC
- ✓ la zone AUCe « Pouzerat Est » est reclassée en zone UC
- ✓ la zone AUCt « Les Moulins (Nord) » est reclassée en zone UCt
- ✓ la zone AUDe « La Valette » est reclassée en zone UD

La ville souhaitait en conséquent les reclasser en zones urbaines au PLU. Cependant, la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU suite à l'avis défavorable du Préfet sur ce point. Cette évolution sera inscrite dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU

➤ **Réorganiser l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour prendre en compte l'urbanisation existante de certains secteurs et adapter le phasage lié à la réalisation des équipements correspondants**

La modification vise à ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du rapport de présentation du PLU afin de l'adapter aux enjeux mis en avant dans le cadre de l'analyse des capacités d'urbanisation. Le nouvel échéancier conduit aux modifications suivantes :

- ✓ Phase 1 : les zones qui ont été urbanisées en phase 1 ne sont plus inscrites à l'échéancier des zones à urbaniser et sont reclassées en zones urbaines (voir le § ci-avant : « Point n°1 de la Modification n°6 du PLU »)
- ✓ Phase 2 : les zones à urbaniser inscrites en phase 1 mais qui n'ont pas été urbanisées sont inscrites en phase 2. De plus, deux zones à urbaniser inscrites initialement en phase 3 et dorénavant desservies par les réseaux sont reclassées en zones à urbaniser en phase 2 : les secteurs de Montmeyras (pour partie) et de Montélit
- ✓ Phase 3 : les autres zones à urbaniser inscrites en phase 3 qui ne sont toujours pas desservies par les réseaux sont maintenues en phase 3

➤ **Ouvrir à l'urbanisation les zones AU (à urbaniser) « non indicées », dites aussi les zones AU « fermées », sur les secteurs de Montmeyras et de Montélit, dans le respect du nouvel échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

Les zones AU non indicées sur les secteurs de Montmeyras (pour partie) et de Montélit sont classées en zones AUD, conformément au nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser décrit au § ci-avant (« Point n°2 de la Modification n°6 du PLU »). Une orientation d'aménagement est définie pour ces deux secteurs de [Montmeyras et de Montélit](#).

<p>Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20181127-CM221120181801 -DE Date de télétransmission : 27/11/2018 Date de réception préfecture : 27/11/2018</p>
--

- **Inscrire en zone AU (à urbaniser) « non indiquée » le secteur « L'Archivau Sud », actuellement classé en zone AUDe, dans le respect du nouvel échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

L'objectif initial de la commune était de reclasser la zone AUDe sur le secteur « L'Archivau Sud » en zone AU « fermée » (non indiquée) car ce secteur n'apparaît plus comme un secteur de développement prioritaire (voir la délibération de lancement de la procédure de modification n°6 du PLU). Cependant, la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU car ce secteur est desservi par les réseaux. Une réflexion sur l'opportunité du maintien ou non de ce secteur à l'urbanisation sera engagée dans le cadre de la révision générale du PLU.

- **Inscrire en zone UL le secteur « L'Archivau Nord », actuellement classé en zone AUDe, afin de maintenir sur ce secteur une vocation de loisirs correspondant à son usage actuel (terrain de sport)**

Le secteur Nord du quartier des Archivaux correspond à un espace accueillant plusieurs équipements : une salle de tir à l'arc, une piste de bicross et le stade de football des Archivaux. Le PLU en vigueur a pour partie maintenu la vocation de ces équipements avec un classement en zone UL de la salle de tir à l'arc et de la piste de bicross. Une autre partie du site, incluant principalement de stade de football des Archivaux, a été classée en zone AUDe afin d'accueillir une opération d'habitat. La commune souhaite reclasser cette zone AUDe en zone UL afin de maintenir la vocation d'équipements publics de ce secteur. L'orientation d'aménagement sur le secteur des Archivaux a été modifiée en conséquent.

- **Adapter la rédaction des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les nouvelles dispositions légales issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 approuvée le 26 septembre 2013, l'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N) avait été modifié afin d'autoriser sous conditions l'extension des constructions destinées à l'habitat et les annexes des habitations existantes dans les secteurs Ah et Nh. Compte-tenu des nouvelles dispositions réglementaires en vigueur aujourd'hui, issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), les possibilités d'extension et de création d'annexes des habitations existantes ne nécessitent plus la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs Ah et Nh) mais sont réglementées à l'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N).

- **Modifier le règlement de la zone agricole afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans le secteur Ap**

La modification visait initialement à modifier le règlement écrit de la zone A afin d'autoriser les équipements collectifs dans le secteur Ap (secteur agricole protégé). Cependant, la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU suite à l'avis défavorable du Préfet sur ce point.

- **Réaliser des ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification**

Sans objet.

→ Voir le détail au Chapitre 1 « Nature des modifications proposées, justification et description ».

2.4 Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, la modification du PLU soumise à enquête a été retenue

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des incidences des modifications du PLU sur l'environnement.

Tableau de synthèse des incidences sur l'environnement

	Point n°1	Points n°2 et n°3 de la Modification n°6 du PLU			Point n°4	Point n°5 de la Modification n°6 du PLU		Point n°6 de la Modification n°6 du PLU		Point n°7	Point n°8 de la Modification n°6 du PLU
		Sans objet	Rapport de présentation	Plan de zonage		Orientation d'aménagement	Sans objet	Plan de zonage	Orientation d'aménagement		
Agriculture / Sylviculture	Préservation des sols à fort potentiel agronomique et des cultures à haute valeur ajoutée										
	Préservation des espaces boisés à fort potentiel de production sylvicole										
Consommation foncière	Gérer le sol de façon économe et équilibrée										
	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles										
	Maîtriser l'étalement urbain										
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats et espaces naturels										
	Préserver, (re)créer et/ou remettre en bon état les continuités écologiques										
	Préserver, restaurer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts										
Ressource en eau	Préserver la biodiversité, dont les écosystèmes aquatiques et les zones humides font partie										
	Assurer la préservation de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines										
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource										
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales										
Sols et sous-sols (géologie, pollutions, ressources, carrières...)	Prendre en compte et préserver la qualité des sols										
	Préserver les ressources du sous-sol										
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels										
	Mettre en valeur et préserver le paysage										
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, assurer la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions										
Risques	Assurer la prise en compte des risques naturels, industriels, technologiques, miniers										
Nuisances	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances										
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par ré-emploi et recyclage										
Air, énergie, climat	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques										
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie										
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES)										
	Prendre en compte et contribuer à la lutte contre le changement climatique, et s'adapter à ce changement										
Urbanisme et aménagement	Développement équilibré et durable du territoire										
	Prise en compte des réseaux										
	Prise en compte des déplacements										

→ Voir le détail au Chapitre 2 « Incidences de la modification sur l'environnement ».

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181801-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

3.1 Mention des textes qui régissent la procédure de modification du PLU

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme :

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme dispose également que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, l'article L153-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

« **Le projet de modification est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire **lorsqu'il a pour effet** :

1° Soit **de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent Code ».

Il ressort de ces dispositions que **les modifications apportées décrites au § 2.3 relèvent de la procédure de modification de droit commun du PLU** dans la mesure où :

- ✓ La commune n'envisage pas de changer les orientations définies par le PADD,
- ✓ La commune n'envisage pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ✓ La commune n'envisage pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ✓ La commune n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

La modification n°6 du PLU sera soumise à enquête publique au titre de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme dans la mesure où les évolutions proposées sont susceptibles d'avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminuer ces possibilités de construire.

3.2 Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les principaux textes en vigueur régissant l'enquête publique sont rappelés ci-dessous :

- Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, JORF du 30 déc. 2011
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, JO du 04/05/2012 page 7894
- Code de l'environnement : articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants

3.3 Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

3.3.1 Objet et conditions de l'enquête

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête publique préalable à la modification n°6 du PLU. L'enquête permet de porter les modifications envisagées à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations, notamment sur le registre prévu à cet effet. Le présent projet de modification du PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés dans le Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

3.3.2 L'enquête publique

Durée de l'enquête publique

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. L'enquête résulte de la désignation de Monsieur Henri VIGIER en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 20 juillet 2018.

L'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique n° 2018-260 a été pris en date du 30 juillet 2018. L'arrêté a prévu la durée de l'enquête, soit 33 jours du 10 septembre au 12 octobre 2018, et a annoncé les dates des trois permanences en mairie, les lundi 10 septembre, mardi 25 septembre et le vendredi 12 octobre 2018, jour de fermeture de l'enquête.

Le rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut :

- demander la communication de documents en se tournant vers le responsable du projet
- effectuer des visites des lieux
- organiser des réunions d'information et d'échange avec le public
- auditionner des personnes : le maître d'ouvrage, toute personne ou service
- demander la désignation d'un expert

Les conditions de participation du public

Le Code de l'environnement pose le principe de la communication possible à toute personne, sur sa demande, du dossier d'enquête, avant et pendant l'enquête.

De même, l'article R123-13 du Code de l'environnement précise les modalités de présentation des observations, propositions et contre-propositions du public. Ces dernières peuvent être inscrites sur le registre d'enquête établi sur des feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, elles peuvent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur éventuellement par voie électronique (mails), elles peuvent enfin être formulées lors des permanences organisées par le commissaire enquêteur.

3.3.3 A l'issue de l'enquête publique

Les formalités de clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé, dans un premier temps, à la clôture du ou des registres d'enquête à l'expiration du délai imparti. Dans un second temps, et dans les huit jours de la clôture de l'enquête, une rencontre a été organisée entre le commissaire enquêteur et le responsable du projet, plan et programme. A cette occasion, le commissaire enquêteur a communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un dernier temps, le responsable du projet a produit ses observations dans le délai de 15 jours qui lui était imparti.

Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20181127-CM221120181801 -DE Date de télétransmission : 27/11/2018 Date de réception préfecture : 27/11/2018

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Le contenu du rapport du commissaire enquêteur est régi par l'article R 123-19 de Code de l'environnement. Il doit, en particulier, analyser et répondre aux observations formulées par le public. Il doit fournir à l'autorité compétente tous les éléments nécessaires à son information et doit lui permettre de décider de la suite à donner à l'opération soumise à enquête.

Objet d'un document nécessairement séparé, les conclusions motivées du commissaire enquêteur expriment un avis personnel non lié par l'opinion exprimée par le public.

Le commissaire enquêteur a transmis à l'autorité compétente pour organiser l'enquête le dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Il a transmis simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet. Copie est également adressée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

3.4 Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Le rapport et les conclusions ont pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre sa décision. Le maître d'ouvrage n'est donc pas lié par les suggestions et recommandations formulées dans le rapport.

L'avis émis peut être favorable, favorable avec recommandations, favorable avec réserve ou défavorable (art R 123-19 du Code de l'environnement). Le commissaire enquêteur a émis dans ses conclusions un avis défavorable au projet de modification n°6 du PLU de Saint Paul trois Châteaux.

Cet avis défavorable va à l'encontre :

- ✓ des avis favorables avec réserve des personnes publiques associées,
- ✓ de l'avis favorables avec réserve de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- ✓ de l'arrêté du Préfet de la Drôme n°26-2018-08-07-001 portant dérogation au titre de l'article 142-5 du code de l'urbanisme autorisant dans son article 1 l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Montélit,
- ✓ de l'arrêté modificatif du Préfet de la Drôme n° 26- 2018 portant dérogation au titre de l'article 142-5 du code de l'urbanisme autorisant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Montmeyras et du Montélit.

La commune de Saint Paul trois Châteaux souhaite donc, malgré cet avis, approuver la modification n°6 du PLU.

3.5 Autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation

En fin de procédure, le conseil municipal délibère afin d'approuver la modification n°6 du PLU. Ladite délibération fait l'objet de mesures de publicité (conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme), formalités lui permettant de produire ses effets juridiques. La modification du PLU ainsi approuvée est tenue à la disposition du public.

4- Bilan de la concertation

Le présent dossier de modification du PLU n'a pas fait l'objet de concertation, en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20181127-CM221120181801 -DE Date de télétransmission : 27/11/2018 Date de réception préfecture : 27/11/2018

5- Mention des autres autorisations nécessaires, en application du I de l'article L214-3, des articles L341-10 et L411-2 (4°) du Code de l'environnement, ou des articles L311-1 et L312-1 du Code forestier

Le présent dossier de modification du PLU n'est pas concerné par ces dispositions.

6- Délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2017 prescrivant la modification de droit commun n°6 du PLU

Voir ci-après.



Modification n°6 du PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Annexe n°1

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones « AU » de Montmeyras et de Montélit au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le code de l'urbanisme (art. L153-38) dispose que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La présente annexe vise donc à :

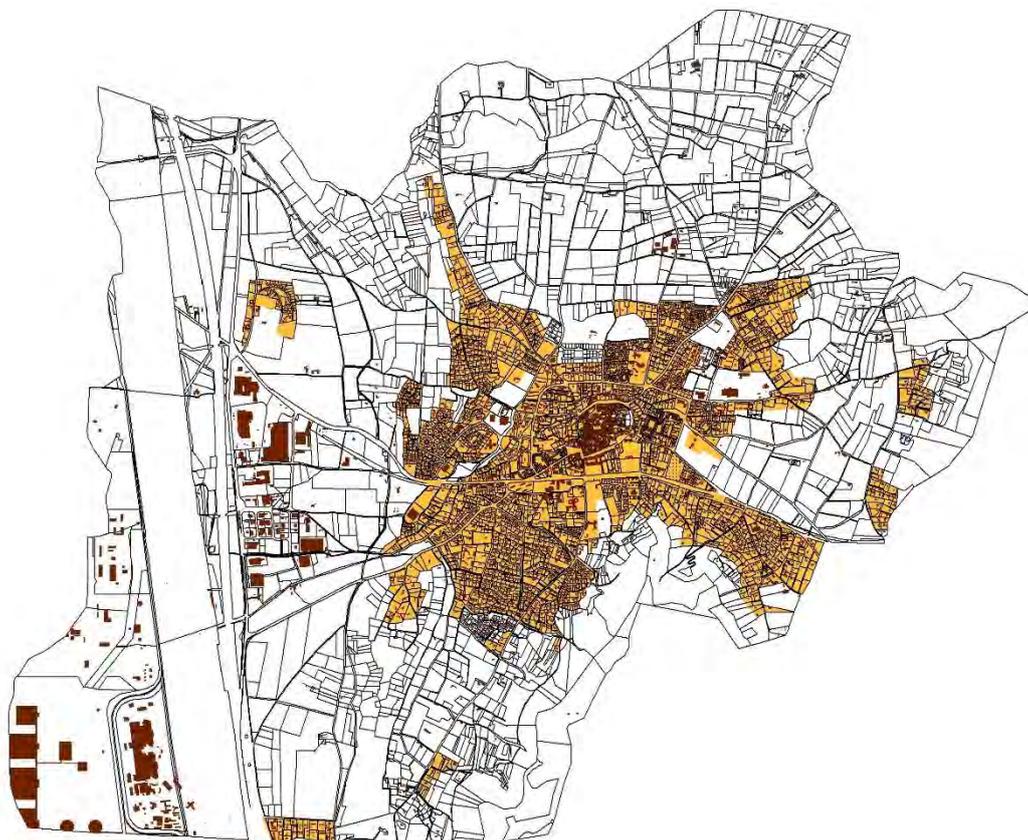
1. Présenter les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
2. Analyser la faisabilité opérationnelle d'un projet dans les zones « AU » de Montmeyras et de Montélit

1- Présentation des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

1.1 Capacités d'urbanisation dans les zones U du PLU

Les capacités d'urbanisation liées à l'habitat se situent dans les zones UAzp1, UB, UC et UD (et les différents secteurs qui les composent) du PLU en vigueur. Les autres zones urbaines (UL, UE,...) ayant une autre vocation que l'habitat (loisirs, économie,...), ils ne présentent aucun potentiel lié à l'habitat.

Carte de localisation des zones UAzp1, UB, UC et UD du PLU de 2009



1.1.1 Capacités d'urbanisation en zone UAzp1

La zone UAzp1 correspond au secteur du centre ancien. Les règles du PLU y ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, à forte valeur historique et paysagère, tout en permettant une pluralité des fonctions et notamment le maintien de la fonction commerciale. Dans cette zone sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du secteur ZP1 (« Le centre historique ») de la ZPPAUP¹, devenue AVAP².

Localisation de la zone UAzp1



Vue aérienne de la zone UAzp1



Dans la zone UAzp1, les capacités d'urbanisation sont très limitées (absence de dent creuse) et s'appuient uniquement sur des possibilités de renouvellement urbain avec principalement l'îlot Juiverie et son **potentiel d'environ 10 logements**. Les réhabilitations de logements permettant de résorber la vacance offrent un certain potentiel, mais celui-ci est **difficilement quantifiable** et s'inscrit sur un **temps long** (une réflexion spécifique sur la résorption de la vacance pourra être conduite dans le cadre de la révision générale du PLU).

¹ Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

² Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

1.1.2 Capacités d'urbanisation en zone UB

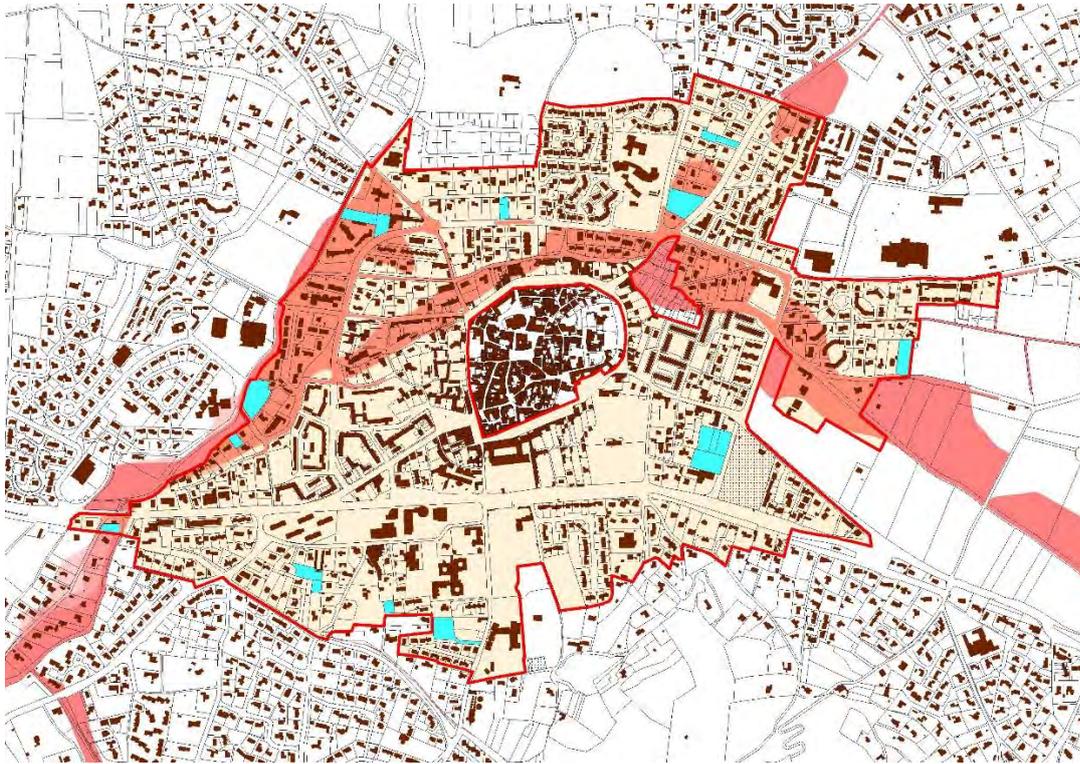
La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine, destinés à recevoir de l'habitat, mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, commerces...). La zone UB comprend deux secteurs : le secteur UBzp2 et le secteur UBzp3, où des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères spécifiques s'appliquent.

Localisation de la zone UB et des secteurs UBzp2 et UBzp3



Dans cette zone, les capacités d'urbanisation sont principalement liées à l'optimisation des dents creuses.

Les dents creuses de la zone UB et des secteurs UBzp2 et UBzp3



Parmi les principales dents creuses identifiées, plusieurs ne peuvent être mobilisées à cause du risque d'inondation (aplat rouge sur la carte ci-avant = risque fort). Les dents creuses réellement mobilisables (hors contrainte particulière) représentent une superficie d'environ 1,5 ha. Compte-tenu de leurs caractéristiques (configuration, contexte urbain,...), la plupart des dents creuses présentent un potentiel de densification limité. Seule une dent creuse significative d'environ 6 000 m² pourrait être densifiée.

En zone UB, le potentiel global des dents creuses peut être estimé en première intention à environ 20 à 30 logements (ordre de grandeur), soit **de l'ordre de 25 logements**.

Ponctuellement, quelques tènements bâtis implantés sur des terrains de taille significative pourraient être optimisés, mais ce potentiel est difficilement quantifiable et s'inscrit sur un temps long (une réflexion spécifique sur leur optimisation pourra être conduite dans le cadre de la révision générale du PLU).

1.1.3 Capacités d'urbanisation en zone UC

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation à dominante principale d'habitat comprenant des tissus pavillonnaires diversifiés, en 2^{ème} couronne d'urbanisation, ainsi que la Cité 3. Dans les zones UC indiquées « t » minuscule, des conditions particulières d'urbanisation dans le périmètre 'pratique' du plan particulier d'intervention lié aux risques technologiques s'appliquent.

Localisation de la zone UC et des secteurs UCt



Dans cette zone, les capacités d'urbanisation peuvent résulter de l'optimisation de dents creuses, du potentiel urbanisable de secteurs encore non urbanisés en limite de zone, de secteurs bâtis disposant de foncier libre significatif, etc.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181802
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Les principales capacités d'urbanisation de la zone UC et des secteurs UCt



En zone UC, le potentiel global des capacités d'urbanisation concerne une superficie d'environ 8 ha. Cependant, les secteurs identifiés encore non urbanisés peuvent correspondre à des espaces naturels (espaces boisés, ...), à des tènements en limite de zone urbaine et agricole, etc. dont la destination pourra être réétudiée dans le cadre de la révision générale du PLU. De plus, quelques tènements sont situés en zone de risque fort d'inondation (lieu-dit Les Moulins,...). C'est pourquoi il convient de pondérer le potentiel théorique de 8 ha qui pourrait se situer plutôt autour de 5 ha.

En s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques de la zone UC et une densité moyenne de l'ordre de 15 logements par hectare, on peut estimer en première intention le potentiel urbanisable à environ **75 logements** (ordre de grandeur).

1.1.4 Capacités d'urbanisation en zone UD

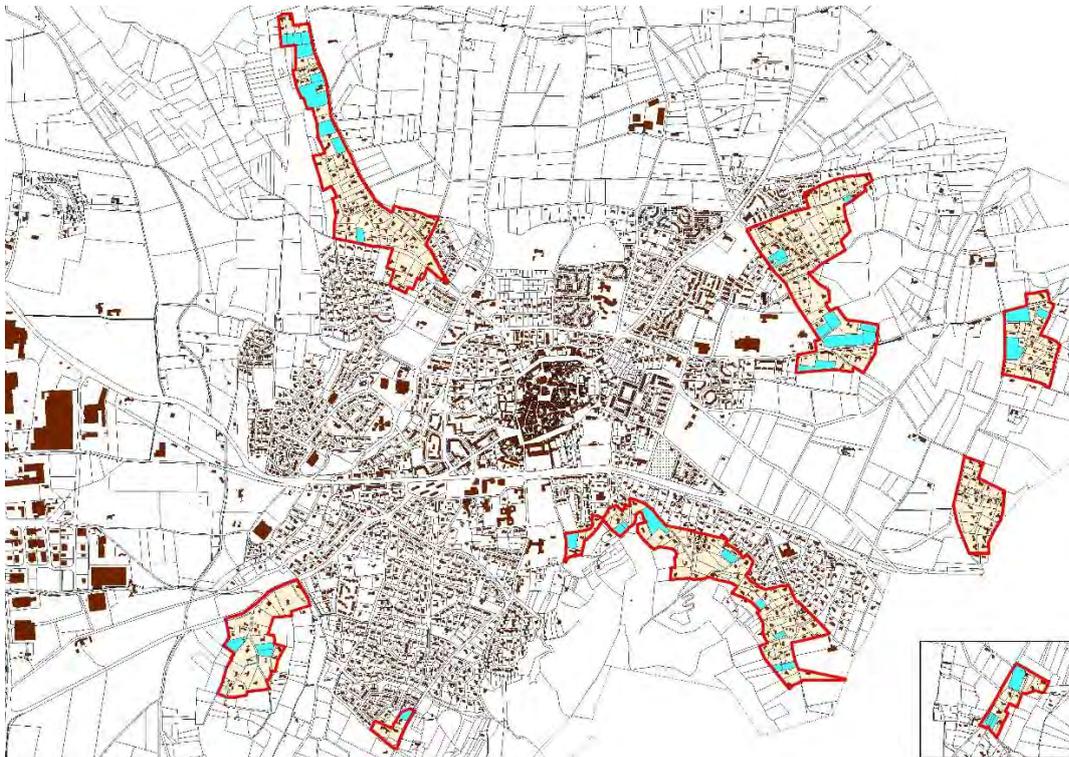
La zone UD délimite des secteurs à fort enjeu paysager et où la densification n'est pas souhaitée. La zone UD délimite les secteurs des coteaux. Elle comprend un secteur UD1 dans lequel l'assainissement est non collectif.

Localisation de la zone UD



En zone UD, les capacités d'urbanisation peuvent résulter de l'optimisation de dents creuses, du potentiel urbanisable de secteurs encore non urbanisés en limite de zone, de secteurs bâtis disposant de foncier libre significatif, etc.

Les principales capacités d'urbanisation de la zone UD



En zone UD, le potentiel global des capacités d'urbanisation concerne une superficie d'environ 9 ha. Cependant, les secteurs identifiés encore non urbanisés peuvent correspondre à des espaces naturels (prairies, ...), à des tènements en limite de zone urbaine et agricole, etc. dont la destination pourra être réétudiée dans le cadre de la révision générale du PLU. C'est pourquoi il convient de pondérer le potentiel théorique de 9 ha qui pourrait se situer plutôt autour de 4,5 ha.

En s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques de la zone UC et une densité moyenne de l'ordre de 12 logements par hectare, on peut estimer en première intention le potentiel urbanisable à environ **50 logements** (ordre de grandeur).

Conclusion sur les capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (UAzp1, UB, UC et UD) est de l'ordre de 160 logements. Cependant, il s'agit d'un potentiel théorique à nuancer au regard:

- des réflexions qui seront conduites dans le cadre de la révision générale du PLU et de la possibilité de réajustement des enveloppes urbanisables
- de la taille parfois limitée des terrains qui ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble et/ou la densification
- de la configuration de certains terrains qui s'avèrent pour certains peu propices à l'urbanisation
- du phénomène de rétention foncière
- ...

1.2 Capacités d'urbanisation dans les zones AU du PLU

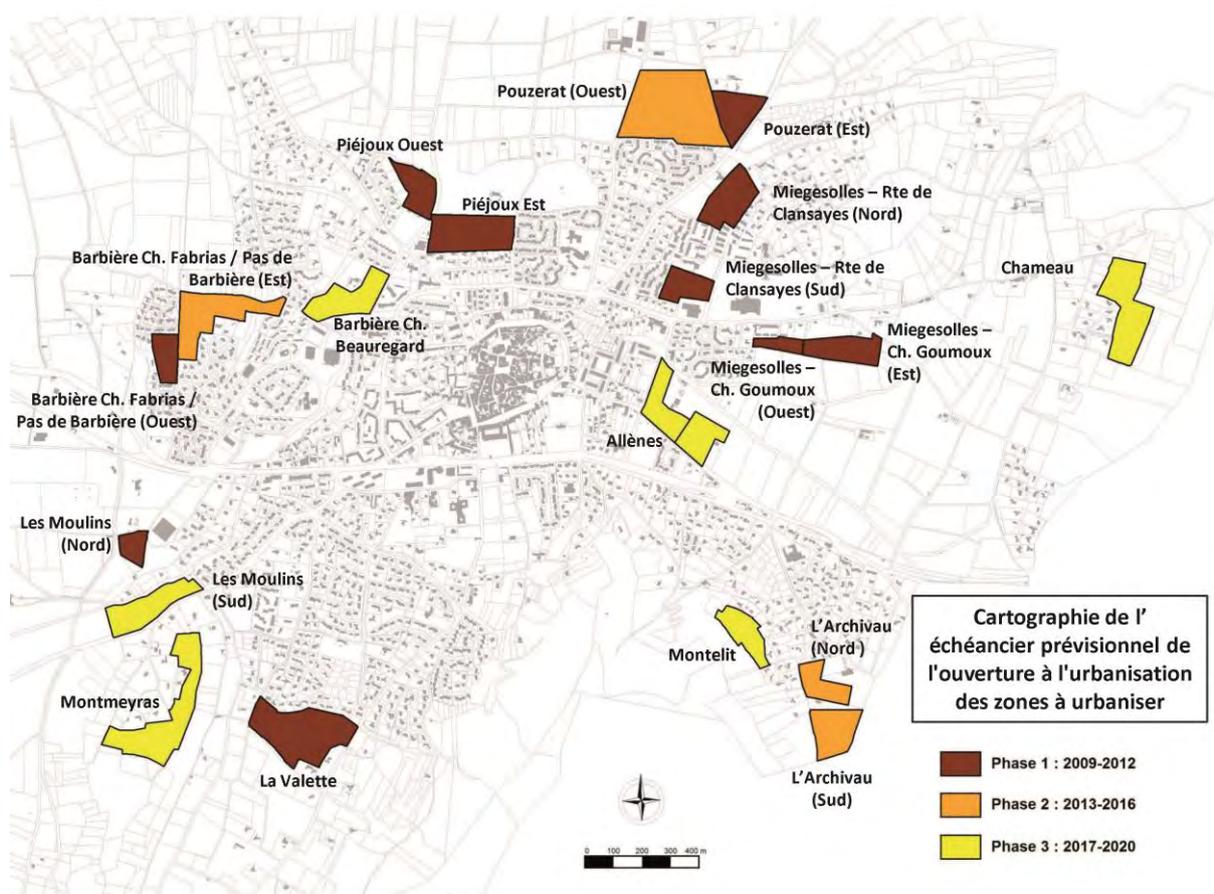
Le PLU en vigueur repose sur la construction d'environ 1 200 nouveaux logements pour accompagner une croissance démographique annuelle de 1% à l'horizon 2020. L'urbanisation des secteurs d'urbanisation future (zones AU) permet d'accueillir de l'ordre de 1 100 logements : environ 570 logements en zone AUC, 180 logements en zone AUD et 250 logements en zone AU non indiquée.

La construction de ces logements est encadrée dans le PLU en vigueur par une programmation urbaine assurant une maîtrise dans le temps :

1) Une maîtrise du court/moyen et du long terme, en distinguant de manière équilibrée :

- ✓ des zones AU indicées (opérationnelles - capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter)
- ✓ des zones AU non indicées (réserves foncières)

2) Une maîtrise du court/moyen terme s'appuyant sur un échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation dont la cartographie est rappelée ci-après



Le tableau page suivante présente les capacités d'urbanisation des zones AU du PLU.

Tableau des capacités d'urbanisation des zones AU du PLU

	Secteur	Capacités d'urbanisation		Commentaires
Phase 1	Le Pouzerat - Partie Est	Secteur urbanisé	✘	Urbanisé
	Les Miegesolles - Route de Clansayes (partie Nord)	A réévaluer (secteur actuellement cultivé)	?	
	Les Miegesolles - Route de Clansayes (partie Sud)	Projet en cours	✘	Coup parti
	Les Miegesolles - Route de Goumoux (partie Ouest)	A réévaluer (une partie du secteur est occupée par des piscines)	✓	
	Les Miegesolles - Route de Goumoux (partie Est)	A réévaluer (secteur actuellement cultivé)	?	
	La Valette	Secteur urbanisé	✘	Urbanisé
	Barbière - Ch. Fabrias / ch. Pas de Barbière (partie Ouest)	A réévaluer (contraintes archéologiques et de gestion des eaux pluviales)	?	
	Les Moulin (partie Nord)	Secteur urbanisé	✘	Urbanisé
	Piéjoux (Est)	Secteur urbanisé	✘	Urbanisé
	Piéjoux (Ouest)	Secteur urbanisé (en grande partie)	✘	Urbanisé
Phase 2	L'Archivau (Nord)	Reclassement en UL	✘	Reclassé en UL
	L'Archivau (Sud)	Reclassement en AU car réseaux insuffisants	✘	Intégration en phase 3
	Le Pouzerat - Partie Ouest	Secteur contraint (cf. études de sol)	✘	Urbanisation impossible
	Barbière - Ch. Fabrias / ch. Pas de Barbière (partie Est)	Projet en cours	✘	Coup parti
Phase 3	Le Chateau	Long terme	✘	Maintien en phase 3
	Barbière - Ch. de Beauregard	Long terme	✘	Maintien en phase 3
	Les Moulin (partie Sud)	Long terme	✘	Maintien en phase 3
	Montmeyras	Reclassement en AU indicé (ouverture à l'urbanisation)	✓	Intégration en phase 2
	Le Montélit	Reclassement en AU indicé (ouverture à l'urbanisation)	✓	Intégration en phase 2

Conclusion sur les capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone AU

Suite à l'entrée en vigueur du PLU, on observe que :

- plusieurs zones à urbaniser **ont été urbanisées** : La Valette, Piéjoux, Pouzerat Est...
- plusieurs autres zones à urbaniser **seront urbanisées à court terme** : projets en cours sur Miégesolles (route de Clansayes Sud), Barbière Est
- certaines zones prévues à l'urbanisation **ne peuvent pas être aménagées** du fait de contraintes particulières : Pouzerat Ouest, Barbière Ouest
- certaines zones prévues à l'urbanisation **doivent être réinterrogées** dans le cadre de la révision générale du PLU du fait de leur usage agricole : Miégesolles Est, Miégesolles Nord,...

On observe ainsi que les zones à urbaniser prévues en phases 1 et 2 sont à ce jour insuffisantes pour satisfaire les besoins de 1200 logements prévus à l'horizon 2020. Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones AU non indicées du PLU :

- ✓ la zone AU de Montmeyras (partie Nord)
- ✓ la zone AU de Montélit

Cette ouverture à l'urbanisation est possible du fait de la proximité immédiate des réseaux aux abords de ces zones.

2- Analyse de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans les zones « AU » de Montmeyras et de Montélit

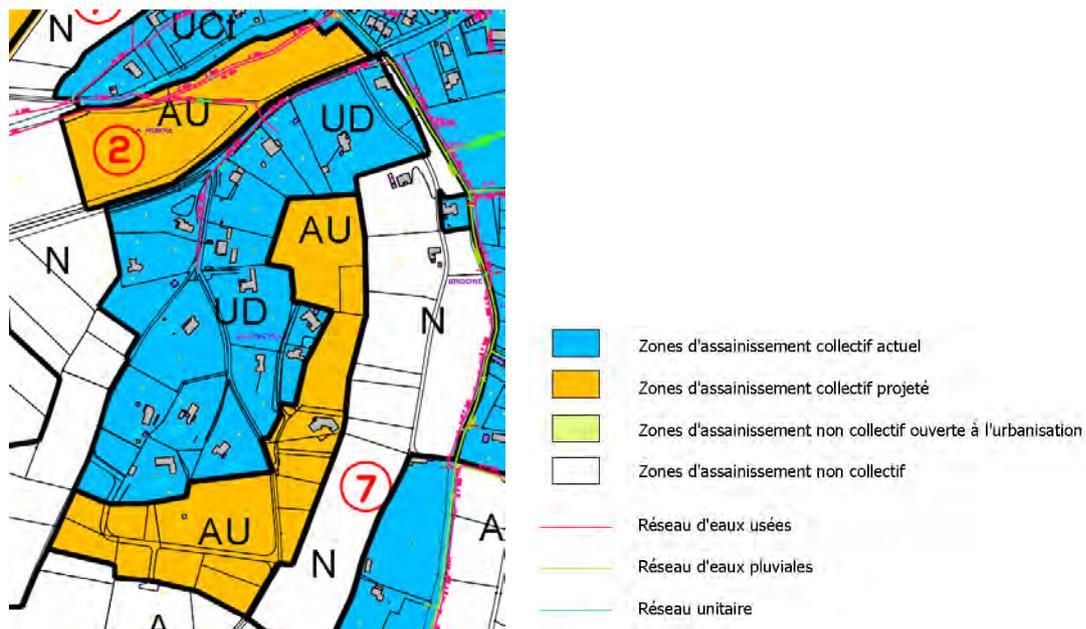
2.1 Zone « AU » de Montmeyras

Desserte & accès

L'accès à la zone est possible depuis le chemin de Montmeyras.

Eaux usées

L'ouverture d'une partie de la zone AU de Montmeyras est aujourd'hui possible puisque les réseaux d'assainissement se situent à proximité immédiate de la zone.



Eau potable

La distribution d'eau potable sur ce secteur est assurée.

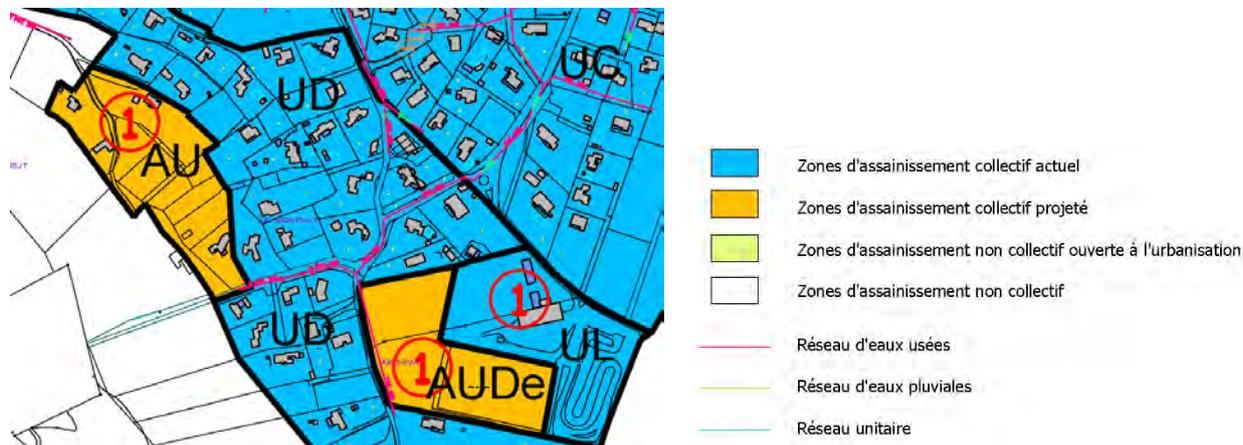
2.2 Zone « AU » de Montélit

Desserte & accès

L'accès à la zone est possible depuis le chemin de Montélit.

Eaux usées

L'ouverture d'une partie de la zone AU de Montélit est aujourd'hui possible puisque les réseaux d'assainissement se situent à proximité immédiate de la zone.



Eau potable

L'amélioration de la distribution d'eau potable du secteur prévoit la desserte en eau potable suivant une pression admissible.

I - Rapport de présentation complémentaire

Modifie la pièce n°1 du PLU : Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

1. Nature des modifications proposées, justification et description

Point n°1 de la Modification n°6 du PLU

Inscrire en zone urbaine les opérations d'aménagements réalisées, notamment sur les secteurs de La Valette et de Piéjoux

Plusieurs zones à urbaniser du PLU approuvé en 2009 ont fait l'objet d'une opération d'aménagement et sont désormais équipées et urbanisées. La ville souhaitait en conséquent les reclasser en zones urbaines au PLU.

Cependant, **la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU** suite à l'avis défavorable du Préfet sur ce point. Cette évolution sera inscrite dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Réorganiser l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour prendre en compte l'urbanisation existante de certains secteurs et adapter le phasage lié à la réalisation des équipements correspondants

1- Nature de la modification

La modification vise à **ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** du rapport de présentation du PLU afin de l'adapter aux enjeux mis en avant dans le cadre de l'analyse des capacités d'urbanisation. Le nouvel échéancier conduit aux modifications suivantes :

- **Phase 1** : les zones qui ont été urbanisées en phase 1 ne sont plus inscrites à l'échéancier des zones à urbaniser et sont reclassées en zones urbaines (voir le § ci-avant : « Point n°1 de la Modification n°6 du PLU »)
- **Phase 2** : les zones à urbaniser inscrites en phase 1 mais qui n'ont pas été urbanisées sont inscrites en phase 2. De plus, deux zones à urbaniser inscrites initialement en phase 3 et dorénavant desservies par les réseaux sont reclassées en zones à urbaniser en phase 2 : les secteurs de Montmeyras et de Montélit
- **Phase 3** : les autres zones à urbaniser inscrites en phase 3 qui ne sont toujours pas desservies par les réseaux sont maintenues en phase 3

2- Justification de la modification

2.1 Rappel des objectifs communaux & bilan des opérations à vocation habitat

Le PLU en vigueur prévoit d'orienter la croissance annuelle à environ 1% pour tendre vers 10 000 habitants à l'horizon 2020 (cf. PADD). Pour cela, le PLU a été dimensionné en vue de la réalisation de 1200 logements (rapport de présentation, p. 180). La réalisation de ces 1200 logements permet de satisfaire l'objectif de croissance démographique, mais aussi de répondre à la problématique du seuil d'équilibre (compenser la diminution de la taille des ménages).

Les logements projetés sont répartis en grande partie entre les différentes zones à urbaniser du PLU : environ 570 logements en zone AUC, environ 180 logements en zone AUD et environ 250 logements en zone AU non indiquée (RP, p. 180). Les logements en extension représentent donc au total un potentiel d'environ 1000 logements¹. En outre, le PLU de 2009 avait évalué que le renouvellement urbain en zone urbaine permettrait d'assurer la construction d'environ 100 logements. Une analyse récente des dents creuses² dans les zones UAzp1, UB, UC et UD du PLU a montré un potentiel plus important estimé à environ 160 logements.

L'urbanisation des différentes zones à urbaniser du PLU s'est appuyé sur la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, autour de 3 phases :

- Phase 1 : 2009-2012
- Phase 2 : 2013-2016
- Phase 3 : 2017-2020

La carte ci-après précise les secteurs concernés par chacune de ces 3 phases.

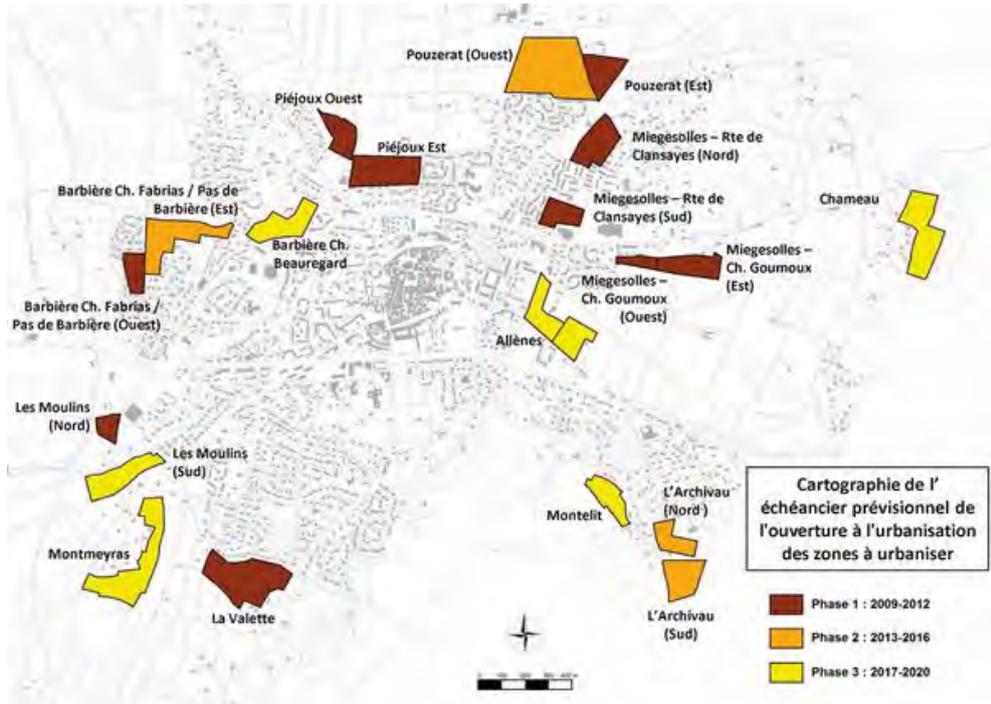
Sur le plan réglementaire, à noter que :

- ✓ les **phases 1 et 2** correspondent à des **zones AUC ou AUD** « ouvertes » du PLU en vigueur,
- ✓ la **phase 3** correspond aux **zone AU** « fermées » (non indiquées) du PLU en vigueur.

¹ A noter qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le rapport de présentation du PLU de 2009 qui indique p. 180 que le potentiel total des zones AUC, AUD et AU représente 1100 logements, alors qu'il représente 1000 logements (570 + 180 + 250 lgts)

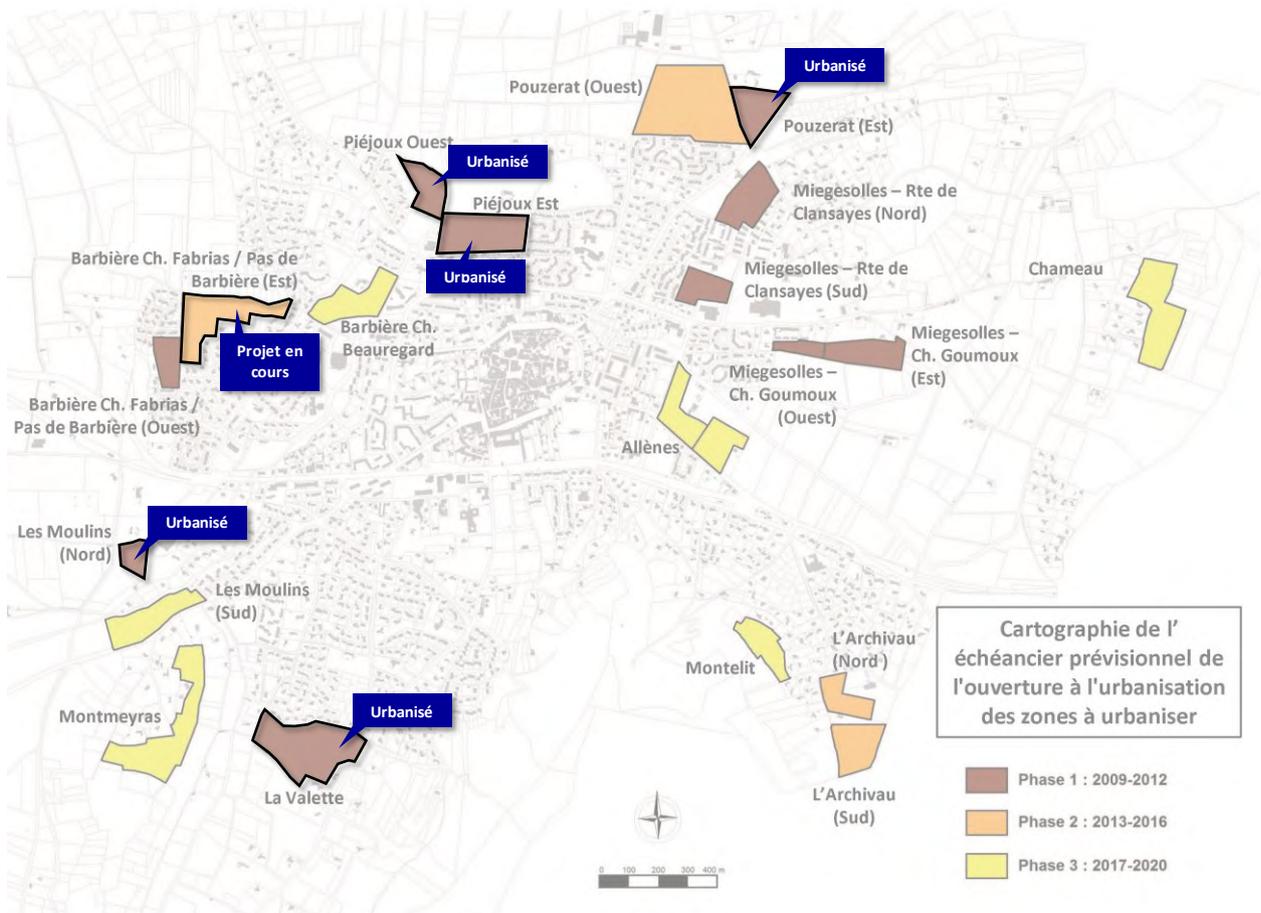
² Voir l'annexe 1 de la délibération de lancement de la présente Modification n°6 du PLU (« Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones « AU » de Montmeyras et de Montélit au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de leur transmission »)

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (extrait du PLU de 2009, RP, p. 183)



La carte ci-après établit un bilan des opérations réalisées dans les zones à urbaniser « ouvertes » en phase 1 et en phase 2 (AUC et AUD) depuis la mise en œuvre du PLU de 2009.

Bilan des opérations réalisées depuis 2009



Accusé de réception en préfecture
 026-212603245-20181127-CM221120181803-DE
 Date de télétransmission : 27/11/2018
 Date de réception préfecture : 27/11/2018

Parmi les zones à urbaniser « ouvertes » prévues en phase 1 ou en phase 2 de l'échéancier (AUC ou AUD), on constate que 4 zones ont été urbanisées depuis 2009 avec la réalisation d'un total de 197 logements :

- ✓ Pouzerat Est (38 logements)
- ✓ Piéjoux Ouest et Est (70 logements)
- ✓ Les Moulins (23 logements)
- ✓ La Valette (66 logements)

Sur le secteur de Barbières – Chemin de Fabrias / Pas de Barbière (Est), un projet est en cours et porte sur une capacité de l'ordre de 70 logements (environ 20 logements/ha). On dénombre donc au total **267 logements réalisés, en cours ou projetés à court terme**, ce qui représente seulement 27 % de l'objectif de 1 000 logements.

2.2 Enjeux identifiés sur les zones non urbanisées

2.2.1 Problématiques des zones AUC et AUD en phase 1 ou 2

Le tableau ci-après présente les raisons pour lesquelles **la plupart des zones à urbaniser « ouvertes » AUC et AUD prévues en phase 1 ou 2 n'ont pas été urbanisées depuis 2009.**

	Secteur	Enjeu	Traduction réglementaire
Phase 1	Les Miegessolles - Route de Clansayes (partie Nord)	Enjeu agricole (parcelles exploitées)	Maintien en zone AUC ou AUD dans le cadre de la présente Modification n°6 du PLU, mais probabilité d'urbanisation très faible à l'horizon 2020 → Réévaluer le maintien ou non de ces secteurs en zone à urbaniser dans le cadre de la révision générale du PLU
	Les Miegessolles - Route de Goumoux (partie Ouest)	Absence de projet	
	Les Miegessolles - Route de Goumoux (partie Est)	Enjeu agricole (parcelles exploitées)	
	Barbière - Ch. Fabrias / ch. Pas de Barbière (partie Ouest)	Contraintes archéologiques enjeu de gestion des eaux pluviales	
Phase 2	L'Archivau (Nord)	Volonté de la Commune de maintenir une vocation de loisirs sur l'ensemble du complexe sportif des Archivaux	Reclassement en zone UL dans le cadre de la présente Modification n°6 du PLU
	Le Pouzerat - Partie Ouest	Enjeu lié à la nature du sous-sol qui rendent la zone inconstructible cf. études de sol)	Maintien en zone AUC ou AUD dans le cadre de la présente Modification n°6 du PLU, en attente d'un déclassement dans le cadre de la révision générale du PLU

La carte page suivante localise les zones en question.

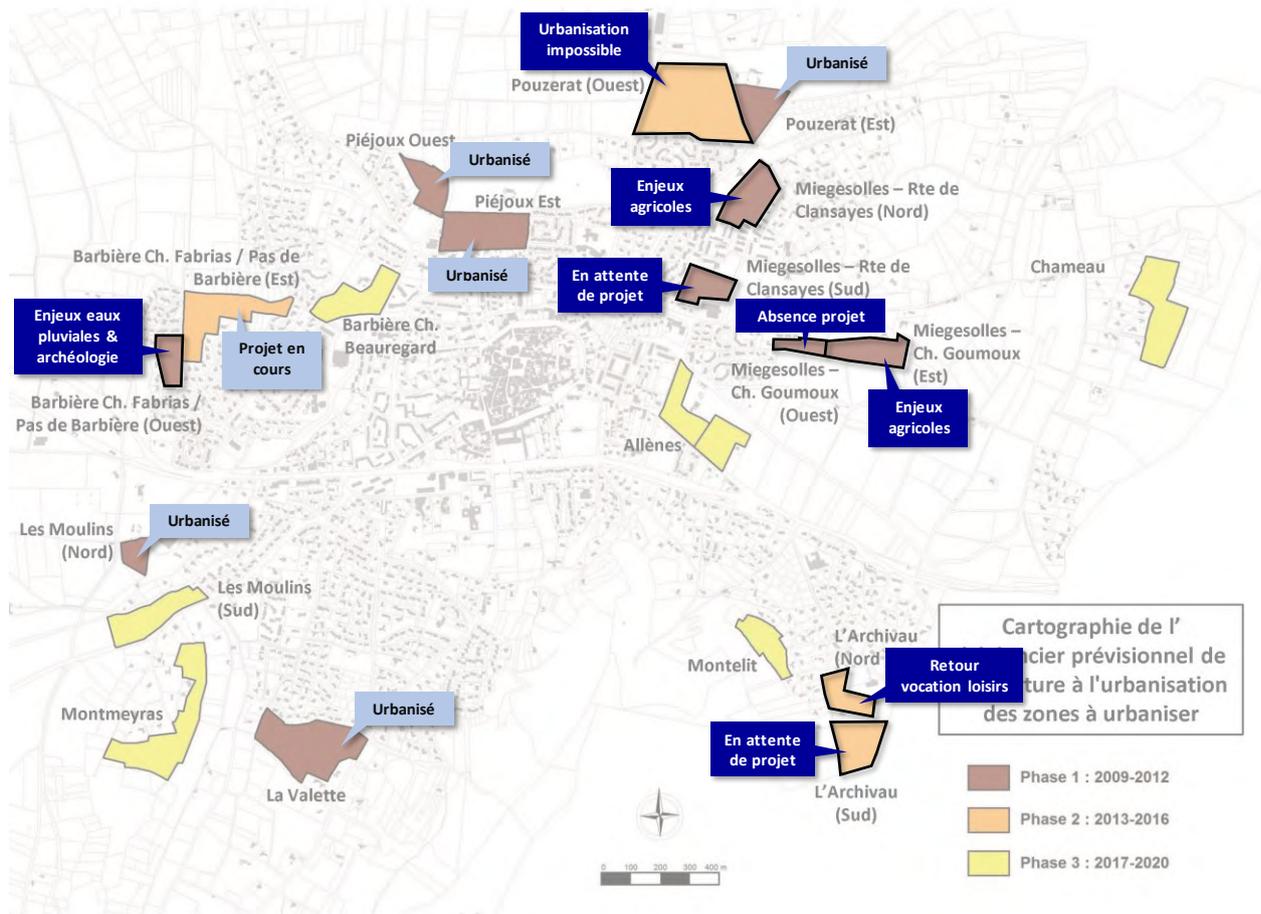
Seuls 2 secteurs sont en capacité d'accueillir un projet, pour un potentiel d'une 60aine de logements :

- ✓ le secteur « Miegessolles – Route de Clansayes (Sud) » : la capacité est de l'ordre d'une 30aine de logements (minimum de 20 logements/ha)
- ✓ le secteur « L'Archivau (Sud) » : la capacité est de l'ordre d'une 30aine de logements également (environ 12 logements/ha)

Conclusions

- Pour les différents motifs exposés ci-dessus, **plusieurs zones classées en phase 1 ou en phase 2 de l'échéancier depuis près de 10 ans ne seront manifestement pas urbanisées à l'horizon 2020**
- On dénombre 267 logements réalisés ou projetés auxquels s'ajoute une 60aine de logements potentiels, soit une **capacité globale d'environ 327 logements** (1/3 seulement de l'objectif de 1 000 logements)
- Pour se rapprocher des objectifs fixés dans le PLU en terme de production de logements, **la commune doit donc analyser la capacité des zones AU non indicées** (dites « fermées »), correspondant à la phase 3 de l'échéancier, **à accueillir un développement urbain.**

Zones AUC et AUD en phase 1 ou 2 non urbanisées



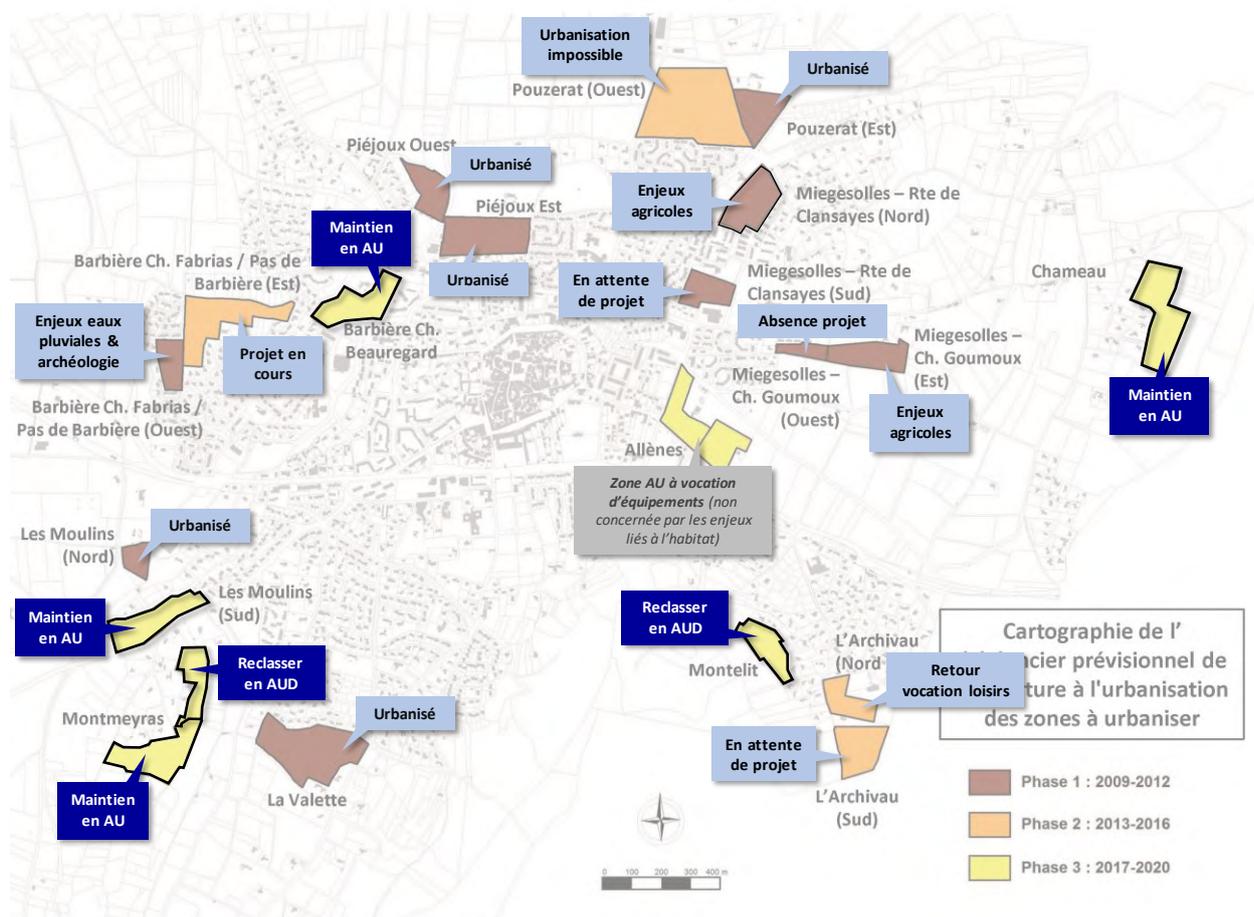
2.2.2 Problématique des zones AU non indicées (phase 3)

Le tableau ci-après présente les réflexions sur la capacité de ces zones à être ouvertes ou non à l'urbanisation.

	Secteur	Enjeu	Traduction réglementaire
Phase 3	Le Chameau	Enjeu lié à l' insuffisance des réseaux	Maintien en zone AU fermée
	Barbière - Ch. de Beauregard	L'aménagement de la zone AU est lié à celui de la zone UL limirophe, et notamment la création d'une nouvelle voie communale (lien D71-D59-Avenue Becquerel) prévue dans l'orientation d'aménagement. Cette voirie n'est pas encore programmée et la réflexion sur ce secteur devra être revue dans le cadre de la révision générale du PLU	Maintien en zone AU fermée
	Les Moulin (partie Sud)	L'aménagement de la zone AU nécessite au préalable la création d'un carrefour sur la RD71 . Cet aménagement n'est pas encore programmé.	Maintien en zone AU fermée
	Montmeyras	Les réseaux sont aujourd'hui en capacité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation	Reclassement partiel en AUD (partie sud maintenue en AU)
	Le Montélit	Les réseaux sont aujourd'hui en capacité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation	Reclassement en AUD

La carte ci-après localise les zones en question.

Zones AU non indicées en phase 3



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Conclusion

Parmi les zones AU non indicées prévues en phase 3 de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, **deux d'entre elles sont en capacité d'être ouvertes à l'urbanisation** : les secteurs de Montmeyras (partie nord) et de Montélit. Compte-tenu du délai de la mise en œuvre de la révision générale du PLU (2 à 3 ans) dont les études ont été engagées début 2018, **il est déterminant que la commune puisse dès à présent ouvrir à l'urbanisation les secteurs de Montmeyras et de Montélit afin de limiter le retard pris sur la réalisation des objectifs de logements.**

Le **potentiel lié à l'ouverture de ces deux secteurs** à l'urbanisation est d'**environ 50 logements** :

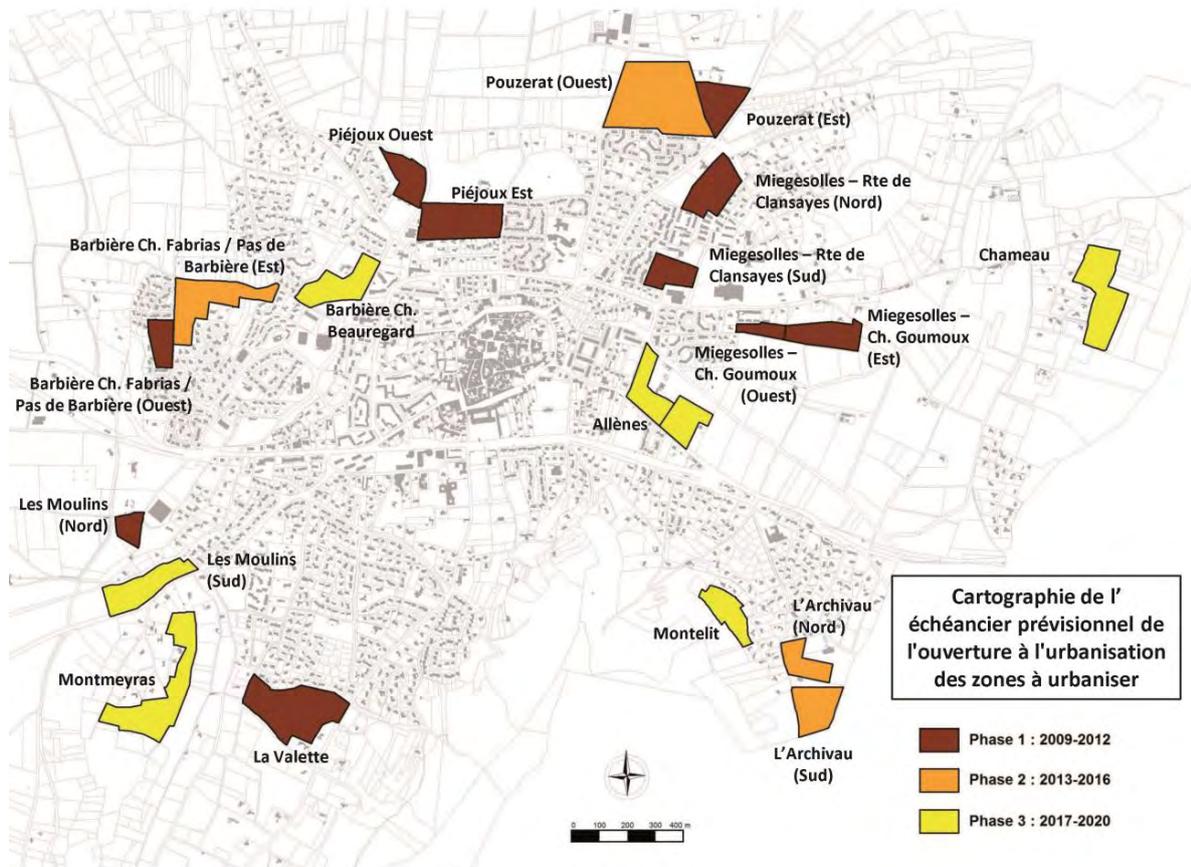
- Secteur de Montmeyras (1,3 ha) : la capacité est de l'ordre d'une 20aine de logements également (environ 15 logements/ha)
- Secteur de Montélit (1,8 ha) : la capacité est de l'ordre d'une 30aine de logements également (environ 15 logements/ha)

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Montmeyras et de Montélit permettra ainsi de faire passer la capacité globale d'environ 327 logements à environ 477 logements (objectif de 1000 logements).

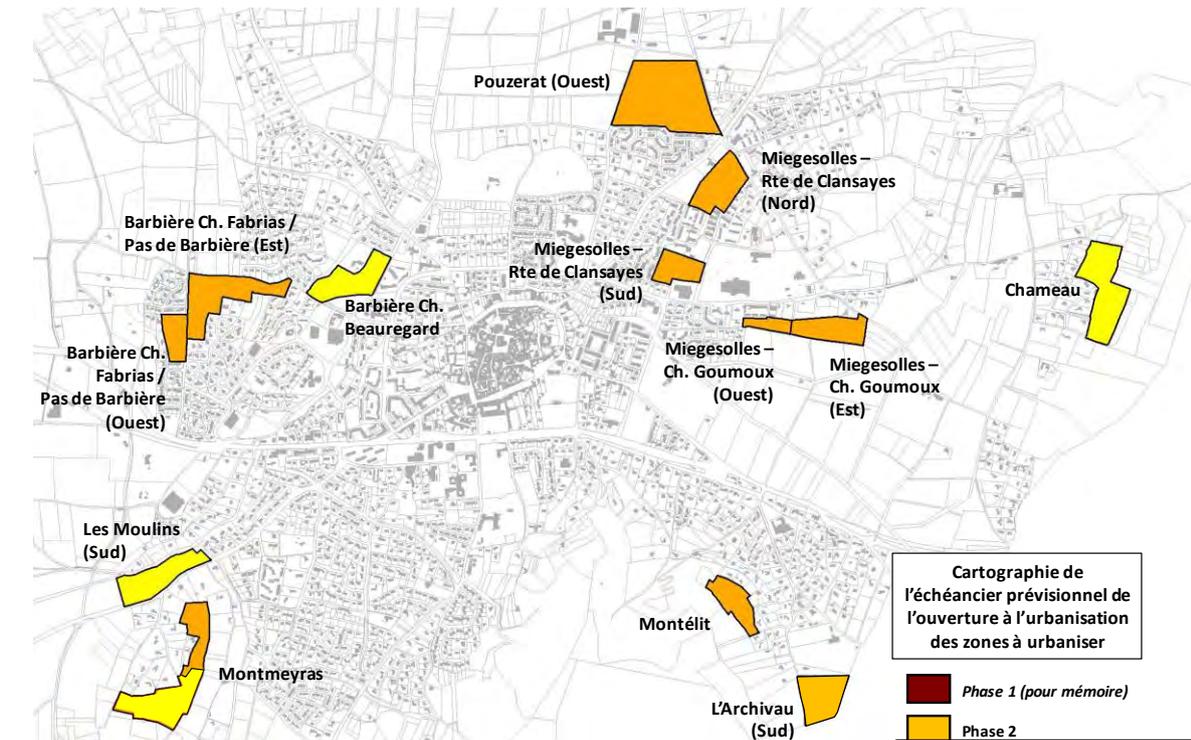
3- Description de la modification

Le présent rapport de présentation complémentaire modifie l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser figurant dans le rapport de présentation de 2009.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation AVANT la modification (Extrait du rapport de présentation de 2009)



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation APRÈS la modification



Accusé de réception en préfecture
 026-212603245-20181127-CM221120181803-DE
 Date de télétransmission : 27/11/2018
 Date de réception préfecture : 27/11/2018

Ouvrir à l'urbanisation les zones AU (à urbaniser) « non indicées », dites aussi les zones AU « fermées », sur les secteurs de Montmeyras et de Montélit, dans le respect du nouvel échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

1- Nature de la modification

Les zones AU non indicées sur les secteurs de Montmeyras (pour partie) et de Montélit sont **classées en zones AUD**, conformément au nouvel échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser décrit au § ci-avant (« Point n°2 de la Modification n°6 du PLU »). Une **orientation d'aménagement** est définie pour ces deux secteurs de Montmeyras (partie nord) et de Montélit.

2- Justification de la modification

2.1 Principe général

Ce classement découle de la modification de l'échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

En outre, l'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement».

Les zones AU sur les secteurs de Montmeyras (partie nord) et de Montélit étant dorénavant desservies par les réseaux, elles peuvent être classées en zone à urbaniser AUD.

2.2 Desserte par les réseaux de la zone à urbaniser de Montmeyras

▪ **Desserte & accès**

L'accès à la zone s'organise depuis le chemin de Montmeyras.

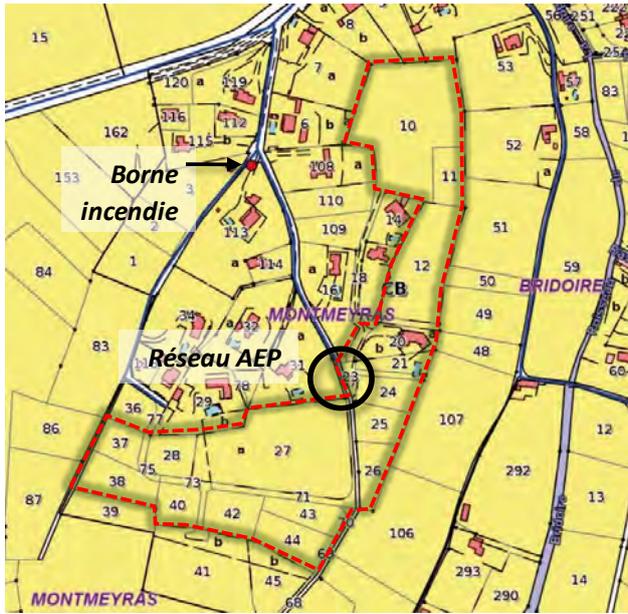
▪ **Eaux usées (EU) & alimentation en eau potable (AEP)**

L'ouverture d'une partie de la zone AU de Montmeyras est aujourd'hui possible puisque les réseaux d'assainissement et les réseaux d'alimentation en eau potable desservent la zone AUD (voir les plans ci-après).

▪ **Défense incendie**

La distribution d'eau potable est assurée à l'échelle du quartier. Une nouvelle borne incendie pourra être implantée fin d'assurer la couverture complète de la zone AUD nouvellement ouverte à l'urbanisation.

Plan du réseau AEP de la commune (extrait) et zone AUd



Plan de recollement des réseaux AEP et EU sur le secteur de Montmeyras



Accusé de réception en préfecture
 026-212603245-20181127-CM221120181803
 -DE
 Date de télétransmission : 27/11/2018
 Date de réception préfecture : 27/11/2018

2.3 Desserte par les réseaux de la zone à urbaniser de Montélit

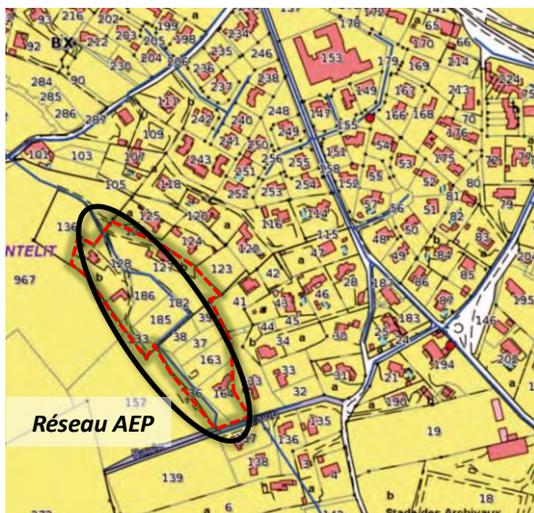
▪ Desserte & accès

L'accès à la zone s'organise depuis le chemin de Montélit.

▪ Eau potable

Le secteur est actuellement desservi par un réseau d'eau potable (voir la carte ci-dessous).

Plan du réseau AEP de la commune (extrait) et zone AUd



Une **étude de raccordement** a été réalisée en 2015 par la Véolia afin d'apporter à la commune les éléments nécessaires pour la gestion en eau potable de cette zone appelée à être urbanisée, en précisant les conditions d'alimentation en eau potable et de défense incendie.

L'étude a permis de préciser que l'eau distribuée au niveau des secteurs de Montélit provient du réservoir de la Ville (capacité de 2200 m³), après surpression située en aval direct du réservoir précité. Ce surpresseur est équipé de deux pompes d'un débit de 20 m³/h chacune, les deux pompes ne fonctionnant pas en simultanée. Quant au réservoir de la Ville, il est lui-même alimenté à partir de la station des Gonsards, caractérisée par une capacité de production de 3200 m³/j.

Actuellement les besoins journaliers délivrés par le réservoir de la Ville sont de :

- départ Montélit, les Archivaux : 31 m³/j
- départ centre-ville : 1646 m³/j

Soit un total de 1677 m³/j.

Les besoins supplémentaires engendrés par le raccordement de la zone AUd de Montélit représenterait 20 m³/j. Les autres secteurs prévus à l'urbanisation (Archivaux,...) ont également été intégrés dans l'étude. A partir du modèle hydraulique informatique, Véolia a simulé le fonctionnement du réseau d'alimentation en eau potable en situation future. Dans cette configuration, les nouveaux lotissements ont été raccordés sur la conduite de distribution de diamètre 125 mm. D'un point de vue hydraulique, le modèle reste stable :

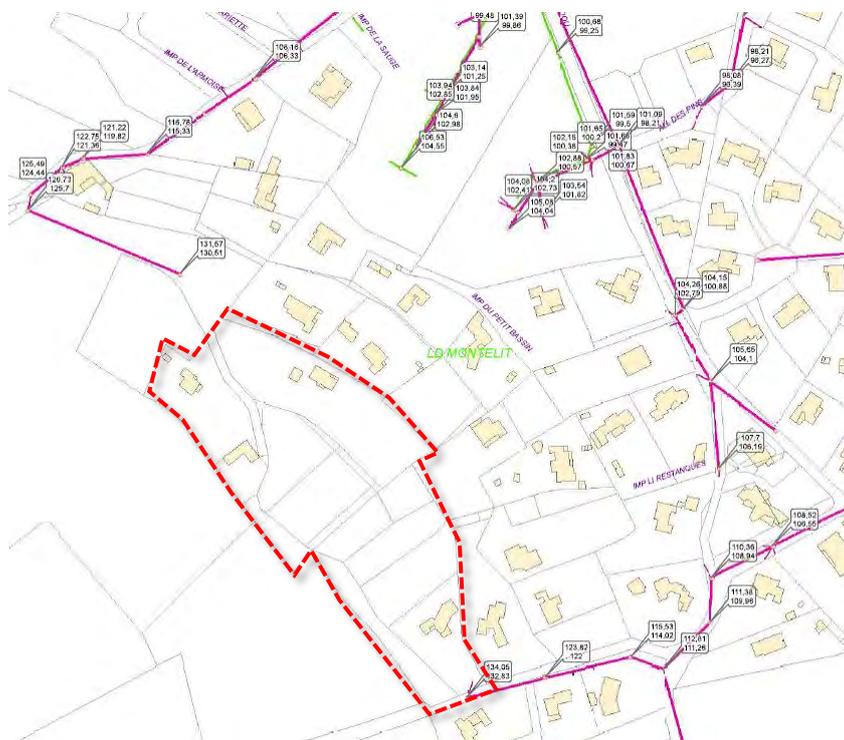
- ✓ pas de problème de pression
- ✓ pas de problème de temps de séjour
- ✓ la ressource est suffisante

L'amélioration de la distribution d'eau potable du secteur permet donc une desserte en eau potable suivant une pression admissible. Afin d'assurer la stabilité de ce modèle, il convient de prévoir des conditions de défense à l'échelle de la zone AUd par une bache incendie de 120 m³ (de type Labaronne-Citaf).

▪ **Eaux usées**

L'ouverture de la zone AU de Montélit est aujourd'hui possible puisque les réseaux d'assainissement se situent à proximité immédiate de la zone (voir la carte ci-dessous).

Plan du réseau AEP de la commune (extrait) et zone AU

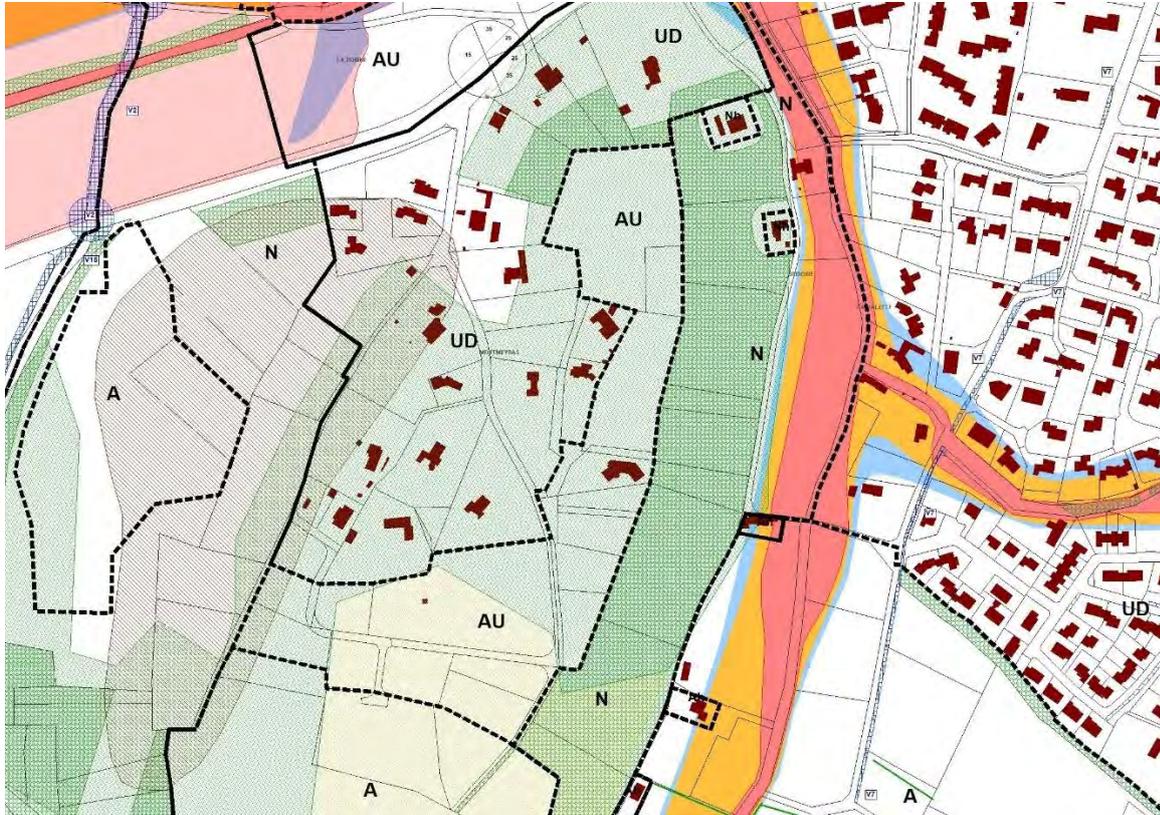


3- Description de la modification

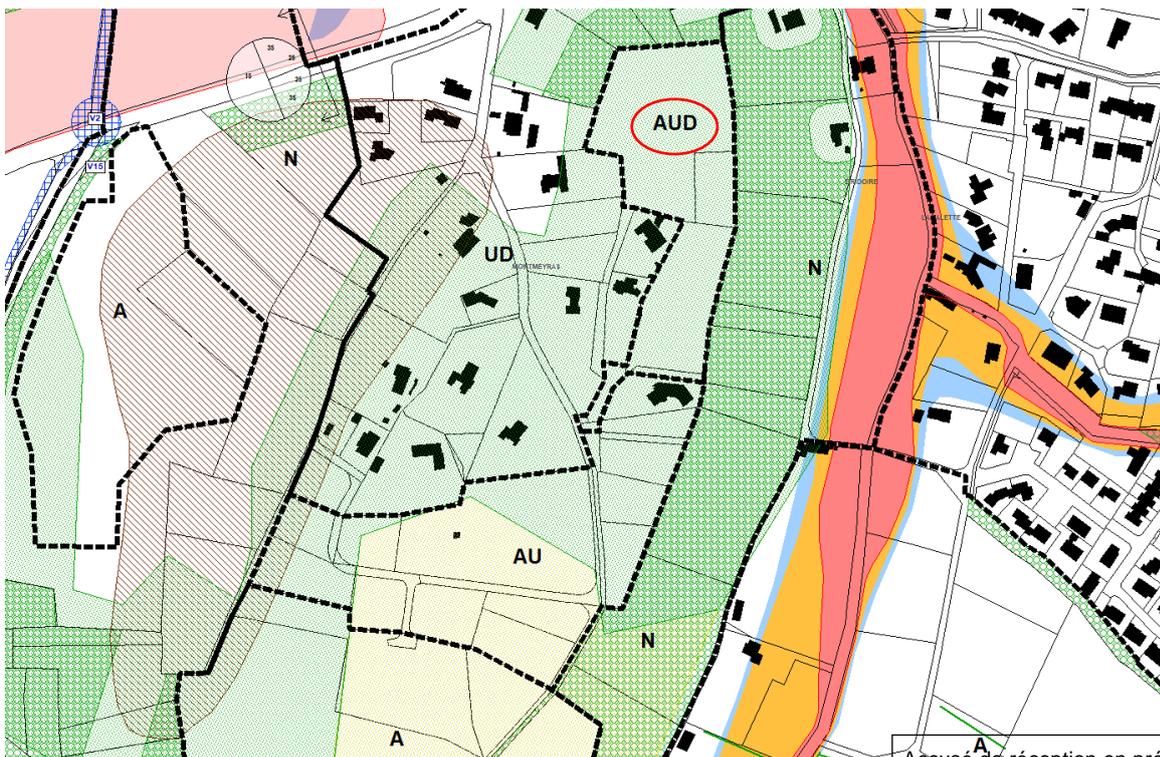
3.1 Modification du zonage

Classement en zone AUD du secteur de « Montmeyras »

Zonage **AVANT** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Zonage **APRÈS** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Classement en zone AUD du secteur de « Montélit »

Zonage **AVANT** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Zonage **APRÈS** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

3.2 Modification des Orientations d'aménagement (OA)

OA sur le secteur de « Montmeyras »

Orientation d'aménagement **AVANT** la modification

Compte-tenu du classement en zone AU « fermée » (non indicée), le PLU en vigueur ne comprend pas l'orientation d'aménagement sur ce secteur.

Orientation d'aménagement **APRÈS** la modification

Compte-tenu du reclassement en zone AUD « ouverte », le PLU modifié propose une orientation d'aménagement sur ce secteur.

MONTMEYRAS

Lieu-dit Montmeyras



Localisation

Secteur situé au sud-ouest de la commune

Zonage réglementaire

Zones AUD : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

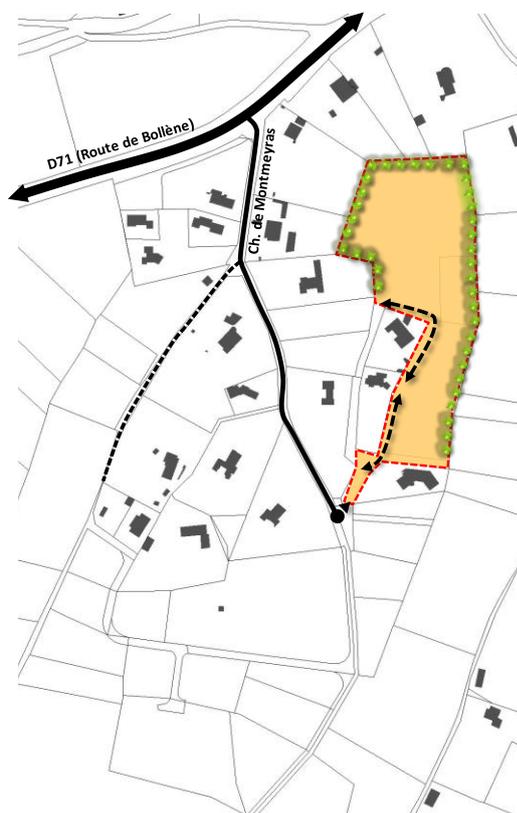
Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Atteindre une densité de **15 logements/ha**

Principes d'aménagement

- Accès : l'accès à la zone AUD s'établit dans la continuité du chemin de Montmeyras
- Desserte : la zone AUD en partie nord peut faire l'objet d'un bouclage interne. En l'absence de bouclage de la voirie, une aire de retournement sera aménagée
- Trame verte : les boisements actuels sont préservés sur les franges de l'opération afin de respecter le caractère des lieux
- Gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont gérées à la parcelle

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement



	Limites de l'orientation d'aménagement
	Urbanisation à dominante habitat Densité à atteindre : 15 logements/ha
	Voies existantes
	Voies projetées (tracé de principe)
	Accès à privilégié
	Frange boisée à maintenir (min. 5 m de largeur)

MONTMEYRAS / Lieu-dit Montmeyras

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

OA sur le secteur de « Montélit »

Orientation d'aménagement **AVANT** la modification

Compte-tenu du classement en zone AU « fermée » (non indiquée), le PLU en vigueur ne comprend pas l'orientation d'aménagement sur ce secteur.

Orientation d'aménagement **APRÈS** la modification

Compte-tenu du reclassement en zone AUD « ouverte », le PLU modifié propose une orientation d'aménagement sur ce secteur.

MONTELIT

Lieu-dit Montélit



Localisation

Secteur situé au sud-est de la commune

Zonage réglementaire

Zone AUD : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

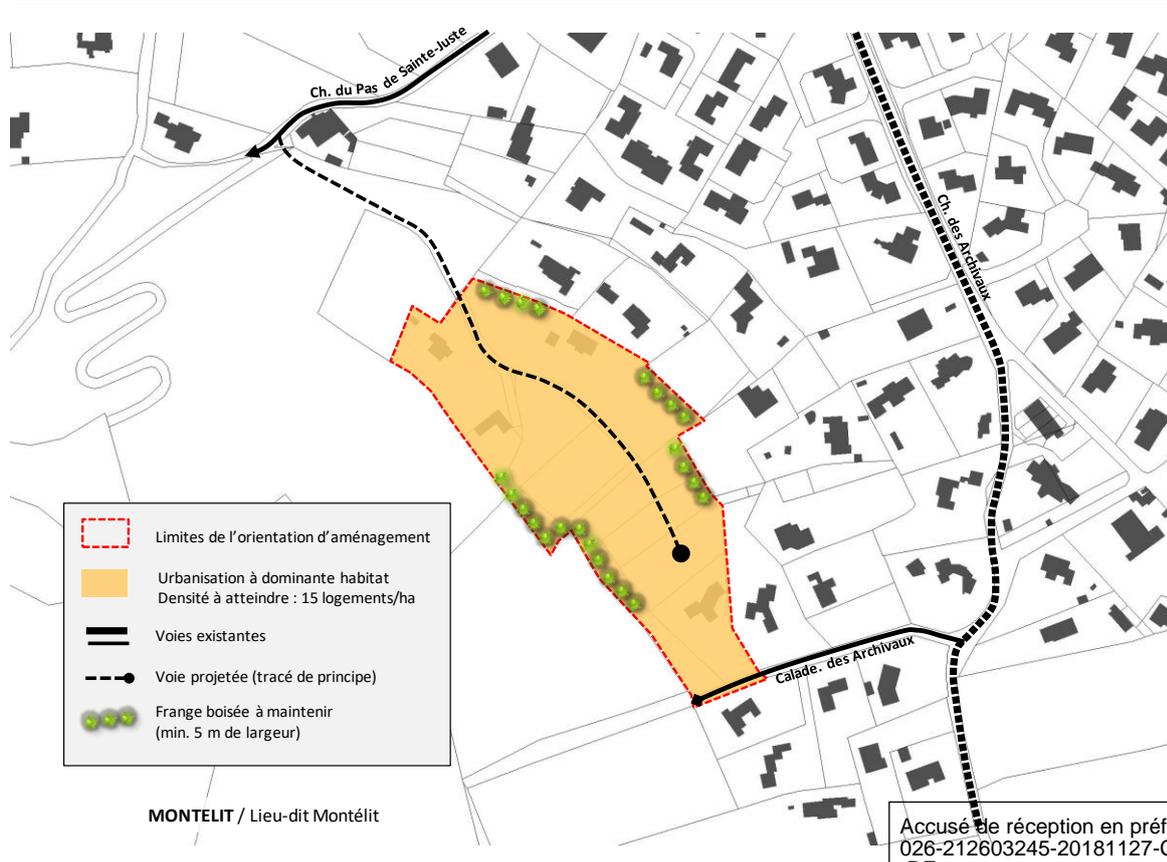
Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Tenir compte des habitations existantes
- Atteindre une densité de **15 logements/ha**

Principes d'aménagement

- l'accès à la zone AUD s'établit dans la continuité du chemin du Pas de Sainte-Juste
- la desserte s'organise selon un tracé central qui permet d'implanter des constructions de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte interne
- les boisements actuels sont préservés sur les franges de l'opération afin de respecter le caractère des lieux
- les eaux pluviales sont gérées à la parcelle

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement



MONTELIT / Lieu-dit Montélit

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Inscrire en zone AU (à urbaniser) « non indiquée » le secteur « L'Archivau Sud », actuellement classé en zone AUDe, dans le respect du nouvel échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

L'objectif initial de la commune était de reclasser la zone AUDe sur le secteur « L'Archivau Sud » en zone AU « fermée » (non indiquée) car ce secteur n'apparaît plus comme un secteur de développement prioritaire (voir la délibération de lancement de la procédure de modification n°6 du PLU).

Cependant, **la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU** car ce secteur est desservi par les réseaux, et l'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Une réflexion sur l'opportunité du maintien ou non de ce secteur à l'urbanisation sera engagée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Inscrire en zone UL le secteur « L'Archivau Nord », actuellement classé en zone AUDe, afin de maintenir sur ce secteur une vocation de loisirs correspondant à son usage actuel (terrain de sport)

1- Nature de la modification

Le secteur Nord du quartier des Archivaux correspond à un espace accueillant plusieurs équipements : une salle de tir à l'arc, une piste de bicross et le stade de football des Archivaux. Le PLU en vigueur a pour partie maintenu la vocation de ces équipements avec un classement en zone UL de la salle de tir à l'arc et de la piste de bicross. Une autre partie du site, incluant principalement de stade de football des Archivaux, a été classée en zone AUDe afin d'accueillir une opération d'habitat. La commune souhaite **reclasser cette zone AUDe en zone UL** afin de maintenir la vocation d'équipements publics de ce secteur. L'**orientation d'aménagement** sur le secteur des Archivaux a été modifiée en conséquent.

2- Justification de la modification

Compte-tenu du rôle du complexe sportif des Archivaux à l'échelle du quartier, la commune souhaite maintenir sa vocation initiale d'équipement.

Présentation du complexe des Archivaux



Vue 1



Vue 2



Vue 3

Le projet initial d'aménager une opération d'habitat sur la zone AUDe a donc été abandonné et l'ensemble du site sera classé en zone UL du PLU qui délimite « les secteurs réservés à des zones de loisirs, de détente et de sport (terrains de campings, zones de loisirs, terrains de sport et installations sportives) » (extrait du règlement écrit en vigueur).

Localisation de la zone AUDe reclassée en zone UL



Compte-tenu du reclassement en zone UL de l'ancienne zone AUD au nord des Archivaux, l'orientation d'aménagement sur ce secteur réaffecté aux loisirs n'a plus lieu d'être. L'orientation d'aménagement est maintenue uniquement sur le secteur Sud des Archivaux.

3- Description de la modification

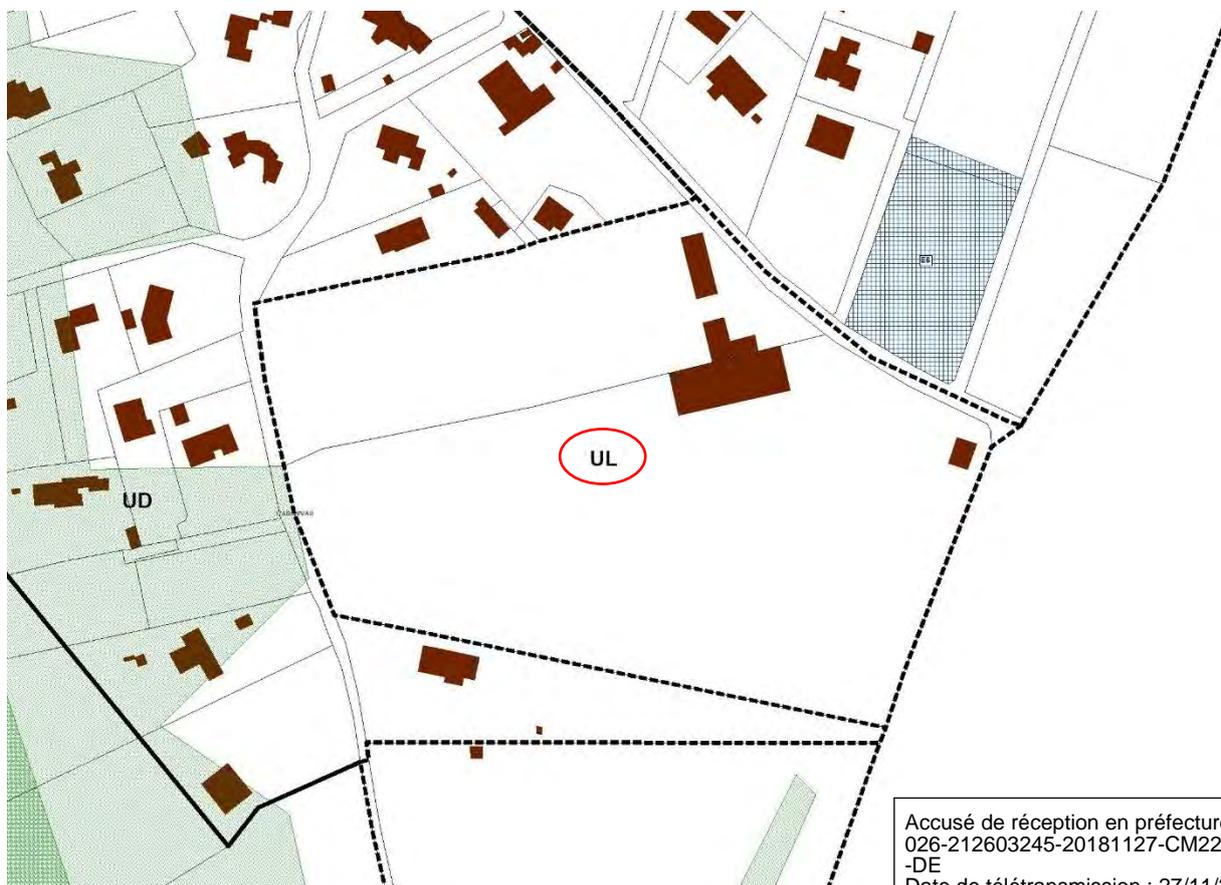
Le passage de la zone AUDe en zone UL est transcrit sur le **plan de zonage** du PLU en vigueur (voir page suivante).

Reclassement de la zone AUDe « Archivau Nord » en zone UL

Zonage **AVANT** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Zonage **APRES** la modification (Extrait de la Planche n°3)



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

En outre, l'**orientation d'aménagement** de la zone AUDe a été modifiée : elle n'intègre plus le périmètre de la zone reclassée UL (voir ci-après).

Orientation d'aménagement **AVANT** la modification

L'ARCHIVAU

Lieu-dit L'Archivau



Localisation

Secteur situé à l'extrémité sud-est de la commune

Zonage réglementaire

Zones AUDe : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3^{ème} partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1).

Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Optimiser le potentiel foncier de la commune

Principes d'aménagement

- l'accès à la partie nord de la zone s'établit dans la continuité du chemin des Archivaux
- la desserte emprunte le site du terrain de l'actuel terrain de sport et se prolonge jusqu'en partie sud du site
- les boisements actuels sont préservés afin de respecter le caractère des lieux
- un système alternatif de gestion des eaux pluviales est mis en place en respectant la topographie du site

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement



L'ARCHIVAU / Lieu-dit L'Archivau

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

L'ARCHIVAU

Lieu-dit L'Archivau



Localisation

Secteur situé à l'extrémité sud-est de la commune

Zonage réglementaire

Zone AUDe : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

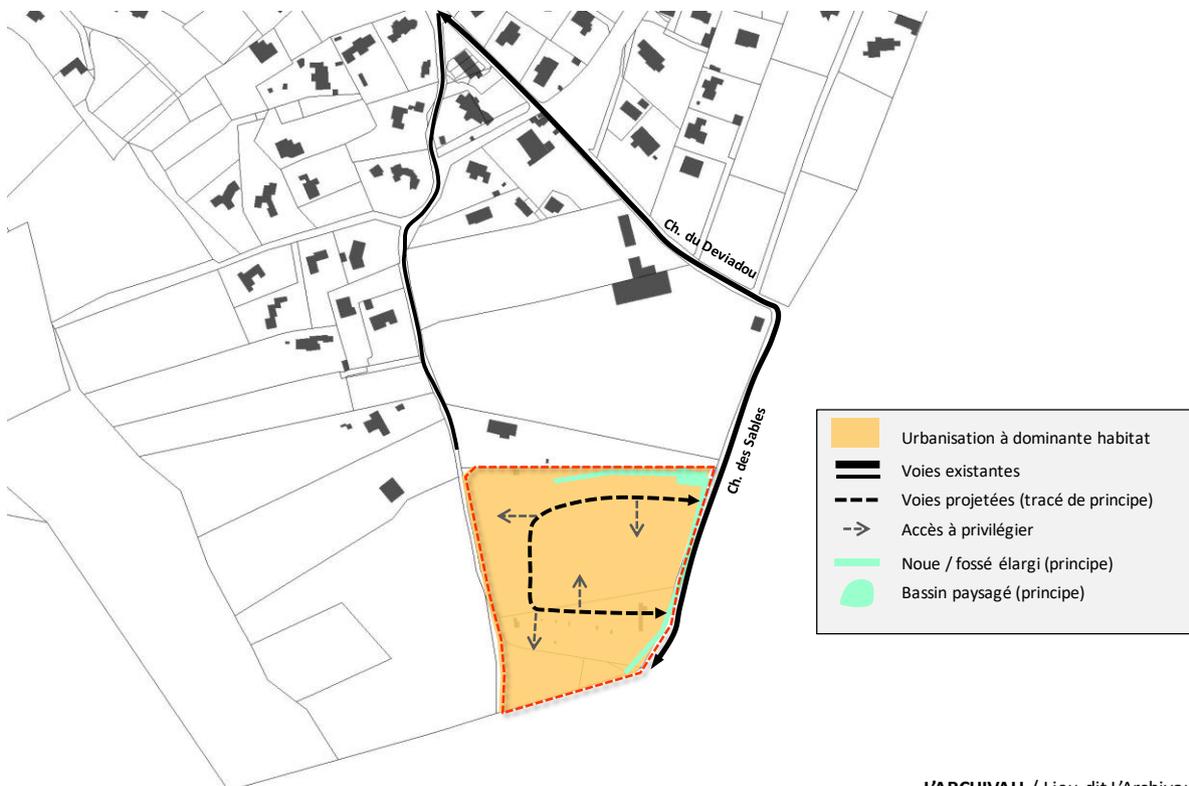
Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant

Principes d'aménagement

- l'accès à la zone s'établit depuis le chemin des Sables
- la desserte s'appuie sur un maillage du futur quartier
- les boisements limitrophes sont préservés afin de respecter le caractère des lieux
- un système alternatif de gestion des eaux pluviales est mis en place en respectant la topographie du site

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement



L'ARCHIVAU / Lieu-dit L'Archivau

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Adapter la rédaction des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les nouvelles dispositions légales issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

1- Nature de la modification

La modification vise à **supprimer les zones Ah et Nh** et à **transcrire dans le règlement écrit des zones A et N les possibilités d'extension et de création d'annexes** des habitations existantes.

2- Justification de la modification

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 approuvée le 26 septembre 2013, l'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N) avait été modifié afin d'autoriser sous conditions l'extension des constructions destinées à l'habitat et les annexes des habitations existantes dans les **secteurs Ah et Nh**. Cette évolution s'inscrivait dans le respect des dispositions de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme en vigueur à cette époque et qui disposaient que :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Compte-tenu des nouvelles dispositions réglementaires en vigueur aujourd'hui, issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), les possibilités d'extension et de création d'annexes des habitations existantes ne nécessitent plus la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs Ah et Nh) mais sont réglementées à l'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Il convient donc de supprimer les secteurs Ah et Nh et de transcrire dans le règlement écrit des zones A et N les possibilités d'extension et de création d'annexes des habitations existantes. Cela est nécessaire car, en dehors des secteurs agglomérés, on recense sur la commune plusieurs secteurs où s'est développé, historiquement, un habitat diffus. La commune souhaite permettre à ces habitations d'évoluer en leur permettant de s'étendre et de réaliser des annexes, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites concernés

L'article 2 des zones agricoles (A) et naturelles (N) est donc modifié afin d'autoriser les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

L'article 2 de la zone A (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions) a été modifié comme indiqué ci-après.

Rédaction des articles 2 et 10 de la zone A (agricole) avant la modification du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

[...]

« La zone A comprend deux secteurs :

- les secteurs « Ap » : désigne les secteurs où l'agriculture doit être protégée du fait de sa très forte valeur agronomique et identitaire ;
- les secteurs « Ah » : désigne les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées ».

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

« Dans les zones A, à l'exception du secteur Ah, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...) - exception faite des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et du soleil qui sont interdites - non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250m² de surface de plancher,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ah, seront seuls autorisés et soumis à condition :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total,
- Les annexes des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m²,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone ».

[...]

ARTICLE A 10 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

c. Règles générales :

- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions d'activités agricoles.
- La hauteur est fixée à 9 mètres pour les habitations
- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres en limites séparatives

Rédaction des articles 2 et 10 de la zone A (agricole) après la modification du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

[...]

« La zone A comprend ~~deux secteurs~~ : un secteur « Ap » qui désigne les secteurs où l'agriculture doit être protégée du fait de sa très forte valeur agronomique et identitaire.

~~- les secteurs « Ah » : désigne les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées ».~~

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

« ~~Dans les zones A , à l'exception du secteur Ah,~~ sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...) - exception faite des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et du soleil qui sont interdites - non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250m² de surface de plancher,

- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

De plus, en zone A sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale* initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),

* La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles

Accusé de réception en préfecture
026 212603245-20181127-CM21120181803
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

~~Dans le secteur Ah, seront seuls autorisés et soumis à condition :~~

- ~~- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total,~~
- ~~- Les annexes des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m²,~~
- ~~- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,~~
- ~~- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone ».~~

[...]

ARTICLE A 10 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

c. Règles générales :

- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions d'activités agricoles.
- La hauteur est fixée à 9 mètres pour les habitations
- La hauteur est fixée à 5 mètres pour les annexes
- La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres en limites séparatives

L'article 2 de la zone N (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions) a été modifié comme indiqué ci-après.

Rédaction des articles 2 et 10 de la zone N (naturelle) avant la modification du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

[...] « La zone N comporte des secteurs identifiés au plan de zonage par un indice spécifique où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- les secteurs ND destinés à accueillir des installations classées,
- les secteurs NE destinés à accueillir des installations de productions d'électricité utilisant les énergies renouvelables,
- les secteurs NS d'intérêt scientifique et écologique,
- les secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels l'extension des constructions à vocation habitat est autorisée ». [...]

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

« Sont interdits en zone N, y compris dans les secteurs ND, NS, NE et Nh, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ». [...]

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

« Sont autorisés et soumis à condition dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations ou équipements publics à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les aires de stationnement si elles ne couvrent pas le sol d'un revêtement imperméable.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements non interdits dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements ultérieurs des carrières non exploitées, qu'ils prennent en compte la totalité du secteur et qu'ils favorisent le développement de la faune et de flore.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - o la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - o et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône et les constructions réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat,
- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau [...]

Sont autorisés et soumis à condition dans le secteur Nh :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total ;
- Les annexes aux habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m² ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone [...]

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

ARTICLE N 10 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :
 - Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai,
 - Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai.
2. En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.
3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
4. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres en limites séparatives.

Rédaction de des articles 2 et 10 de la zone N (naturelle) après la modification du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

[...] « La zone N comporte des secteurs identifiés au plan de zonage par un indice spécifique où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- les secteurs ND destinés à accueillir des installations classées,
- les secteurs NE destinés à accueillir des installations de productions d'électricité utilisant les énergies renouvelables,
- les secteurs NS d'intérêt scientifique et écologique,
- ~~les secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels l'extension des constructions à vocation habitat est autorisée~~ ». [...]

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

« Sont interdits en zone N, y compris dans les secteurs ND, NS, ~~et NE et Nh~~, toutes les constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ». [...]

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

« **Sont autorisés et soumis à condition dans la zone N :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations ou équipements publics à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les aires de stationnement si elles ne couvrent pas le sol d'un revêtement imperméable.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements non interdits dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements ultérieurs des carrières non exploitées, qu'ils prennent en compte la totalité du secteur et qu'ils favorisent le développement de la faune et de flore.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - o la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - o et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône et les constructions réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat,
- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés

valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau

- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone

De plus, en zone N sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale à condition que la surface totale* initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),

** La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

[...]

~~Sont autorisés et soumis à condition dans le secteur Nh :~~

~~—L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total;~~

~~—Les annexes aux habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m²;~~

~~—La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone [...]~~

ARTICLE N 10 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai☒,

- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai☒.

2. En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

4. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres en limites séparatives.

5. La hauteur est fixée à 5 mètres pour les annexes

En outre, les **plans de zonage** ont été modifiés afin de supprimer l'ensemble des secteurs Ah et Nh du règlement graphique : ces secteurs sont dorénavant inscrits en zones A (agricole) et N (naturelle).

Point n°7 de la Modification n°6 du PLU

Modifier le règlement de la zone agricole afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans le secteur Ap

La modification visait initialement à modifier le règlement écrit de la zone A afin d'autoriser les équipements collectifs dans le secteur Ap (secteur agricole protégé).

Cependant, **la commune ne donne pas suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification n°6 du PLU** suite à l'avis défavorable du Préfet sur ce point.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

Réaliser des ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification

1- Nature de la modification

L'objectif de la modification consiste à **supprimer les emplacements réservés E1, E8, C5, V7, V3 et V8.**

2- Justification de la modification

Dans le cadre de l'élaboration du présent dossier de modification, la commune souhaite actualiser les emplacements réservés en supprimant ceux qui ont d'ores et déjà été acquis par la collectivité et/ou ceux qui ne présentent plus d'intérêt au regard du projet communal.

3- Description de la modification

Voir les planches 1, 2 et 3 modifiées du plan de zonage où les emplacements réservés E1, E8, C5, V7, V3 et V8 ont été supprimés des documents graphiques.

2. Incidences de la modification n°6 du PLU **sur l'environnement**

2.1 Approche globale

L'analyse des incidences sur l'environnement des modifications du PLU s'appuie sur une grille d'analyse élaborée par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes (février 2013), complétée par d'autres critères. Pour chacun des critères retenus, les incidences des modifications sur l'environnement peuvent être de 3 types :

- ✓ Absence d'incidences : soit la modification apportée n'est pas en lien avec le critère d'analyse proposé, soit elle peut avoir un lien mais pas n'a pas d'incidence sur celui-ci,
- ✓ Incidences positives (ou plutôt positives) : la modification peut avoir une incidence plutôt positive ou apporter une amélioration significative à la situation initiale,
- ✓ Incidences négatives (ou plutôt négatives) : la modification peut avoir une incidence plutôt négative ou avoir un impact négatif significatif par rapport à la situation initiale.

	Absence d'incidences
	Incidences positives (ou plutôt positives)
	Incidences négatives (ou plutôt négatives)

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des incidences des modifications du PLU sur l'environnement.

Tableau de synthèse des incidences sur l'environnement

		Point n°1	Points n°2 et n°3 de la Modification n°6 du PLU			Point n°4	Point n°5 de la Modification n°6 du PLU		Point n°6 de la Modification n°6 du PLU		Point n°7	Point n°8 de la Modification n°6 du PLU
		Sans objet	Rapport de présentation	Plan de zonage	Orientation d'aménagement	Sans objet	Plan de zonage	Orientation d'aménagement	Plan de zonage	Règlement écrit	Sans objet	Plan de zonage
Agriculture / Sylviculture	Préservation des sols à fort potentiel agronomique et des cultures à haute valeur ajoutée											
	Préservation des espaces boisés à fort potentiel de production sylvicole											
Consommation foncière	Gérer le sol de façon économe et équilibrée											
	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles											
	Maîtriser l'étalement urbain											
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats et espaces naturels											
	Préserver, (re)créer et/ou remettre en bon état les continuités écologiques											
	Préserver, restaurer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts											
Ressource en eau	Préserver la biodiversité, dont les écosystèmes aquatiques et les zones humides font partie											
	Assurer la préservation de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines											
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource											
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales											
Sols et sous-sols (géologie, pollutions, ressources, carrières...)	Prendre en compte et préserver la qualité des sols											
	Préserver les ressources du sous-sol											
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels											
	Mettre en valeur et préserver le paysage											
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, assurer la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions											
Risques	Assurer la prise en compte des risques naturels, industriels, technologiques, miniers											
Nuisances	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances											
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par ré-emploi et recyclage											
Air, énergie, climat	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques											
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie											
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES)											
	Prendre en compte et contribuer à la lutte contre le changement climatique, et s'adapter à ce changement											
Urbanisme et aménagement	Développement équilibré et durable du territoire											
	Prise en compte des réseaux											
	Prise en compte des déplacements											

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-CM221120181803
-DE
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

2.2 – Approche par modification apportée

Point n°1 de la Modification n°6 du PLU

Inscrire en zone urbaine les opérations d'aménagements réalisées, notamment sur les secteurs de La Valette et de Piéjoux

Sans objet. La commune n'ayant pas donné suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification, il n'y a pas lieu d'en évaluer les incidences.

Points n°2 et n°3 de la Modification n°6 du PLU

Réorganiser l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour prendre en compte l'urbanisation existante de certains secteurs et adapter le phasage lié à la réalisation des équipements correspondants

& Ouvrir à l'urbanisation les zones AU (à urbaniser) « non indicées », dites aussi les zones AU « fermées », sur les secteurs de Montmeyras et de Montélit, dans le respect du nouvel échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Cette évolution du PLU n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement (*cases grisées du tableau des incidences, §2.1*) car il s'agit d'**ouvrir à l'urbanisation deux zones à urbaniser dites « fermées » (AU strict) d'ores et déjà inscrites au PLU en vigueur.**

Concernant les enjeux liés à la consommation d'espace (« Gérer le sol de façon économe et équilibrée ») et à l'étalement urbain (« Maîtriser l'étalement urbain »), les incidences sont plutôt positives dans la mesure où **les orientations d'aménagement imposent une densité à atteindre** (15 logements/ha sur le secteur de Montmeyras et de Montélit) ainsi que des principes d'accès et de desserte permettant d'optimiser l'aménagement de ces zones.

Point n°4 de la Modification n°6 du PLU

Inscrire en zone AU (à urbaniser) « non indicée » le secteur « L'Archivau Sud », actuellement classé en zone AUDe, dans le respect du nouvel échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Sans objet. La commune n'ayant pas donné suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification, il n'y a pas lieu d'en évaluer les incidences.

Point n°5 de la Modification n°6 du PLU

Inscrire en zone UL le secteur « L'Archivau Nord », actuellement classé en zone AUDe, afin de maintenir sur ce secteur une vocation de loisirs correspondant à son usage actuel (terrain de sport)

Cette évolution du PLU n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement (*cases grisées du tableau des incidences, §2.1*) car il s'agit de **redonner une vocation de zone de loisirs à un zone initialement prévue pour accueillir une opération d'habitat.**

Point n°6 de la Modification n°6 du PLU

Adapter la rédaction des zones agricoles et naturelles afin de prendre en compte les nouvelles dispositions légales issues notamment de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

L'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments d'habitation existants sont pour la plupart relativement éloignés des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles présents sur la commune. Les extensions ou annexes ne compromettent donc pas l'activité agricole. D'autre part, la réglementation des extensions et des annexes par le règlement écrit du PLU, conforme à la « doctrine » établie par la CDPENAF de la Drôme, garantit la préservation de la qualité paysagère des sites. Quelques bâtiments d'habitation existants peuvent être plus proches des sièges d'exploitation agricoles car la réglementation des présents sur la commune. Cela ne compromet cependant pas l'activité agricole.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181127-DM221120181803
Date de télétransmission : 27/11/2018
Date de réception préfecture : 27/11/2018

extensions et des annexes est très encadrée par le règlement écrit du PLU, garantissant la préservation à la fois de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites. Le règlement écrit du PLU permet en outre de prévoir des extensions ou annexes des habitations en zone naturelle. L'évolution de ces habitations n'impact pas l'activité agricole puisqu'il s'agit de constructions situées en dehors de l'espace agricole qui sont, de fait, éloignées de bâtiments agricoles ou sièges d'exploitation. D'autre part, la réglementation des extensions et des annexes par le règlement écrit du PLU garantit la préservation de la qualité paysagère des sites.

En conclusion, **la modification a un impact positif puisqu'elle permet l'évolution des habitations existantes dans le diffus agricole et naturel, tout en préservant l'agriculture et le paysage.**

Point n°7 de la Modification n°6 du PLU

Modifier le règlement de la zone agricole afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans le secteur Ap

Sans objet. La commune n'ayant pas donné suite à cette évolution du PLU dans le cadre de la présente modification, il n'y a pas lieu d'en évaluer les incidences.

Point n°8 de la Modification n°6 du PLU

Réaliser des ajustements mineurs lors de la rédaction détaillée du dossier de modification

Cette évolution du PLU n'a pas d'incidences sur l'environnement (*cases grisées du tableau des incidences, §2.1*) car il s'agit de supprimer des emplacements réservés n'ayant pas d'impact sur le projet communal.

2.3 – Approche liée à la prise en compte des documents stratégiques

2.3.1 La prise en compte du Programme local de l'habitat (PLH)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un PLH.

2.3.2 La prise en compte du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un PDU.

2.3.3 La prise en compte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un SCOT.

2.3.4 La prise en compte du SDAGE Rhône Méditerranée

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021, et notamment ses orientations fondamentales:

- ✓ S'adapter aux effets du changement climatique
- ✓ Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- ✓ Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- ✓ Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- ✓ Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- ✓ Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
- ✓ Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
- ✓ Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

2.4 La prise en compte du PLU

2.4.1 Le rapport de présentation

Les modifications apportées sont présentées et justifiées dans le présent rapport de présentation complémentaire.

2.4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.3 Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.4 Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont modifiées conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.5 Les autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

2.5 Approche liée à la prise en compte de Natura 2000

On ne recense **aucun site Natura 2000 sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux**. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

✓ Le site FR8201676 - SABLES DU TRICASTIN

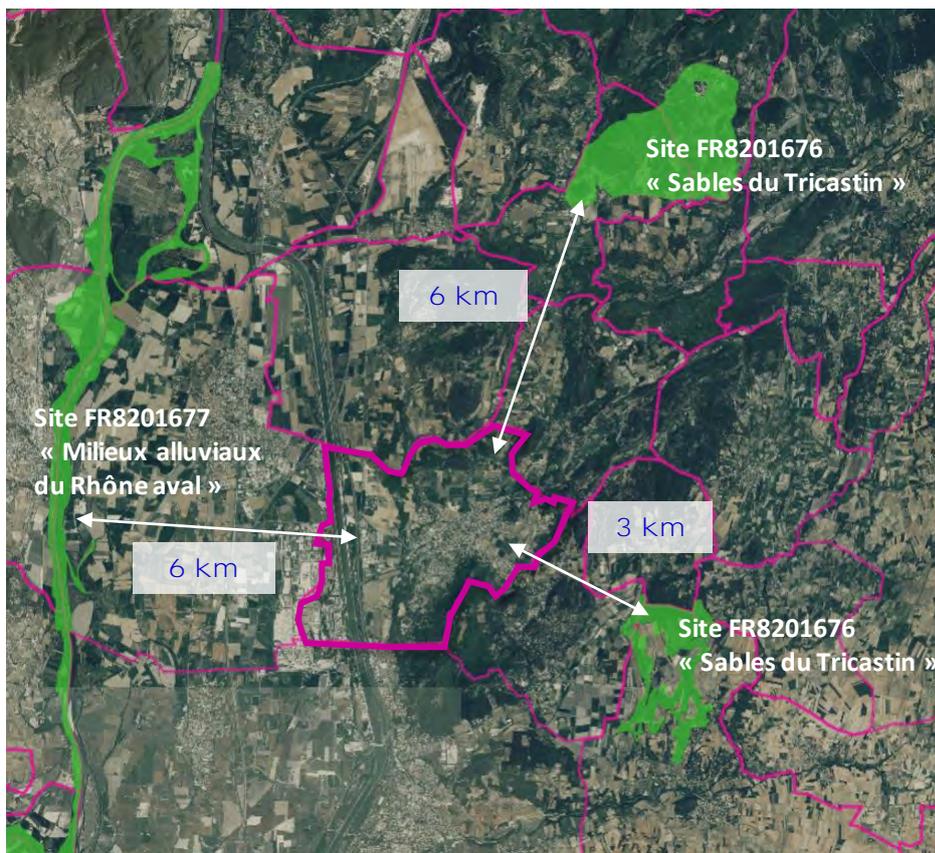
Le site « Sables du Tricastin » a été désigné pour la présence des habitats naturels singuliers des zones sableuses, l'originalité de la zone humide de l'Étang Saint-Louis et la présence d'importantes colonies de chauves-souris qui s'y alimentent et se reproduisent dans plusieurs gîtes.

Les points de vulnérabilité du site sont :

- les zones humides de l'Étang Saint-Louis et de la mare de Réauville ont tendance à l'atterrissement,
- la fermeture des milieux ouverts est une menace sur l'ensemble du site,
- la mare de Réauville,
- l'étang Saint-Louis et l'ancienne carrière adjacente.

✓ Le site FR8201677 - MILIEUX ALLUVIAUX DU RHÔNE AVAL

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches



Compte-tenu de l'éloignement des zones Natura 2000 de la commune et du fait que la nature des modifications envisagées ne modifie pas les équilibres environnementaux à l'échelle du PLU, **la modification n°6 du PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000.**

I - Rapport de présentation complémentaire

Modifie la pièce n°1 du PLU : Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20180123-CM201712-2704-
CC
Date de télétransmission : 23/01/2018
Date de réception préfecture : 23/01/2018

1. Nature des modifications proposées, justification et description

1.1 **Ajuster les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement écrit des zones d'urbanisation à vocation activités au lieu-dit 'les Pâtis' en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du « Parc d'activités des Pâtis »**

1.1.1 Nature de la modification

Il s'agit de modifier plusieurs pièces du PLU afin d'assurer la cohérence des principes d'aménagement avec ceux définis dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du « Parc d'activités des Pâtis ».

- **L'orientation d'aménagement** sur le secteur des Pâtis (pièce 2.2 du PLU)
 - ✓ La rédaction des objectifs et principes d'aménagement est modifiée
 - ✓ Le schéma des principes d'aménagement urbain et paysager est modifié
- Les planches 1 et 2 du **règlement graphique** (pièce 3.1 du PLU)
 - ✓ le plan de zonage est modifié afin de permettre l'implantation d'activités mixtes en zone AUEac, renommée « AUEmc »
 - ✓ les emplacements réservés E12 et V10 sont supprimés
- Le **règlement écrit** (pièce 3.2 du PLU)
 - ✓ la correction d'une erreur matérielle conduit à préciser à l'article 6 que, hors agglomération, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions non seulement le long des RD458 et RD 59, mais aussi le long de l'autoroute A7 (*cf. Etude entrée de ville annexée au PLU*),
 - ✓ l'article 4 est modifié au § « Ordures ménagères » afin de supprimer l'obligation de se doter d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères,
 - ✓ l'article 7 est modifié afin de permettre l'implantation des constructions en limite séparative et de réduire le recul minimum à 3 mètres au lieu de 5 mètres dans les secteurs AUEm et AUEmc (sauf en limite de zone où ce recul est maintenu à 10 mètres),
 - ✓ l'article 10 est modifié afin d'autoriser une hauteur maximale à 30 mètres uniquement dans le secteur AUEm (la hauteur maximale dans le secteur AUEmc est maintenue à 14 mètres),
 - ✓ l'article 11 est modifié afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions d'une hauteur supérieure à 14 mètres dans le secteur AUEm.

1.1.2 Justification de la modification

Prise en compte de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis »

Dans le cadre du PLU en vigueur, approuvé le 26 novembre 2009, le secteur des Pâtis avait été identifié comme un site d'accueil d'activités économiques à dominante commerciale. Dès le mois d'avril 2010, la commune a initié le principe de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et a lancé des études préalables.

Dans le cadre de ces études, La ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux a souhaité réajuster en partie la vocation économique de la zone d'activités des Pâtis. Cela s'est traduit par une modification du PLU afin d'élargir la nature des activités susceptibles d'y être développées. En plus des activités à vocation commerciale, qui sont maintenues pour répondre à des besoins de résidents en proximité

pouvoir diversifier la zone en y accueillant des entreprises à vocation artisanale, industrielle, etc. De nouvelles études d'urbanisme et d'ingénierie ont donc été menées sur cette base depuis 2012. Les études d'avant-projet ont été validées par la commune en février 2014.

L'étude d'impact a été finalisée en mars 2015 et **la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis » a ainsi été créée par délibération du 22 septembre 2016**. Par délibération en date du 3 novembre 2016, la ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux a désigné la SPL du Tricastin en qualité de concessionnaire d'aménagement de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis », avec qui elle a conclu un contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de cette opération.

Les objectifs de la ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux concernant la zone d'activités économiques des Pâtis s'articulent autour de 7 axes :

- Développer l'activité industrielle, artisanale et commerciale en lui consacrant environ 25 ha supplémentaires sur son territoire afin d'asseoir le dynamisme et la vitalité économique de la commune
- Diversifier l'emploi et fixer de la main d'œuvre sur la commune. L'activité développée sur la zone d'activités économiques des Pâtis permettra non seulement de compenser la baisse de main d'œuvre induite par les réductions d'effectifs de certaines entreprises implantées sur le secteur, mais aussi de proposer, en complémentarité des industries à haute valeur ajoutée présentes sur le territoire, des emplois à destination d'une main d'œuvre moins qualifiée
- Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif, en cohérence avec le paysage et les équipements existants (voirie, carrière, déchetterie)
- Apporter une attention toute particulière à l'insertion de la zone d'activités économiques des Pâtis dans son environnement immédiat, notamment sur le plan architectural. En outre, la Cité III (composée de logements des anciens ouvriers du barrage) sera préservée par une ceinture agricole qui jouera le rôle d'interface vis-à-vis de la future zone d'activités
- Profiter du positionnement stratégique du site pour augmenter la visibilité de la zone d'activités économiques des Pâtis et tirer parti de l'effet vitrine : la zone d'activités économiques sera aménagée en bordure de l'autoroute A7 et de la RD 59 reliant Saint-Paul-Trois-Châteaux à Pierrelatte
- Préserver les espaces agricoles et naturels situés à proximité du site retenu pour l'implantation de cette zone d'activités économiques. La commune est en effet très attentive à la bonne intégration de ces aménagements, tant dans leur environnement immédiat qu'à l'échelle du territoire communal
- Prendre en compte les contraintes et les risques environnementaux, en se prémunissant contre les risques naturels, en respectant la législation en vigueur au sein des périmètres de sécurité liés aux risques technologiques, et en maintenant les reculs nécessaires par rapport aux installations générant des nuisances

La ZAC est découpée en 3 grands îlots :

- Ilot A (zone AUEm du PLU en vigueur) : vocation industrielle et logistique et/ou stratégie avec un de ploiement d'opportunité et avec un découpage de préférence en macro-lots
- Ilot B (zone AUEmc du PLU en vigueur) : vocation mixte commerciale et de service avec possibilité d'ouverture à l'artisanat nécessitant une vitrine et l'accueil du public et avec un macro-lot pour l'accueil d'une grande surface spécialisée
- Ilot C (zone AUEac du PLU en vigueur, devenue AUEmc dans le cadre de la présente modification du PLU) : vocation prioritairement artisanale avec des lots pouvant aller de 830 m² environ à 2800 m², et avec une possibilité d'ouverture au commerce

La prise en compte des éléments constitutifs de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis » nécessite de modifier plusieurs pièces du PLU en vigueur : l'orientation d'aménagement, le zonage et le règlement écrit du PLU.

Orientation d'aménagement sur le secteur des Pâtis

L'orientation d'aménagement sur le secteur des Pâtis a été modifiée fin de prendre en compte les éléments de programmation de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis », notamment :

- les grands principes de desserte structurante,
- la délimitation des polygones d'implantation des constructions,
- le principe d'accueillir de manière préférentielle des activités à dominante industrielle sur l'îlot A (partie Ouest de la RD 59) et des activités à dominante commerciale et artisanale dans les îlots B et C (partie Est de la RD 59),
- les principes de gestion des eaux pluviales (EP). A noter que sur la partie Est de la ZAC (à l'est de la RD 59) la localisation de principe des ouvrages de gestion des EP n'est pas cartographiée afin de ne pas contraindre le projet et de permettre d'approfondir la prise en compte de la servitude I4 (lignes RTE > 63 KV),
- les principes de traitement paysager, ainsi que la protection d'un boisement présentant un intérêt écologique, identifié dans le cadre de l'étude d'impact,

En outre, la rédaction des objectifs et des principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement a été ajustée pour tenir compte des principes énoncés ci-dessus.

Planches 1 et 2 du règlement graphique

Le plan de zonage sur le secteur des Pâtis a été modifié afin de prendre en compte les éléments de programmation de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis », notamment :

- la zone « AUEac » évolue en zone « AUEmc » afin d'élargir la destination des constructions sur l'îlot C de la ZAC et permettre d'accueillir non seulement des activités artisanales mais aussi des activités commerciales,
- la suppression de l'emplacement réservé E12 qui correspondait à l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales lié à la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis ». Les eaux pluviales étant gérées par des ouvrages localisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC, l'emplacement réservé E12 doit être supprimé,
- la suppression de l'emplacement réservé V10 qui correspondait à l'élargissement du chemin de la Décelle lié à la desserte de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis ». Suite à l'arrêté n°26-2016-12-23-006 du 23 décembre 2016 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité d'immeubles bâtis ou non bâtis pour le compte de la Société Publique Locale (SPL) du Tricastin dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques des Pâtis, la maîtrise foncière est assurée à l'intérieur du périmètre de la ZAC et l'emplacement réservé V10 doit être supprimé.

Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone AUE a été modifié afin de prendre en compte les éléments de programmation de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis », notamment :

- l'article 4 est modifié au § « Ordures ménagères » afin de supprimer l'obligation de se doter d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères car d'autres modes de collecte sont possibles (conteneurs semi-enterrés, etc.). Il est cependant important de maintenir la rédaction concernant l'« accord avec le service gestionnaire » puisque le mode de collecte sera décidé en accord avec la Communauté de communes Drôme Sud Provence qui est compétente dans ce domaine.

Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20180123-CM201712-2704- CC Date de télétransmission : 23/01/2018 Date de réception préfecture : 23/01/2018
--

- la correction d'une erreur matérielle conduit à préciser à l'article 6 que, hors agglomération, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions non seulement le long des RD458 et RD 59, mais aussi le long de l'autoroute A7.

Dans le cadre du PLU en vigueur, l'étude d'entrée de ville L111-1-4 (pièce n°4.8) précise pour le site des Pâtis que l'objectif de la dérogation est de réduire le recul des constructions le long de la RD 59 et de l'A7 (§ 2.3, p. 11). Le même principe a été mis en œuvre dans le cadre de cette étude pour réduire le recul des constructions le long de la RD 458 sur le site des Lonnes. Lors de la traduction réglementaire, la réduction du recul en zone AUE a été mentionnée uniquement pour les RD 59 et RD 458, alors que cette réduction du recul s'applique également à l'A7. L'article 6 du règlement écrit a été modifié en ce sens afin de rectifier cette erreur matérielle.

- l'article 7 est modifié afin de permettre l'implantation des constructions en limite séparative et de réduire le recul minimum à 3 mètres au lieu de 5 mètres dans les secteurs AUEm et AUEmc, sauf en limite de zone où ce recul est maintenu à 10 mètres (il est par ailleurs précisé que le recul de 10 mètres s'applique aux limites de zones agricoles et naturelles).

Compte-tenu de la possibilité d'accueillir des lots de petite taille au sein de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis », il est cohérent de favoriser un principe d'optimisation du foncier en permettant l'implantation de constructions en limite séparative. Le même principe d'optimisation du foncier s'applique en cas de constructions non jointives, ce qui se traduit par un recul minimum de 3 mètres au lieu de 5 mètres.

- l'article 10 est modifié afin d'autoriser une hauteur maximale à 30 mètres uniquement dans le secteur AUEm (la hauteur maximale dans le secteur AUEmc est maintenue à 14 mètres). Parallèlement, l'article 11 est modifié afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions d'une hauteur supérieure à 14 mètres.

La partie ouest de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis » (à l'ouest de la RD 59) est à vocation mixte, avec une dominante industrielle. Dans ce cadre, les besoins en terme de process industriel peuvent conduire à accueillir des constructions d'une hauteur de l'ordre de 30 mètres. La commune permet d'ores et déjà l'implantation de ce type de construction sur son territoire, comme sur la zone industrielle du Bois des Lots (à proximité de la zone d'activités des Pâtis) où l'entreprise Gerflor a récemment construit un bâtiment d'une hauteur de 30 mètres (voir la photo ci-dessous).



Exemple de construction d'une hauteur de 30 mètres intégrée dans son environnement
(entreprise Gerflor, ZI du Bois des Lots, Saint-Paul-Trois-Châteaux)

L'enjeu principal pour la commune est de favoriser l'intégration paysagère des constructions d'une hauteur significative. Aussi, le règlement écrit est complété dans son article 11 (§ 11.1 et 11.4) afin de préciser que :

- ✓ Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres et qu'elles accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (bureaux, production, stockage...), il est recommandé une organisation du programme sous la forme de plusieurs

bâtiments de volumes et de gabarits différents afin de réduire l'impact paysager des constructions,

- ✓ Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres, une assise végétale comprenant plusieurs strates et constituées d'essences locales et variées est recommandée aux abords des constructions.

En outre, le § 11.3 de l'article 11 est modifié afin de supprimer la référence aux « locaux réservés aux ordures ménagères » puisque selon le mode de collecte retenu (cf. article 4 modifié), ce type de locaux ne sera peut-être pas nécessaire.

1.1.3 Description de la modification

1.1.3.1 Modification de l'orientation d'aménagement

Orientation d'aménagement **avant** la modification du PLU

ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALE

Lieu-dit Les Pâtis



Prescriptions particulières

L'aménagement de la voie de dégagement est une condition *sine qua non* de l'aménagement de la zone.

+ voir annexe n°4.8 du PLU, Etude « Entrée de ville » au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Localisation

Située en entrée nord de la commune

Zonage réglementaire

Zone AUEce : zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales

Objectifs

- Développer l'offre commerciale sur la commune et limiter l'évasion commerciale
- Aménager une petite zone artisanale
- Prendre en compte les contraintes du Plan particulier d'intervention (risque technologique)
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville nord de la commune
- Proposer une zone commerciale répondant aux principes de développement durable

Principes d'aménagement

Desserte et mise en sécurité

- un accès unique depuis le giratoire existant, desservant l'ouest et l'est de la D59
- l'aménagement d'une voie de dégagement reliant le giratoire existant à la rue des Goudessards (Barbière), en suivant le tracé des voies communales du chemin de la Décelle et du chemin de la Dévalade
- sur la partie est de la D59, une connexion directe entre les voies de desserte interne de la zone commerciale et la voie de dégagement
- l'ensemble des constructions et des stationnements sont situés en dehors du cercle de danger du Plan particulier d'intervention
- la D59 offre un effet vitrine aux façades commerciales situées de part et d'autre

Traitement urbain et paysager de l'entrée de ville nord de la commune

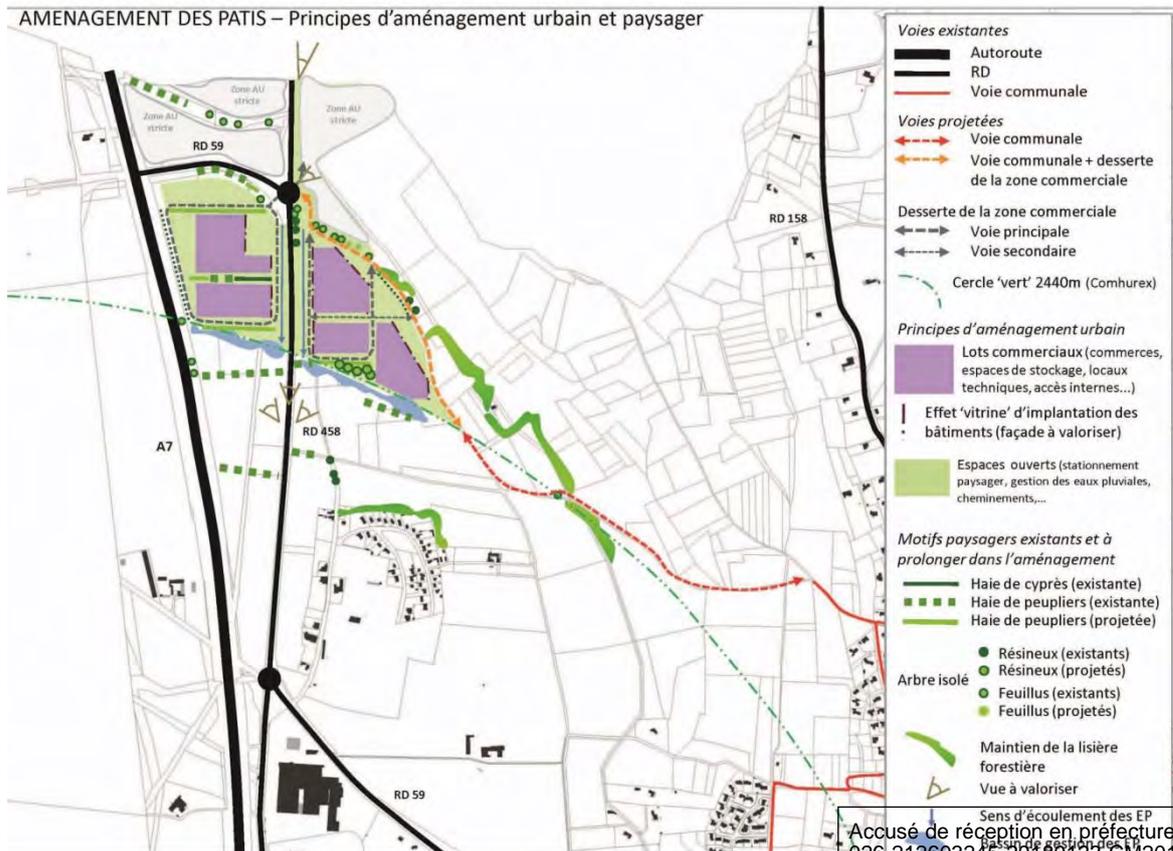
- voir en annexe l'étude Entrée de ville au titre de la loi Barnier

Principes de développement durable

- optimisation de la gestion des eaux pluviales par un système alternatif (réseau de noues et de bassins)
- desserte interne par un système de circulations douces (piétons/cycles) relié aux voies publiques (chemin de la Décelle,...)
- un traitement paysager intègre la préservation des entités paysagères et naturelles existantes, ainsi que le prolongement de la trame paysagère dans le respect du site
- les problématiques environnementales liées à l'énergie, aux déchets, etc. doivent permettre de développer un projet qualitatif. Ce projet doit être exprimé par une démarche de type *Charte environnementale et paysagère, Approche environnementale de l'urbanisme*®, etc.

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement

AMENAGEMENT DES PATIS – Principes d'aménagement urbain et paysager



Sens d'écoulement des EP
 Accusé de réception en préfecture
 026-212603245-20180123-CM201712-2704-CC
 Date de télétransmission : 23/01/2018
 Date de réception préfecture : 23/01/2018

Orientation d'aménagement après la modification du PLU

ZONE D'ACTIVITÉS DES PÂTIS

Lieu-dit Les Pâtis



Localisation

Située en entrée nord de la commune

Zonage réglementaire

Zones AUEm et AUEmc : zone à urbaniser à vocation d'activités mixtes

Objectifs

- Développer l'offre commerciale, artisanale et industrielle sur la commune
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville nord de la commune
- Proposer une zone d'activités répondant aux principes de développement durable

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Desserte et mise en sécurité

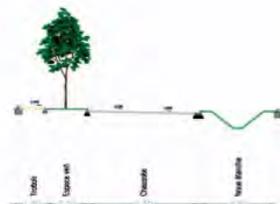
- un accès unique depuis le giratoire existant, desservant l'ouest et l'est de la D59
- une desserte interne qui s'appuie sur des voies structurantes et secondaires

Traitement urbain et paysager de l'entrée de ville nord de la commune

- un traitement des franges de la zone d'activités par des plantations afin de prendre en compte des enjeux paysagers (perception de la zone d'activités et intégration dans le grand paysage)
- un traitement paysager intègre la préservation des entités paysagères et naturelles existantes, ainsi que le prolongement de la trame paysagère dans le respect du site
- la D59 offre un effet vitrine aux façades commerciales, avec obligation d'implantation de façade
- le long de l'A7, un effet vitrine est recherché, mais sans obligation d'implantation de façade

Principes de développement durable

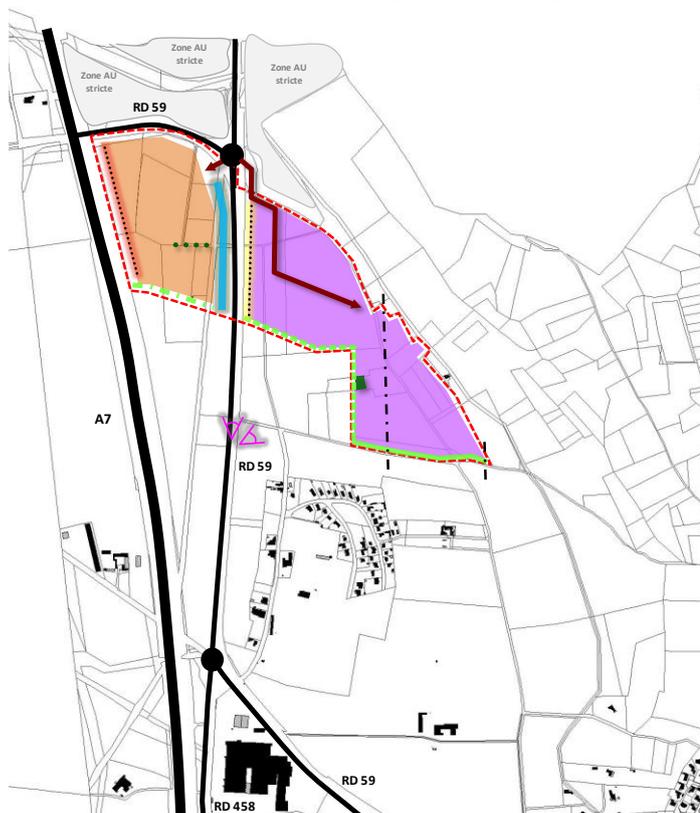
- une optimisation de la gestion des eaux pluviales par des noues et/ou bassins paysagers
- la prise en compte, en partie Est de la D59, des contraintes liées aux lignes RTE (servitude I4)
- une desserte interne par un système de circulations douces pour les piétons (trottoirs)
- une prise en compte des problématiques environnementales liées à l'énergie (par ex. solaire photovoltaïque, toitures végétalisées,...)



Exemple de coupe de principe d'une voirie principale de la zone d'activités desservant la partie Est de la RD 59

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement

ZONE D'ACTIVITÉS DES PÂTIS Principes généraux d'aménagement



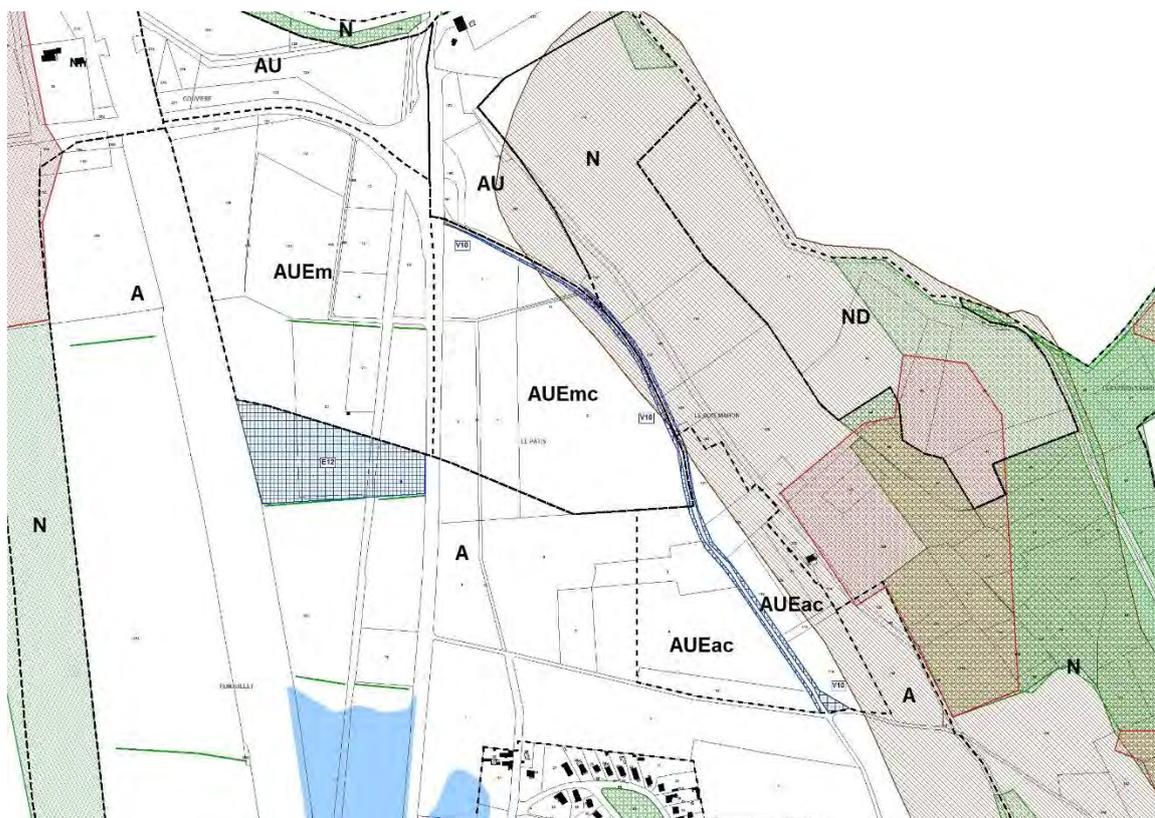
- Limites de l'orientation d'aménagement
- Ligne RTE (servitude I4)
- Autoroute
- RD
- Principe d'accès et de desserte structurante
- Zone d'activités mixte, à dominante industrielle (îlots d'implantation des constructions)
- Zone d'activités mixte, à dominante commerciale et artisanale (îlots d'implantation des constructions)
- Effet « vitrine » avec obligation d'implantation de façade
- Effet « vitrine » sans obligation d'implantation de façade
- Plantations
- Boisement à conserver
- Haie existante à préserver ou à recréer
- Principe de bassin de gestion des eaux pluviales (forme et localisation à adapter)

PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Orientations d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20180123-CM201712-2704-CC
Date de télétransmission : 23/01/2018
Date de réception préfecture : 23/01/2018

1.1.3.2 Modification du règlement graphique

Plan de zonage (extrait) **avant** la modification du PLU



Plan de zonage (extrait) **après** la modification du PLU



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20180123-CM201712-2704-
CC
Date de télétransmission : 23/01/2018
Date de réception préfecture : 23/01/2018

Article AUE 4 (Conditions de desserte par les réseaux publics)

Rédaction de l'article 4 de la zone AUE **avant** la modification du PLU

« [...]

§ 4.6. Règles générales :

. Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques, en accord avec le service gestionnaire et selon les trajets de collecte

[...] »

Rédaction de l'article 4 de la zone AUE **après** la modification du PLU

« [...]

§ 4.6. Règles générales :

. Toute opération d'aménagement devra être ~~dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques, en accord avec le service~~ soumise à l'avis du service gestionnaire ~~et selon les trajets de collecte~~

[...] »

Article AUE 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

Rédaction de l'article 6 de la zone AUE **avant** la modification du PLU

« [...]

6.1. Règles générales :

. Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

. Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 35 mètres le long des RD458 et RD 59 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions. Les distances mentionnées sont calculées en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe de la voirie

[...] »

Rédaction de l'article 6 de la zone AUE **après** la modification du PLU

« [...]

6.1. Règles générales :

. Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

. Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul minimum de :

- 35 mètres le long des RD458, ~~et~~ RD 59 ~~et de l'A7~~ pour les habitations
- 25 mètres pour les autres constructions.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe de la voirie

[...] »

Article AUE 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Rédaction de l'article 6 de la zone AUE avant la modification du PLU

« Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

7.1. Règles générales :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$), sauf en limite de zone, où la marge de reculement entre le bâtiment et la limite de propriété ne pourra jamais être inférieure à 10 mètres ($d \geq 10$).

7.2. Prescriptions particulières :

- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment,
- La réhabilitation d'un bâtiment existant ne respectant les règles énoncées ci-dessus peut être admise.

Rédaction de l'article 7 de la zone AUE après la modification du PLU

« Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

7.1. Règles générales :

- L'implantation en limite séparative est autorisée,
- Lorsqu'une construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$), sauf en limite de zone agricole ou naturelle où la marge de reculement entre le bâtiment et la limite de propriété ne pourra jamais être inférieure à 10 mètres ($d \geq 10$).

7.2. Prescriptions particulières :

- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment,
- La réhabilitation d'un bâtiment existant ne respectant les règles énoncées ci-dessus peut être admise.

Article AUE 10 (Hauteur maximale des constructions)

Rédaction de l'article 10 de la zone AUE avant la modification du PLU

« [...]

10.1 Règles générales :

- . La hauteur maximale est fixée à 14 mètres,
 - . La hauteur prescrite ci-dessus doit être minorée de 1.5 mètres en cas de toiture terrasse.
- [...] »

Rédaction de l'article 10 de la zone AUE après la modification du PLU

« [...]

10.1 Règles générales :

. La hauteur maximale est fixée à 14 mètres, **sauf dans le secteur AUEm (à l'exception du sous-secteur AUEmc) où la hauteur maximale est fixée à 30 mètres,**

. La hauteur prescrite ci-dessus doit être minorée de 1.5 mètres en cas de toiture terrasse.

[...] »

Article AUE 11 (Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)

Rédaction de l'article 11 de la zone AUE avant la modification du PLU

« [...]

11.1 Architecture et intégration à l'environnement :

. Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.2 Les façades :

. Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

11.3 Dispositions diverses :

. Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

. Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture. »

Rédaction de l'article 11 de la zone AUE après la modification du PLU

« [...]

11.1 Architecture et intégration à l'environnement :

. Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

. **Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres et qu'elles accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (bureaux, production, stockage...), il est recommandé une organisation du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents afin de réduire l'impact paysager des constructions.**

11.2 Les façades :

. Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

11.3 Dispositions diverses :

- . Les locaux techniques tels que transformateurs ~~et locaux réservés aux ordures ménagères~~ devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.
- . Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

11.4 Aménagement des abords :

- . Lorsque les constructions ont une hauteur supérieure à 14 mètres, une assise végétale comprenant plusieurs strates et constituées d'essences locales et variées est recommandée aux abords des constructions (voir le schéma de principe ci-après).



»

1.2 Préciser les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain, notamment au lieu-dit 'les Pâtis'

1.2.1 Nature de la modification

Les articles 3 et 8 des « Dispositions générales » du règlement écrit du PLU sont modifiés afin d'ajuster les règles qui s'appliquent sur les secteurs où est définie une trame graphique relative aux risques de mouvements de terrain. Le principe d'inconstructibilité est nuancé et la nouvelle rédaction propose de distinguer deux cas de figure :

- ✓ Lorsque la trame graphique de risques de mouvements de terrain porte sur des zones agricole (A) et naturelle (N), les projets de construction sont interdits,
- ✓ Lorsque la trame graphique de risques de mouvements de terrain porte sur des zones urbaine (U) et à urbaniser (AU), le projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son importance (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

1.2.2 Justification de la modification

La connaissance du risque de mouvements de terrain

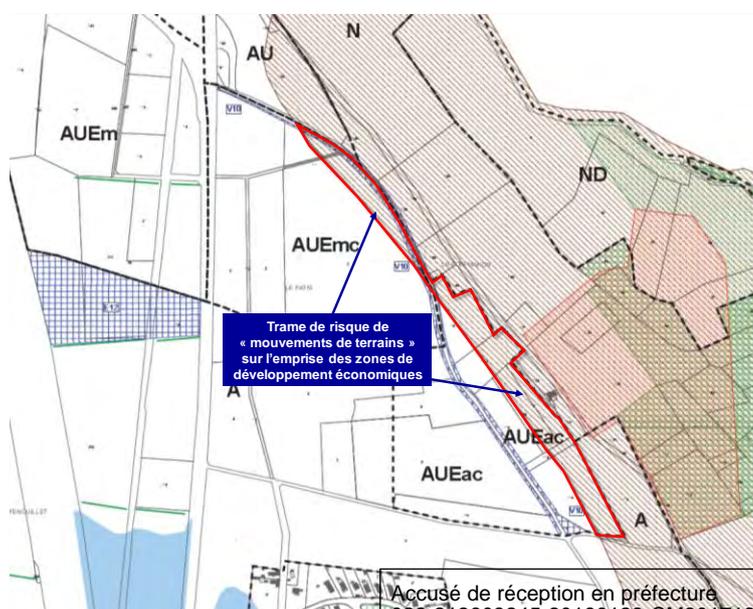
Le PLU en vigueur a pris en compte le Dossier Départemental des Risques Majeurs dans la Drôme, lui-même décliné par un Dossier communal synthétique (DCS) établi par le Préfet. Le DCS contient une cartographie qui recense plusieurs secteurs en risque potentiel de mouvement de terrain. **L'absence de connaissance fine de ce risque n'a cependant pas permis de distinguer des niveaux d'aléas** (faible, moyen ou fort). Cette cartographie a été utilisée dans le cadre du PLU en vigueur pour délimiter une trame générale de risques de mouvements de terrain.

Cependant, au regard des dernières données disponibles à ce jour consultables sur www.georisques.gouv.fr (ou encore sur www.infoterre.brgm.fr), il n'y a à ce jour aucun secteur de mouvement de terrain sur la commune. Seuls des mouvements de terrain ponctuels sont recensés (glissements, éboulements, ...). Cela est confirmé par l'extrait du Porter à connaissance en date du 16 février 2017 dans le cadre du lancement de la révision du PLU en vigueur.

En attendant la mise en œuvre de la révision générale du PLU, la commune souhaite dans le cadre de la présente modification du PLU ajuster le règlement écrit. Il s'agit d'adapter les règles qui s'appliquent sur certains secteurs couverts par la trame d'aléas de mouvements de terrain en permettant, sous certaines conditions, d'accueillir des constructions nouvelles.

Illustration sur le secteur des Pâtis

Le secteur des Pâtis, situé au nord-ouest de la commune, est pour partie couvert par la trame d'aléas de mouvements de terrain. Cette trame contraint le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Parc d'activités des Pâtis » car une frange délimitée à l'Est du périmètre de la ZAC est identifiée, au titre du document graphique du PLU, comme concernée par un aléa de « mouvement de terrain » (voir la cartographie ci-contre).



Extrait du PLU en vigueur sur le secteur des Pâtis

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20180123-CM201712-2704-CC
Date de télétransmission : 23/01/2018
Date de réception préfecture : 23/01/2018

Toutefois, il est projeté des constructions au sein de la bande située à l'est des zones AUEmc et AUEac (qui deviendra une zone AUEmc suite à la présente modification du PLU). Cependant, dans le cadre de l'étude géotechnique d'avant-projet réalisée en septembre 2013 (Alios Ingénierie), il est conclu (p. 20) : « **Risque de mouvement de terrain du fait du contexte géomorphologique du site à écarter** ».

Le principe d'inconstructibilité lié au risque de mouvement de terrain, tel que défini dans le PLU en vigueur, est donc injustifié. Dès lors, il apparaît nécessaire d'ajuster le règlement écrit du PLU afin de distinguer deux cas de figure pour réglementer de manière adaptée la trame de risques de mouvements de terrain :

- ✓ Lorsque la trame graphique de risques de mouvements de terrain porte sur des zones agricole (A) et naturelle (N), les projets de construction sont interdits,
- ✓ Lorsque la trame graphique de risques de mouvements de terrain porte sur des zones urbaine (U) et à urbaniser (AU), le projet de construction est autorisé mais peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son importance (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

L'adaptation de la réglementation des articles 3 et 8 des « Dispositions générales » permet à la fois de maintenir un principe général d'inconstructibilité, tout en autorisant sur certains secteurs à enjeux la constructibilité une fois démontrée l'absence de risques de mouvements de terrain, comme cela est le cas sur le secteur des Pâtis.

1.2.3 Description de la modification

Rédaction des articles 3 et 8 des « Dispositions générales » **avant** la modification du PLU

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones :

§ 5

« [...]

Les risques naturels :

Est définie une trame graphique de risques d'inondation à l'intérieur de laquelle les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. Cette trame graphique est reportée dans l'attente de l'approbation du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation) prescrit le 29 novembre 2002 par le Préfet de la Drôme.

Est définie une trame graphique de risques incendies de forêt à l'intérieur de laquelle les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières.

Est définie une trame graphique de risques de mouvements de terrain à l'intérieur de laquelle les projets de construction sont interdits.

[...] »

ARTICLE 8 – Prise en compte du risque naturel mouvements de terrains :

« Les secteurs concernés par une trame graphique de risque de mouvement de terrain sont inconstructibles. »

Rédaction des articles 3 et 8 des « Dispositions générales » **après** la modification du PLU

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones :

§ 5

« [...]

Les risques naturels :

Est définie une trame graphique de risques d'inondation à l'intérieur de laquelle les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. Cette trame

Accusé de réception en préfecture
02-212603245-20180123-DM201712-2704-
CC
Date de télétransmission : 23/01/2018
Date de réception préfecture : 23/01/2018

graphique est reportée dans l'attente de l'approbation du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation) prescrit le 29 novembre 2002 par le Préfet de la Drôme.

Est définie une trame graphique de risques incendies de forêt à l'intérieur de laquelle les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières.

Est définie une trame graphique de risques de mouvements de terrain à l'intérieur de laquelle :

- en zone agricole (A) et naturelle (N), les projets de construction sont interdits,
- en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son importance (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

[...] »

ARTICLE 8 – Prise en compte du risque naturel mouvements de terrains :

« En zone agricole (A) et naturelle (N), les secteurs concernés par une trame graphique de risque de mouvement de terrain sont inconstructibles.

En zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), dans les secteurs concernés par une trame graphique de risque de mouvement de terrain, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son importance (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

[...] »

1.3 Corriger certaines dispositions du règlement écrit du PLU (mode de raccordement des réseaux secs à l'article 4 des zones du PLU, etc.)

1.3.1 Nature de la modification

Le PLU en vigueur définit, au § 4.4 de l'article 4 (« conditions de desserte par les réseaux publics ») des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) l'obligation de réaliser par câbles souterrains tout nouveau raccordement aux différents réseaux. Il est proposé d'inciter (sans obliger) à la mise en souterrain des extensions de réseaux dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) du PLU.

1.3.2 Justification de la modification

Les opérateurs en charge de la fourniture des services (électricité, téléphonie,...) bénéficient d'un droit de passage sur le domaine public routier. L'article 47 du Code des postes et des communications électroniques qui institue ce droit de passage mentionne que l'autorité gestionnaire du domaine public routier doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme. Dès lors, le PLU ne peut imposer d'une manière générale une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage. Dans son arrêt du 20 décembre 1996 (commune de La Boissière), le Conseil d'Etat a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édictés par le POS.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit du PLU afin de ne plus obliger la mise en souterrain des extensions de réseaux dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU.

1.3.3 Description de la modification

Articles A 4 et N 4 (Conditions de desserte par les réseaux publics)

Rédaction de l'article 4 des zones UAzp1, UB, UC, UD, UE, UI, UL, UT, AUC, AUD, AUE, A et N avant la modification du PLU

« 4.4. Electricité - Téléphone – Télévision :

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains ».

Rédaction de l'article 4 des zones UAzp1, UB, UC, UD, UE, UI, UL, UT, AUC, AUD, AUE, A et N après la modification du PLU

« 4.4. ~~Electricité~~ - Téléphone – Télévision :

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser **de préférence** par câbles souterrains.

4.5. Réseaux de distribution publique d'électricité :

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatiques, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public ».

2. Incidences de la modification sur l'environnement

2.1 Approche globale

L'analyse des incidences sur l'environnement des modifications du PLU s'appuie sur une grille d'analyse élaborée par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes (février 2013), complétée par d'autres critères. Pour chacun des critères retenus, les incidences des modifications sur l'environnement peuvent être de 3 types :

- ✓ Absence d'incidences : soit la modification apportée n'est pas en lien avec le critère d'analyse proposé, soit elle peut avoir un lien mais pas d'incidence sur celui-ci,
- ✓ Incidences positives (ou plutôt positives) : la modification peut avoir une incidence plutôt positive ou apporter une amélioration significative à la situation initiale,
- ✓ Incidences négatives (ou plutôt négatives) : la modification peut avoir une incidence plutôt négative ou avoir un impact négatif significatif par rapport à la situation initiale.

-  Absence d'incidences
-  Incidences positives (ou plutôt positives)
-  Incidences négatives (ou plutôt négatives)

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des incidences des modifications du PLU sur l'environnement.

Tableau de synthèse des incidences sur l'environnement

		Point n°1 de la Modification n°5 du PLU			Point n°2 de la Modification n°5 du PLU	Point n°3 de la Modification n°5 du PLU
		Orientation d'aménagement	Plan de zonage	Règlement écrit	Règlement écrit	Règlement écrit
Agriculture / Sylviculture	Préservation des sols à fort potentiel agronomique et des cultures à haute valeur ajoutée					
	Préservation des espaces boisés à fort potentiel de production sylvicole					
Consommation foncière	Gérer le sol de façon économe et équilibrée					
	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et maîtriser l'étalement urbain					
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats et espaces naturels					
	Préserver, (re)créer et/ou remettre en bon état les continuités écologiques					
	Préserver, restaurer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts					
Ressource en eau	Préserver la biodiversité, dont les écosystèmes aquatiques et les zones humides font partie					
	Assurer la préservation de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines					
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource					
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales					
Sols et sous-sols (géologie, pollutions, ressources, carrières...)	Prendre en compte et préserver la qualité des sols					
	Préserver les ressources du sous-sol					
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels					
	Mettre en valeur et préserver le paysage					
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, assurer la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions					
Risques	Assurer la prise en compte des risques naturels, industriels, technologiques, miniers					
Nuisances	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances					
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par ré-emploi et recyclage					
Air, énergie, climat	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques					
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie					
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES)					
	Prendre en compte et contribuer à la lutte contre le changement climatique, et s'adapter à ce changement					
Urbanisme et aménagement	Développement équilibré et durable du territoire					
	Prise en compte des réseaux					

2.2 – Approche par modification apportée

EVOLUTION 1 / Ajuster les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement écrit des zones d'urbanisation à vocation activités au lieu-dit 'les Pâtis' en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du « Parc d'activités des Pâtis »

Comme l'indique le tableau des incidences (§ 2.1), les modifications ont globalement peu d'incidences sur l'environnement (*cases grisées du tableau*). En effet, **les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité de la zone d'activités économiques des Pâtis du PLU en vigueur.**

Ponctuellement, les modifications apportées entraînent des incidences sur l'environnement, mais ces incidences plutôt positives (*cases vertes du tableau*). **Cela s'explique par la prise en compte des enjeux mis en avant dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis »**, et notamment l'étude d'impact. Un boisement constituant un habitat patrimonial (forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia*) a ainsi été identifié et deux espèces d'oiseaux d'intérêt patrimonial et réglementaire ont été observées (Alouette lulu et Guépier d'Europe). Ce boisement fait dorénavant l'objet d'une protection dans le cadre de l'orientation d'aménagement, ce qui justifie l'incidence positive de la modification du PLU au regard du critère « **Préserver la diversité des espèces et des habitats et espaces naturels** ».

Le secteur des Pâtis ne présente pas de rôle fonctionnel majeur, mais le projet d'aménagement de la zone d'activités inclut un traitement de la frange de la zone par des haies, ce qui va dans le sens de l'objectif de « **Préserver, (re)créer et/ou remettre en bon état les continuités écologiques** » (tableau des incidences, § 2.1). Ce principe est traduit dans l'orientation d'aménagement modifiée.

La problématique de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales a été également traitée dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC du « Parc d'activités des Pâtis ». Le projet intègre des mesures correctrices permettant de gérer les surplus de débits d'eaux pluviales engendrées par l'aménagement de la zone (limitation du débit rejeté,...). En partie ouest de la RD 59, les lots auront une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Quant aux lots situés en partie Est de la RD 59, ils se situent dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Gonsards (périmètre de protection éloigné - PPE). La création de bassin d'infiltration d'eau pluviale ou rejets d'eaux pluviales dans le réseau hydrographique existant étant interdits en PPE, les eaux pluviales seront collectées par des noues, bassins et fossés étanches (les ouvrages seront revêtus d'une géomembrane sur laquelle sera répandue une couche de terre végétale enherbée). Le projet sera soumis à l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) Rhône-Alpes Délégation Territoriale de la Drôme. Ces principes apparaissent dans l'orientation d'aménagement modifiée et vont dans le sens de l'objectif « **Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales** ».

Concernant le paysage, le tableau des incidences (§ 2.1) indique qu'il y a un impact plutôt positif malgré un risque d'incidence négative (). Si le principe d'autoriser des constructions d'une hauteur de 30 mètres sur la partie Ouest de la RD 59 est potentiellement susceptible d'avoir une incidence sur le paysage depuis les principaux axes (RD 59 & A7), l'impact visuel est limité notamment par :

- un recul réglementaire de minimum 25 mètres des constructions depuis ces principaux axes (cf. règlement écrit),
- un recul effectif plus important depuis la RD 59 dans la mesure où une noue sera aménagée le long de la RD 59 (cf. orientation d'aménagement),
- le traitement des franges vertes en limite de la zone d'activités (cf. orientation d'aménagement),
- des prescriptions d'intégration paysagère des bâtiments en terme de volumétrie et de traitement paysager (cf. règlement écrit).

De plus, il convient de rappeler que **le principe d'autoriser des constructions d'une hauteur de 30 mètres permet de répondre à des besoins très spécifiques en terme de process industriel et que la plupart des constructions implantées en partie Ouest de la RD 59 présenteront une hauteur très inférieure.**

Ces principes, qui apparaissent dans l'orientation d'aménagement et le règlement modifiés, vont donc dans le sens de l'objectif « [Mettre en valeur et préserver le paysage](#) ».

Les modifications apportées s'appuient sur une faisabilité opérationnelle (dossier de réalisation de la ZAC) et prennent en compte les besoins économiques au regard des problématiques de développement durable, ce qui va dans le sens de l'objectif « [Développement équilibré et durable du territoire](#) ».

Enfin, la modification des règles de recul en limite séparative a pour objectif de donner une souplesse plus importante concernant l'implantation des constructions, tout en leur permettant plus facilement d'évoluer à long terme (extensions, etc.). Cela est d'autant plus important en partie sud-est de la RD 59, avec des lots de taille limitée. Cette évolution du PLU répond directement au principe de « [Gérer le sol de façon économe et équilibrée](#) ».

EVOLUTION 2 / Préciser les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain, notamment au lieu-dit 'les Pâtis'

Cette évolution du PLU a une incidence positive sur l'environnement car elle permet d'adapter les possibilités de construction en fonction de la connaissance précise de la nature du sol et donc du risque réel. Le règlement modifié va directement dans le sens de l'**amélioration de la connaissance du risque** et donc de l'objectif d' « [Assurer la prise en compte des risques naturels, industriels, technologiques, miniers](#) ».

Cette modification du règlement n'a pas d'incidences sur les autres critères environnementaux (*cases grisées du tableau des incidences, §2.1*).

EVOLUTION 3 / Corriger certaines dispositions du règlement écrit du PLU (mode de raccordement des réseaux secs à l'article 4 des zones du PLU, etc.)

Cette évolution du PLU a une potentiellement négative sur l'environnement (*case orange du tableau des incidences, §2.1*) car elle permet l'aménagement de réseaux aériens plutôt que souterrains. Selon les sensibilités paysagères des différents secteur de la commune susceptibles d'être concernés, le règlement modifié peut donc aller à l'encontre de l'objectif d' « [Mettre en valeur et préserver le paysage](#) ». Cependant, cette évolution réglementaire est nécessaire au regard de la jurisprudence en vigueur.

Cette modification du règlement n'a pas d'incidences sur les autres critères environnementaux (*cases grisées du tableau des incidences, §2.1*).

2.3 – Approche liée à la prise en compte des documents stratégiques

2.3.1 La prise en compte du Programme local de l'habitat (PLH)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un PLH.

2.3.2 La prise en compte du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un PDU.

2.3.3 La prise en compte du Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas concernée par les dispositions d'un SCOT.

2.3.4 La prise en compte du SDAGE Rhône Méditerranée

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021, et notamment ses orientations fondamentales :

- ✓ S'adapter aux effets du changement climatique
- ✓ Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- ✓ Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- ✓ Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- ✓ Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- ✓ Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
- ✓ Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
- ✓ Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

2.4 La prise en compte du PLU

2.4.1 Le rapport de présentation

Les modifications apportées sont présentées et justifiées dans le présent rapport de présentation complémentaire au rapport de présentation du PLU en vigueur.

2.4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.3 Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.4 Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont modifiées conformément aux points présentés précédemment (voir les § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.5 Les autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

2.5 Approche liée à la prise en compte de Natura 2000

On ne recense **aucun site Natura 2000 sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux**. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

✓ Le site FR8201676 - SABLES DU TRICASTIN

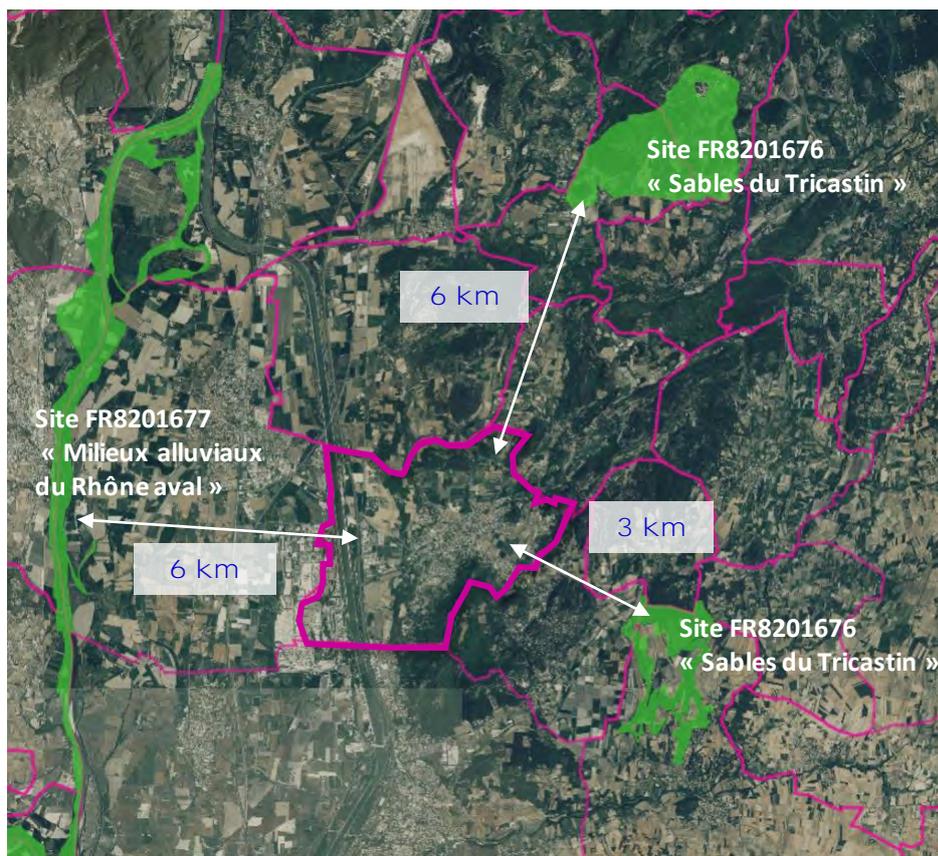
Le site « Sables du Tricastin » a été désigné pour la présence des habitats naturels singuliers des zones sableuses, l'originalité de la zone humide de l'Étang Saint-Louis et la présence d'importantes colonies de chauves-souris qui s'y alimentent et se reproduisent dans plusieurs gîtes.

Les points de vulnérabilité du site sont :

- les zones humides de l'Étang Saint-Louis et de la mare de Réauville ont tendance à l'atterrissement,
- la fermeture des milieux ouverts est une menace sur l'ensemble du site,
- la mare de Réauville,
- l'étang Saint-Louis et l'ancienne carrière adjacente.

✓ Le site FR8201677 - MILIEUX ALLUVIAUX DU RHÔNE AVAL

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches



Compte-tenu de l'éloignement des zones Natura 2000 de la commune et du fait que la nature des modifications envisagées ne modifie pas les équilibres environnementaux à l'échelle du PLU, **la modification n°5 du PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000.**



I - Rapport de présentation complémentaire

Modifie la **pièce n°1 du PLU** : Rapport de présentation

1. Nature des modifications proposées, justification et description

1.1 Modifications portant de manière concomitante sur plusieurs pièces du PLU

MODIF. 1 | Modification relative à la servitude L123-2 a) sur le secteur « Les Fougues »

Nature de la (des) modification(s)

Le secteur « Les Fougues » est concerné par une servitude d'urbanisme au titre de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme. Le règlement écrit du PLU indique que :

« Dans les secteurs sur lesquels s'applique la servitude L123-2 a) du code de l'urbanisme - ces secteurs sont délimités dans le règlement graphique -, les constructions sont autorisées à condition que la commune approuve au plus tard cinq ans après l'entrée en vigueur de la servitude un projet d'aménagement global. La servitude est mise en place car le secteur concerné relève d'une importance stratégique pour le territoire, au regard de sa situation géographique privilégiée (proximité immédiate du centre ancien) et de l'importance de la superficie urbanisable [...] ».

La présente modification consiste à :

- ✓ Modifier le périmètre de la servitude L123-2 a) sur le plan de zonage. En effet, un projet d'aménagement global (projet de lycée agricole professionnel) permet de lever la servitude sur la partie sud du périmètre actuel. Sur la partie nord du périmètre actuel, la servitude est maintenue.
La modification du périmètre de la servitude L123-2 a) s'accompagne en outre de la correction d'une erreur matérielle. En effet, le code de l'urbanisme dispose que la servitude L123-2 a) peut s'appliquer « dans les zones urbaines ou à urbaniser ». Or le périmètre de la servitude, avant modification, englobait en partie la zone N limitrophe. Le plan de zonage a été actualisé pour mettre en cohérence le périmètre de servitude avec le zonage, dans le respect des dispositions réglementaires.
- ✓ Elaborer une orientation d'aménagement sur la partie sud du secteur « Les Fougues », traduction d'un projet d'aménagement global (projet de lycée agricole professionnel).

Le règlement écrit est maintenu en l'état et s'applique en conséquent au périmètre modifié de la servitude L123-2 a).

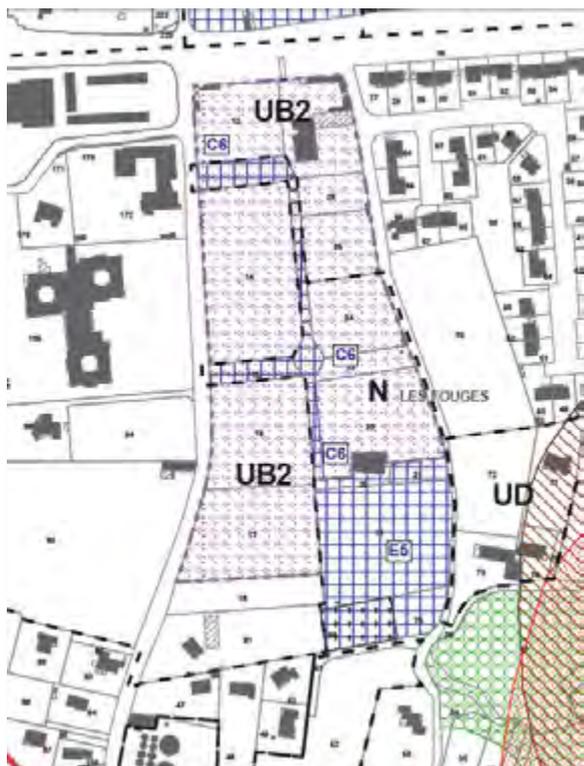
Justification

Cette modification permet la levée de la servitude L123-2 a), préalable à l'aménagement d'un projet de lycée agricole professionnel sur la partie sud du secteur « Les Fougues ». Cet aménagement est compatible avec les destinations et occupations du sol autorisées dans la zone.

Description

Voir page suivante.

Secteur « Les Fougues »
Plan de zonage avant modification (extrait)



Légende (extrait)

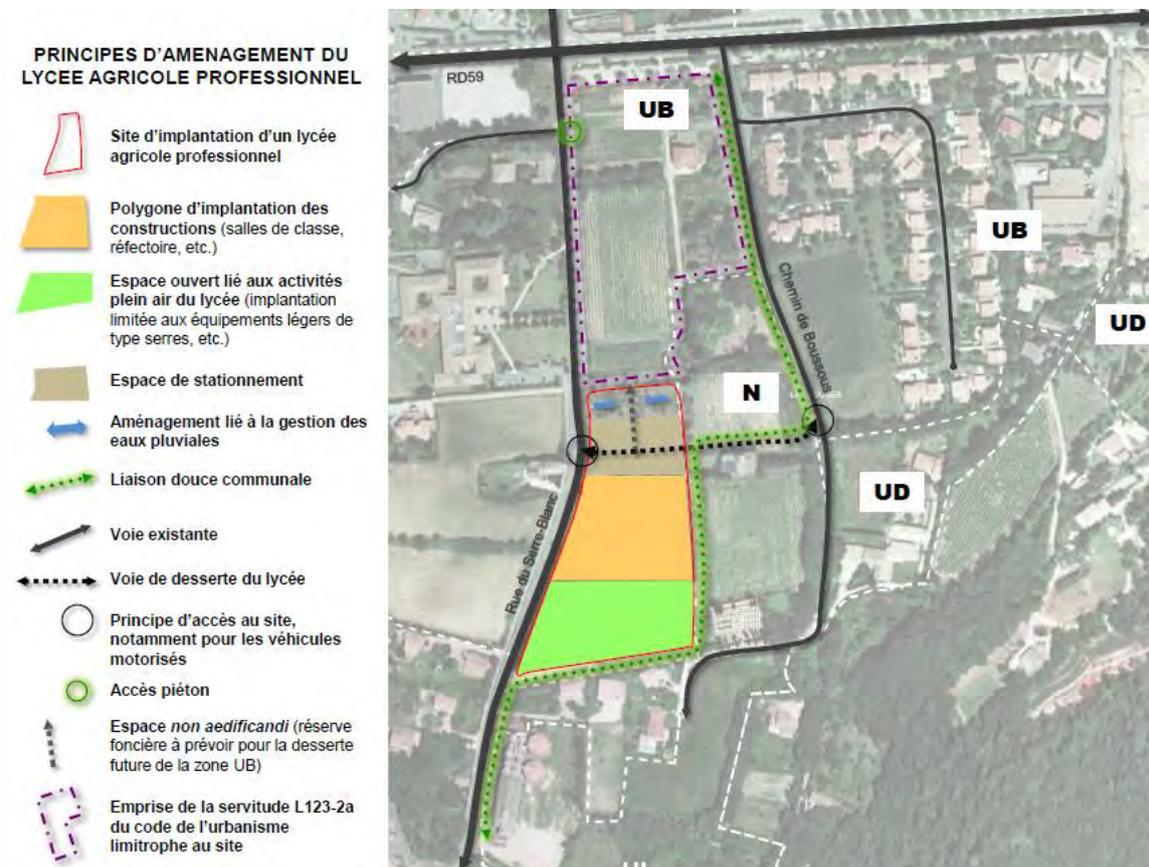
- Servitudes PLU**
- Espaces (Dosses Closés (L130-1 CU)
 - Éléments remarquables du milieu naturel (L123-1,7° CU)
 - Emplacement réservé
 - Éléments remarquables du milieu bâti (L123-1,7° CU)
 - L123-1-6° Sentiers à préserver
 - Servitude L123-2a [Attente d'un projet d'aménagement global]
- Risques technologiques**
- Périmètre SEVESO Z2
 - Périmètre SEVESO Z1
 - Source
- Autres risques naturalisés**
- Risque de mouvement de terrain
 - Risque incendie de forêt - Aléa très faible à faible
 - Risque incendie de forêt - Aléa modéré
 - Risque incendie de forêt - Aléa moyen, localement élevé

Secteur « Les Fougues »
Plan de zonage après modification (extrait)



Secteur « Les Fougues » - Orientation d'aménagement après modification (extrait)

[pour mémoire : aucune orientation d'aménagement n'avait été élaborée avant la modification
Cf. servitude L123-2 a)]



1.2 Modifications portant sur le règlement graphique (plan de zonage)

MODIF. 2 | Modification relative à l'ajout ou à la modification d'emplacements réservés

Nature de la (des) modification(s)

Des emplacements réservés ont été ajoutés et d'autres modifiés.

Emplacements réservés ajoutés :

- ✓ Sur la partie sud de la zone AUEm (lieu dit « Le Pâtis »), la ville souhaite aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Cet emplacement réservé est dénommé « E 12 ».
- ✓ Sur le secteur du Pas de Barbière, l'emplacement réservé « V 20 » ayant été reconfiguré, la ville a dénommé une partie de cet emplacement réservé « V 21 ».

Emplacements réservés modifiés :

- ✓ L'emplacement réservé « V 20 » a été reconfiguré
- ✓ L'emplacement réservé « V 13 » a été prolongé
- ✓ L'emplacement réservé « C6 » a été reconfiguré et prolongé vers le sud
- ✓ L'emplacement réservé « E5 » a été quelque peu prolongé vers le nord
- ✓ La délimitation des emplacements réservés « V2 » et « V18 » a été rendue plus lisible

Justification

La création, la modification ou la suppression des emplacements réservés mentionnés ci-dessus correspond à l'actualisation du programme d'équipement de la ville, notamment :

- E 12 : la nécessité de prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales fait suite à la réalisation d'études hydrauliques
- V 20 : le choix d'élargir le chemin du Pas de Barbière et la partie Est du chemin de Fabrias en vue d'améliorer la desserte. L'option d'élargir le chemin du Pas de Barbière est complémentaire à la création d'une nouvelle voie de desserte interne
- V 13 : il est apparu opportun, afin d'optimiser les aménagements prévus sur la partie Ouest du chemin de Fabrias, d'intégrer certains tenements supplémentaires un peu plus au sud
- C6 : la ville souhaite valoriser un nouveau tracé de circulation douce à l'intérieur du site dit des « Frères maristes », mais parallèlement au chemin des Fougues. Son prolongement vers le sud s'inscrit aussi dans le cadre de la coulée verte.
- E 5 : suite à une analyse approfondie conduite à l'initiative de la ville, il ressort que le projet de cimetière nécessite une emprise quelque peu supérieure à ce qui était initialement envisagé.
- V 2 et V 18 : la ville a constaté un manque de lisibilité dans la délimitation des emprises de ces emplacements réservés. D'autant que ceux-ci étaient parfois positionnés sur l'emprise publique.

Description

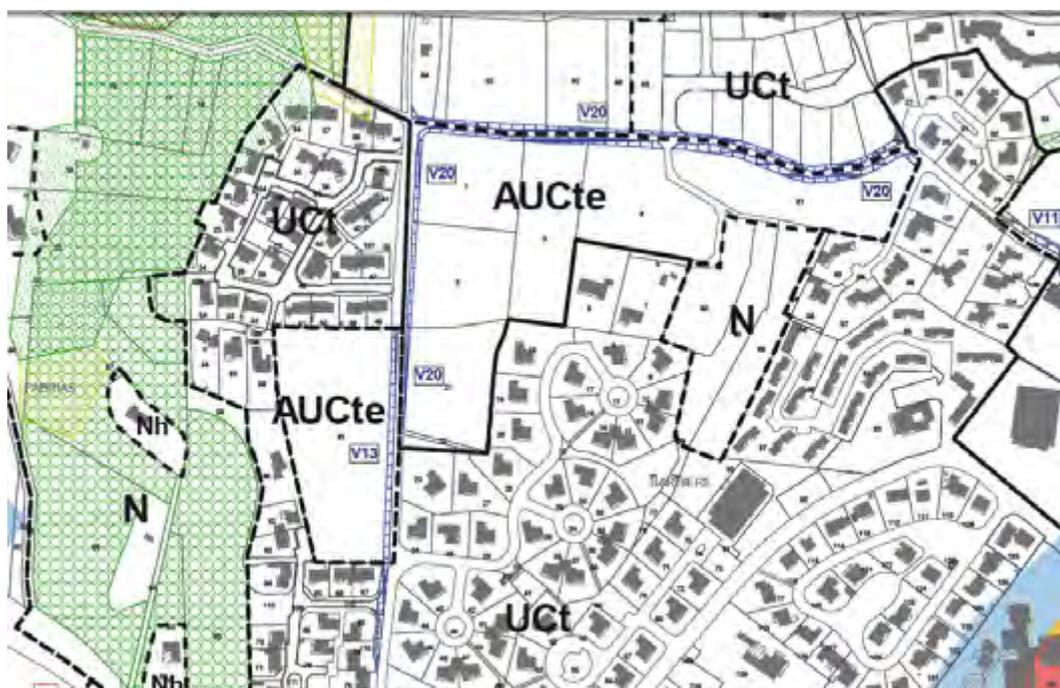
Nouvel emplacement réservé « E 12 » : plan de zonage après modification (extrait)



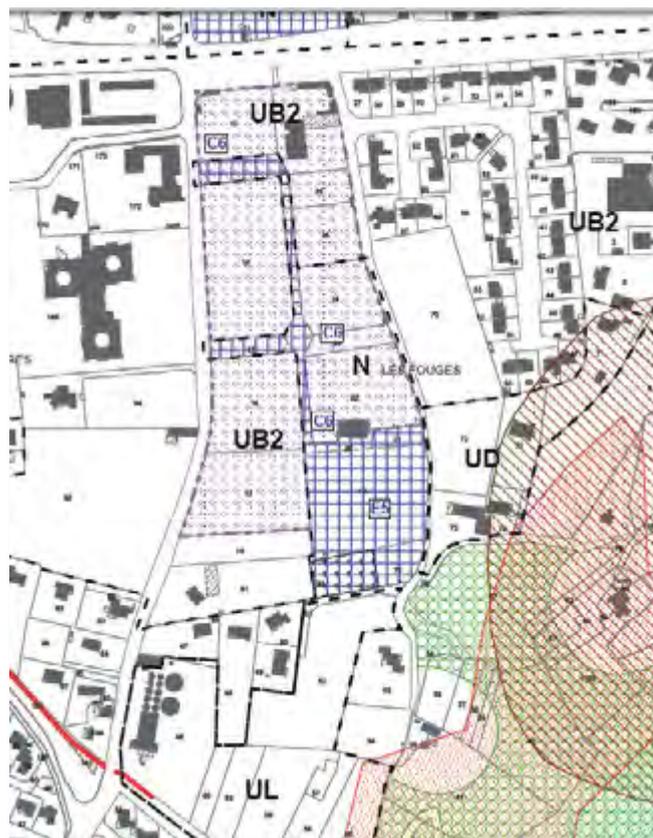
Modification des emplacements réservés « V 20 » et « V 13 » : plan de zonage avant modification (extrait)



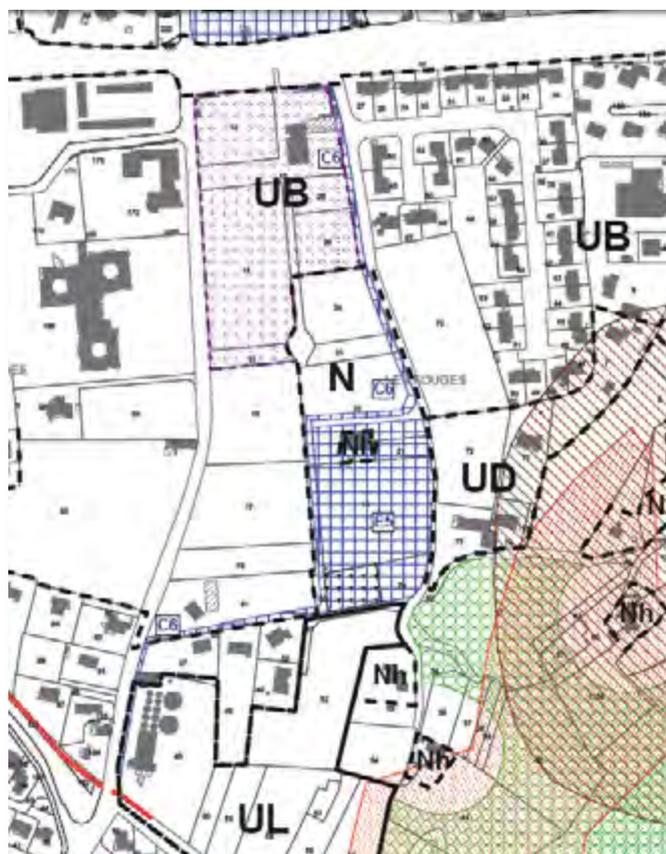
Modification des emplacements réservés « V 20 » et « V 13 » : plan de zonage après modification (extrait)



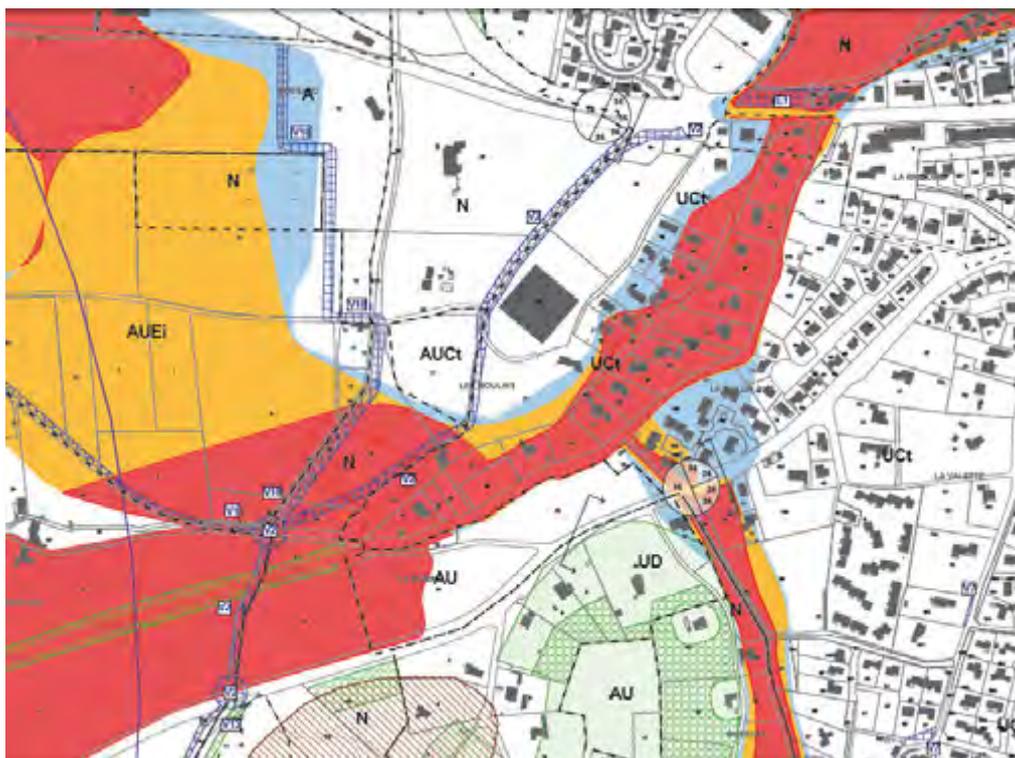
**Modification des emplacements réservés « C 6 » et « E 5 » : plan de zonage avant modification
(extrait)**



**Modification des emplacements réservés « C 6 » et « E 5 » : plan de zonage après modification
(extrait)**



Modification des emplacements réservés « V 2 » et « V 18 » : plan de zonage avant modification (extrait)



Modification des emplacements réservés « V 2 » et « V 18 » : plan de zonage après modification (extrait)

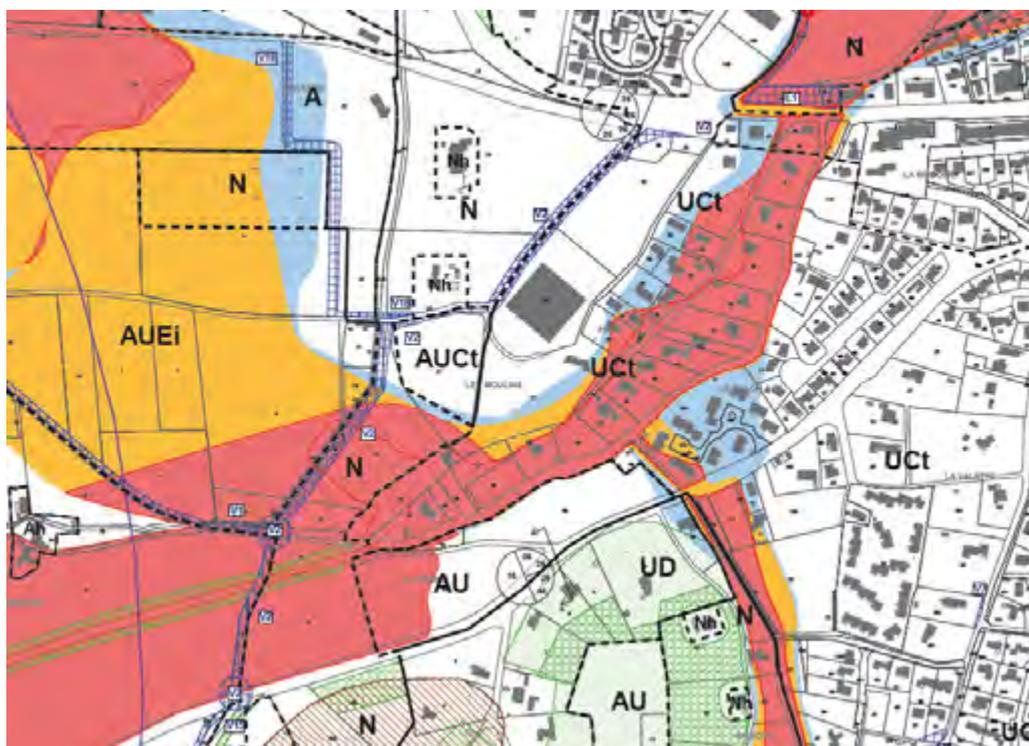


Tableau des emplacements réservés avant modification (équipements publics)

Liste des emplacements réservés des équipements publics

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
E1	Vallon de la Roubine - Saint Vincent	Jardin public	Commune	2 650 m ²
E2	Avenue Frédéric Mistral	Place publique et établissement d'enseignement	Commune	14 000 m ²
E3	Boussoux sud, plan incliné	Parc culturel des Carrières	Commune	280 000 m ²
E4	Rue Auguste Gay	Jardin public	Commune	9 000 m ²
E5	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Cimetière et équipements connexes (accès, stationnement, desserte, espace public)	Commune	9 300 m ²
E6	Chemin du Charoi	Bassin de rétention	Commune	3 200 m ²
E7	Rue Montant au Château	Stationnement et aménagement de voirie	Commune	75 m ²
E8	Chemin des Sources	Espace public	Commune	1 100 m ²
E9	Chemin du Cros	Jardin public	Commune	3 150 m ²
E10	Le long de la D59	Jardin public	Commune	5 140 m ²
E11	Ch. de Beauregard / Ch. du Pas de Barbière	Équipement public et stationnement	Commune	6 000 m ²

Tableau des emplacements réservés après modification (équipements publics)

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
E1	Vallon de la Roubine - Saint Vincent	Jardin public	Commune	2 650 m ²
E2	Avenue Frédéric Mistral	Place publique et établissement d'enseignement	Commune	14 000 m ²
E3	Boussoux sud, plan incliné	Parc culturel des Carrières	Commune	280 000 m ²
E4	Rue Auguste Gay	Jardin public	Commune	9 000 m ²
E5	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Cimetière et équipements connexes (accès, stationnement, desserte, espace public)	Commune	9 300 m ²
E6	Chemin du Charoi	Bassin de rétention	Commune	3 200 m ²
E7	<i>Supprimé lors de la modification simplifiée n°3</i>			
E8	Chemin des Sources	Espace public	Commune	1 100 m ²
E9	<i>Supprimé lors de la modification simplifiée n°3</i>			
E10	Le long de la D59	Jardin public	Commune	5 140 m ²
E11	Ch. de Beauregard / Ch. du Pas de barbière	Équipement public et stationnement	Commune	6 000 m ²
E12	Les Pâtis	Équipement de gestion des eaux pluviales	Commune	21 000 m ²

Tableau des emplacements réservés avant modification (voirie)

Liste des emplacements réservés de voirie

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
V1	Prolongement du chemin de la Hurne Voie nouvelle sud-est / nord-ouest De : chemin de la Hurne A : Chemin de Chamille	Elargissement et création de voirie. Liaison zone d'activités Bois des Lots - agglomération	Commune	5 mètres côté nord 2 500 m ²
V2	Prolongement du chemin de Frémigère Voie nouvelle nord / sud De : RD 59 A : RD 71	Création de voirie et de 2 giratoires Liaison RD 59 et RD 71 Desserte zone industrielle, Boulevard des Moulins	Commune	voie 10 mètres large 900 m ² / giratoire 7 500 m ² voirie
V3	L'Argentane - Chemi du Serre-Blanc	Aménagement de voirie et création d'un trottoir	Commune	310 m ²
V4	Chemin de Serre Blanc	Elargissement de voirie	Commune	2,50 à 4,50m 9 500 m ²
V5	Chemin de Montélit	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 750 m ²
V6	Prolongement avenue de Picardie et élargissement De : avenue de Picardie A : RD 133	Création de voirie, un giratoire et un aménagement de carrefour, piste cyclable Liaison les Etangs / RD 133 (yc branche de connexion au Chemin du Pouzerat)	Commune	12, 10 et 4 mètres 3 300 m ² voirie 1 800 m ² giratoire
V7	Chemin de La Valette De : La Valette A : Rouvières	Elargissement de voirie	Commune	2 mètres 1 650 m ²
V8	Chemin Goudessards / Intersection RD 158	Aménagement d'un carrefour	Commune	450 m ²
V9	Angle Chemin de Fonfreide - Chemin des Marrons / Partie sud Chemin des Marrons en partie agglomérée	Elargissement de voirie	Commune	800 m ²
V10	Chemin de la Décelle De : Env 200 m au nord du Ch. Dévalade A : RD 458	Elargissement de voirie	Commune	12 mètres 5 000 m ²
V11	Chemin du Pas de Barbière	Elargissement de voirie	Commune	700 m ²
V12	Chemin de la Dévalade De : Chemin de la Décelle A : Chemin des Goudessards	Elargissement de voirie et création de voirie	Commune	15 000 m ²
V13	Chemin de Fabrias Boulevard Saint Vincent	Aménagement du carrefour Elargissement	Commune	120 m ² 2 mètres 1 150 m ²
V14	Impasse Roumanille De : Impasse Roumanille A : Promenade des Jardins	Création voie piétonne + desserte ST	Commune	530 m ²
V15	Chemin des Lonnes De : Rue Danielle Casanova A : RD 71	Elargissement du chemin des Lonnes	Commune	5 mètres 8 000 m ²
V16	Chemin des Fayettees De : Avenue de Picardie A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	5 mètres 650 m ²
V17	Chemin du Pouzerat De : nord RD 133 A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 400 m ²
V18	Gonsard De : Chemin de Chamille A : Chemin de Gonsard	Création de voirie nord / sud	Commune	10 mètres (largeur) 5 200 m ²
V19	Chemin de Beauregard / Chemin du Pas de Barbière	Création de voirie + giratoire reliant le chemin de Beauregard et le chemin du Pas de Barbière = Composante du barreau de desserte reliant plus largement le bd St-Vincent et l'av. Becquerel	Commune	10 mètres (largeur) 1 700 m ²
V20	Chemin du Cros	Création de voirie Voie nouvelle reliée au ch. du Pas de Barbière qui contourne par le sud l'éperon rocheux	Commune	2000 m ²

Tableau des emplacements réservés après modification (voirie)

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
V1	Prolongement du chemin de la Hurne Voie nouvelle sud-est / nord-ouest De : chemin de la Hurne A : Chemin de Chamille	Elargissement et création de voirie. Liaison zone d'activités Bois des Lots - agglomération	Commune	5 mètres côté nord 2 500 m ²
V2	Voie nouvelle nord / sud sur le secteur Ouest de la ville De : RD 59 A : RD 71	Création de voirie et de 2 giratoires Liaison RD 59 et RD 71 Desserte zone industrielle, Boulevard des Moulins	Commune	voie 10 mètres large 900 m ² par giratoire 7 000 m ² voirie
V3	L'Argentane - Chemi du Serre-Blanc	Aménagement de voirie et création d'un trottoir	Commune	310 m ²
V4	Chemin de Serre Blanc	Elargissement de voirie	Commune	2,50 à 4,50m 9 500 m ²
V5	Chemin de Montélit	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 750 m ²
V6	Aménagements de voirie liés à l'urbanisation de la zone AUce au nord de l'avenue de Picardie, entre le ch. des Fayettees et le ch. du Pouzerat	V6.1 : Création d'un giratoire V6.2 : Prolongement de l'avenue de Picardie V6.3 : Elargissement du chemin des Fayettees	Commune Commune Commune	1000 m ² 200 m ² 200 m ²
V7	Chemin de La Valette De : La Valette A : Rouvières	Elargissement de voirie	Commune	2 mètres 1 650 m ²
V8	Chemin Goudessards / Intersection RD 158	Aménagement d'un carrefour	Commune	450 m ²
V9	Angle Chemin de Fonfreide - Chemin des Marrons / Partie sud Chemin des Marrons en partie agglomérée	Elargissement de voirie	Commune	450 m ²
V10	Chemin de la Décelle De : Env 200 m au nord du Ch. Dévalade A : RD 458	Elargissement de voirie	Commune	12 mètres 5 000 m ²
V11	Chemin du Pas de Barbière	Elargissement de voirie	Commune	700 m ²
V12	<i>Supprimé lors de la modification n°2</i>			
V13	Côté Ouest du chemin de Fabrias	Elargissement	Commune	1000 m ²
V14	Impasse Roumanille De : Impasse Roumanille A : Promenade des Jardins	Création voie piétonne + desserte ST	Commune	530 m ²
V15	Chemin des Lonnes De : Rue Danielle Casanova A : RD 71	Elargissement du chemin des Lonnes	Commune	5 mètres 8 000 m ²
V16	<i>Supprimé lors de la modification simplifiée n°3</i>			
V17	<i>Supprimé lors de la modification simplifiée n°3</i>			
V18	Gonsard De : Chemin des Gonsards A : Chemin Frémigières	Création de voirie nord / sud	Commune	10 mètres (largeur) 3 800 m ²
V19	Chemin de Beaugard / Chemin du Pas de Barbière	Création de voirie + giratoire reliant le chemin de Beaugard et le chemin du Pas de Barbière = Composante du barreau de desserte reliant plus largement le bd St-Vincent et l'av. Becquerel	Commune	10 mètres (largeur) 1 700 m ²
V20	Chemin du Pas de Barbière et partie Est du chemin de Fabrias	Elargissement de voirie	Commune	3000 m ²
V21	Chemin du Pas de Barbière	Création de voirie	Commune	1850 m ²

Tableau des emplacements réservés avant modification (cheminements piétons et cycles)

Liste des emplacements réservés pour cheminements piétons et cyclistes

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
C1	Le long de la Mayre de Saint Restitut	Coulée verte	Commune	4 mètres 4 300 m ²
C2	Impasse Jean Perrin	Création d'un cheminement piéton reliant le centre au futur parking	Commune	4 mètres 320 m ²
C3	Accès au quartier du Château	Création d'un cheminement piéton permettant l'accès au quartier du Château	Commune	3 mètres 160 m ²
C4	Lien entre la RD 59 et le Courreau	Création d'un cheminement piéton reliant la RD 59 au Courreau	Commune	12 mètres 690 m ²
C5	Les Miégesolles	Création d'un cheminement piétons - cycles le long de la RD 133	Commune	5 mètres 1 500 m ²
C6	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Aménagement d'un cheminement de liaison douce donnant un accès sécurisé au nouveau cimetière, en provenance du centre ville	Commune	2 300 m ²

Tableau des emplacements réservés après modification (cheminements piétons et cycles)

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
C1	Le long de la Mayre de Saint Restitut	Coulée verte	Commune	4 mètres 4 300 m ²
C2	Impasse Jean Perrin	Création d'un cheminement piéton reliant le centre au futur parking	Commune	4 mètres 320 m ²
C3	Accès au quartier du Château	Création d'un cheminement piéton permettant l'accès au quartier du Château	Commune	3 mètres 160 m ²
C4	Lien entre la RD 59 et le Courreau	Création d'un cheminement piéton reliant la RD 59 au Courreau	Commune	12 mètres 690 m ²
C5	Les Miégesolles	Création d'un cheminement piétons - cycles le long de la RD 133	Commune	5 mètres 1 500 m ²
C6	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Aménagement d'un cheminement de liaison douce dans le cadre de la "coulée verte"	Commune	2 600 m ²

MODIF. 3 | Modification relative à la création de zones Ah et Nh au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme

Nature de la (des) modification(s)

La ville a souhaité actualiser le règlement pour prendre en compte les nouvelles dispositions de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme.

Des secteurs Ah et Nh ont été créés.

Justification

L'article L123-1 5 du code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Description

L'ensemble des secteurs Ah et Nh créés respectent les critères de délimitation définis par la doctrine de l'Etat dans la Drôme. Afin de visualiser précisément les limites des zones Ah et Nh, une carte de superposition du zonage et de la photographie aérienne est proposée en annexe du présent rapport de présentation.

→ Voir l'annexe 3.1 du rapport de présentation complémentaire : « Plan de superposition du zonage Ah et Nh et de la photographie aérienne ».

MODIF. 4 | Modification du positionnement de la « pastille » indiquant les reculs en entrée ouest de la ville, le long de la RD71, suite au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération

Nature de la (des) modification(s)

En dehors des secteurs agglomérés, un recul des constructions de 35 m est imposé le long de la RD71. La ville a récemment modifié l'emplacement du panneau d'agglomération de l'entrée ouest le long de la RD71. En conséquence, la « pastille » indiquant les reculs hors agglomération figurant au plan de zonage du PLU a été déplacée.

Justification

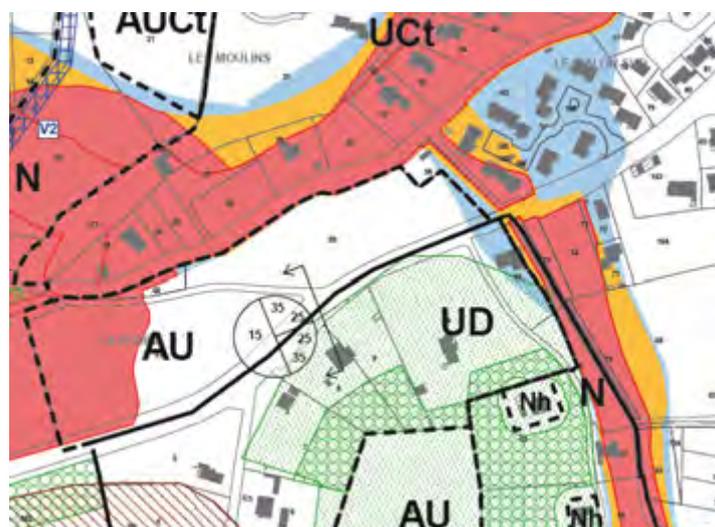
Il s'agit de mettre en cohérence le positionnement du panneau d'agglomération avec la délimitation des secteurs agglomérés ou non agglomérés figurant au document graphique du PLU.

Description

Plan de zonage avant modification (extrait)



Plan de zonage après modification (extrait)

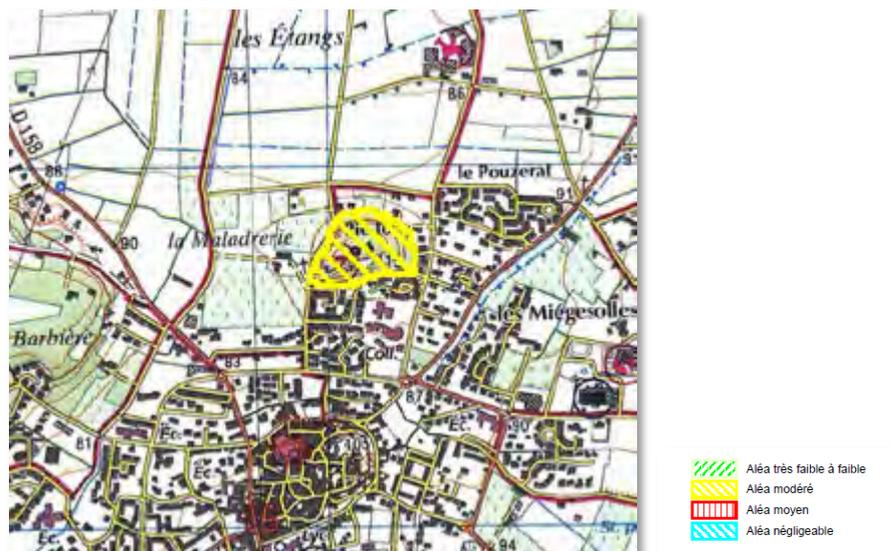


MODIF. 5 | Modification de la limite du zonage relatif aux aléas « feux de forêt » suite à la mise à jour de la cartographie établie par les services de l'Etat

Nature de la (des) modification(s)

Dans le cadre du PLU approuvé en 2009, le plan de zonage a intégré les aléas liés au risque de feux de forêt, en s'appuyant sur une carte réalisée par la DDT de la Drôme. Cette cartographie a été actualisée en mai 2010 par la DDT de la Drôme. Ainsi, sur le secteur de Piéjoux, l'emprise de l'aléa a été réduite. La ville souhaite donc actualiser le plan de zonage du PLU pour tenir compte de l'évolution de l'aléa sur ce secteur.

Carte des risques feux de forêt, version mai 2010 (extrait)



Justification

Il s'agit d'actualiser le plan de zonage du PLU suite à la nouvelle version de la carte de risque feux de forêt réalisée par la DDT de la Drôme en mai 2010.

Description

Cf. page suivante.

Plan de zonage avant modification (extrait)



Plan de zonage après modification (extrait)



MODIF. 6 | Modification de la dénomination des zones UA et UB du PLU afin de tenir compte des périmètres délimités dans le cadre de la ZPPAUP du Centre ancien de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Nature de la (des) modification(s)

Une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) du centre ancien de Saint-Paul-Trois-Châteaux a été créée par arrêté du Maire le 13 mars 2012.

La ville a souhaité adapter la dénomination des zones UA et UB du PLU. Ainsi :

- **La zone UA du PLU est renommée UAzp1** : elle correspond toujours au centre historique, mais sa nouvelle dénomination rappelle que des prescriptions spécifiques s'appliquent (secteur ZP1 de la ZPPAUP) ;
- **La zone UB et ses secteurs UB1 et UB2 comprend à présent des secteurs UBzp2 et UBzp3** : cette nouvelle dénomination rappelle que des prescriptions spécifiques s'appliquent (secteurs ZP2 et ZP3 de la ZPPAUP).

A la marge, la délimitation des zones UA et UB a fait en outre l'objet de réajustements mineurs (voir le plan de zonage).

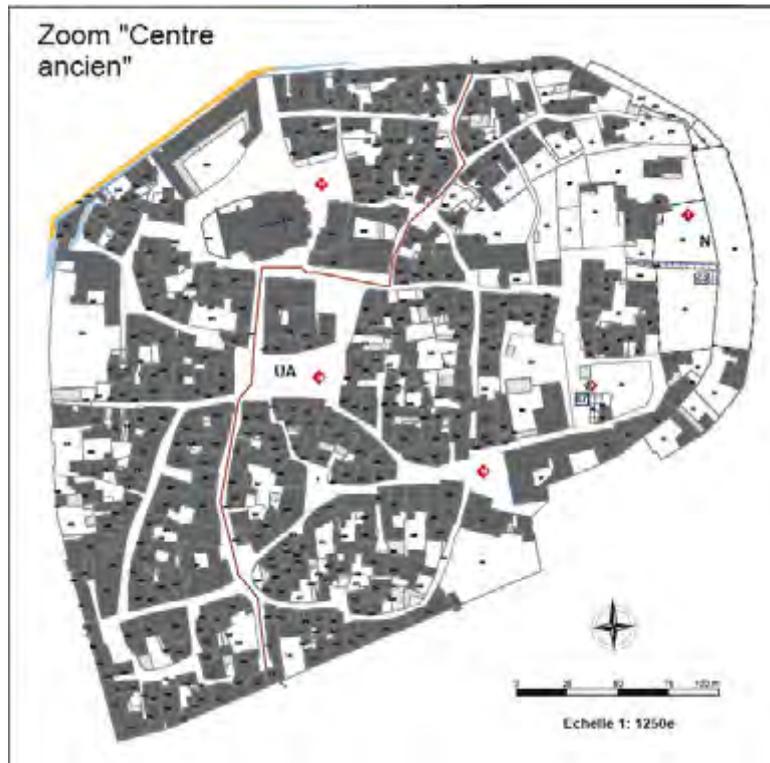
Justification

Cette modification permet d'assurer une parfaite lisibilité et une cohérence optimale entre les prescriptions relevant de la ZPPAUP et celles relevant du PLU.

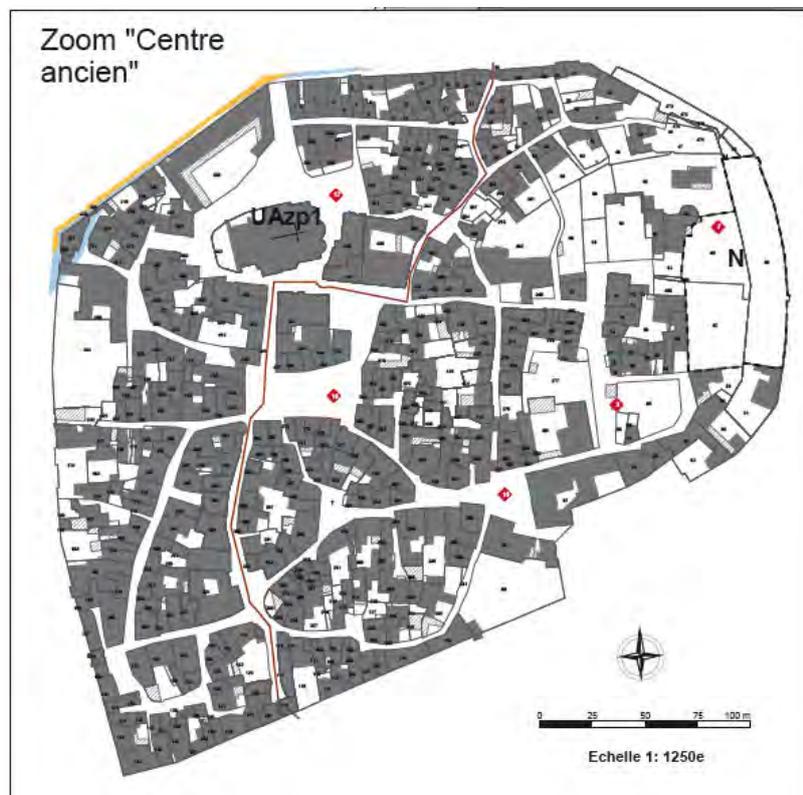
Description

Voir page suivante.

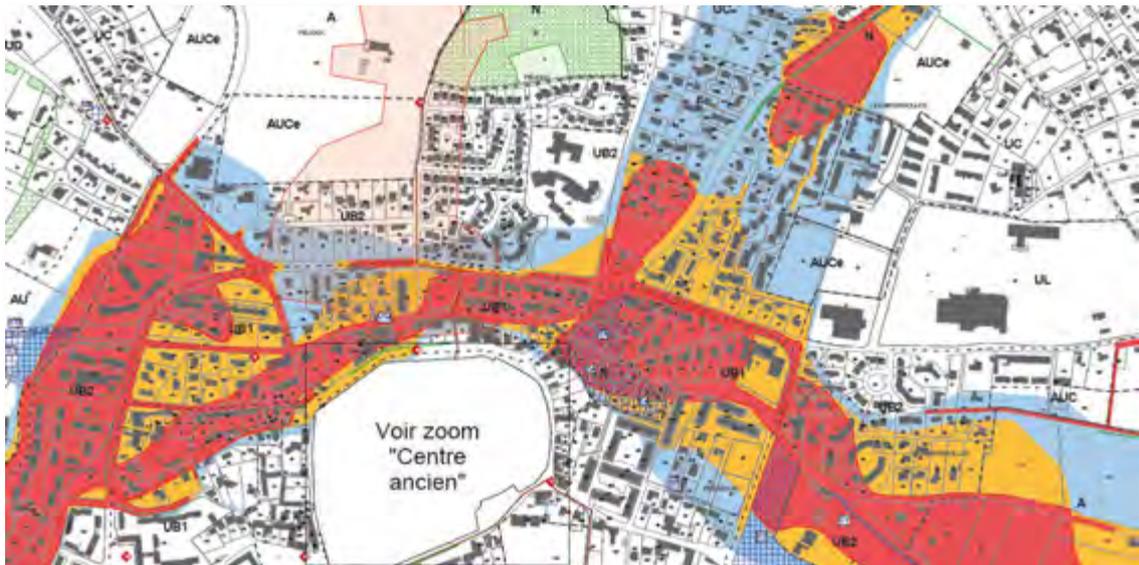
Plan de zonage du centre historique avant modification (extrait Planches 1 et 2)



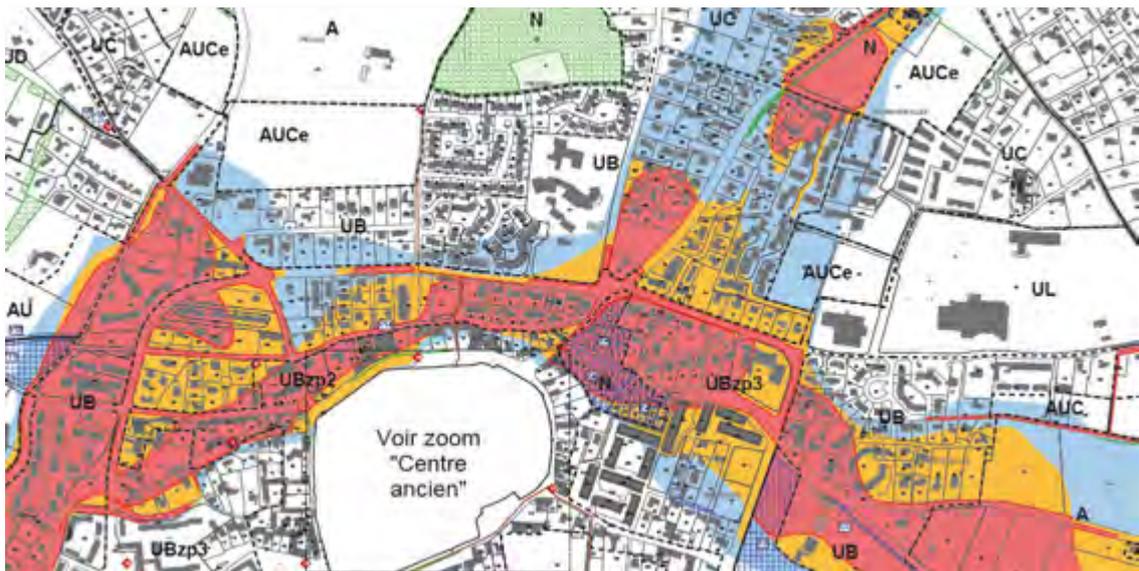
Plan de zonage du centre historique après modification (extrait Planches 1 et 2)



Plan de zonage autour du centre historique avant modification (extrait Planches 1 et 2)



Plan de zonage autour du centre historique après modification (extrait Planches 1 et 2)



Plan de zonage autour du centre historique avant modification (extrait Planches 3)



Plan de zonage autour du centre historique après modification (extrait Planches 3)



1.3 Modifications portant sur le règlement écrit

MODIF. 7 | Modification visant à réglementer les secteurs Ah nouvellement créés au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme

Nature de la (des) modification(s)

La ville a souhaité actualiser le règlement pour prendre en compte les nouvelles dispositions de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme. Des secteurs Ah ont été créés et relèvent d'un règlement spécifique.

Justification

L'article L123-1 5 du code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Description

Absence de règlement spécifique **avant** la modification du PLU

Rédaction de l'article A 2 **après** la modification du PLU

« [...]

Dans le secteur Ah, seront seuls autorisés et soumis à condition :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total,
- Les annexes des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m²
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

[...] »

MODIF. 8 | Modification visant à réglementer les secteurs Nh nouvellement créés au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme

Nature de la (des) modification(s)

La ville a souhaité actualiser le règlement pour prendre en compte les nouvelles dispositions de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme. Des secteurs Nh ont été créés et relèvent d'un règlement spécifique.

Justification

L'article L123-1 5 du code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Description

Absence de règlement spécifique **avant** la modification du PLU

Rédaction de l'article N 2 **après** la modification du PLU

« [...]

Sont autorisés et soumis à condition dans le secteur Nh :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à condition d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total ;
- Les annexes aux habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une surface de 40m² ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

[...] »

MODIF. 9 | Modification du règlement écrit des zones UA et UB pour tenir compte des prescriptions de la ZPPAUP qui s'imposent au PLU

Nature de la (des) modification(s)

Une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) du centre ancien de Saint-Paul-Trois-Châteaux a été créée par arrêté du Maire le 13 mars 2012. Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZPPAUP constituent une servitude et s'imposent au PLU. Le PLU doit donc être rendu compatible avec la ZPPAUP.

Le règlement des zones UA et UB a donc été actualisé afin de mettre en cohérence les dispositions réglementaires du PLU avec celles de la ZPPAUP. Les modifications concernent principalement, mais non exclusivement, l'article 10 des zones UA et UB.

Justification

La ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique.

Description

→ Voir l'annexe 3.2 au rapport de présentation complémentaire : « Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU » : zone UA et zone UB.

MODIF. 10 | Modification de la hauteur des clôtures dans les zones UB, UC et UD

Nature de la (des) modification(s)

Dans les zones UB, UC et UD le règlement écrit limite la hauteur totale des clôtures à 1,80 m et précise que la hauteur du mur ne peut pas dépasser 1 m.

La ville ne souhaite pas limiter la hauteur du mur à 1 mètre le long des RD 59, 71, 133 et 158. La hauteur du mur, le long de ces voies, pourra donc correspondre à la hauteur maximale de clôture autorisée.

Justification

Les voies départementales supportent un trafic significatif pouvant présenter des désagréments sur le plan sonore, visuel, etc. La ville souhaite donc que les constructions implantées le long des RD 59, 71, 133 et 158 puissent disposer de clôtures formées par un mur sur l'ensemble de la hauteur autorisée.

Description

→ Voir l'annexe 3.2 au rapport de présentation complémentaire : « Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU » : zone A et zone N.

MODIF. 11 | Modification du §7 de l'article UA 12 réglementant le nombre de places de parkings

Nature de la (des) modification(s)

Le § 7 de l'article UA 12 dispose qu'il est exigé au minimum, pour les commerces, 1 place par tranche de 25 m² de SHON.

Ce point du règlement est modifié afin d'assouplir cette exigence. Dans sa nouvelle rédaction, le § 7 de l'article UA 12 exige (pour les commerces) 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Justification

La présence commerciale dans le centre historique est une composante importante de l'animation urbaine. Le règlement en vigueur est susceptible de limiter les possibilités d'implantations commerciales, compte-tenu des caractéristiques urbaines. L'assouplissement de cette règle vise donc à favoriser la dynamique commerciale.

Description

Rédaction du § 7 de l'article UA 12 **avant** la modification du PLU

« [...] il est exigé au minimum :

[...]Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de SHON ».

Rédaction du § 7 de l'article UA 12 **après** la modification du PLU

« [...] il est exigé au minimum :

[...]Pour les commerces : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher ».

MODIF. 12 | Modification du règlement écrit concernant les constructions interdites et autorisées sous conditions en zone agricole (A) et en zone naturelle (N), afin de corriger certaines incohérences

Nature de la (des) modification(s)

A l'article 2 de la zone A, les annexes des constructions d'habitation (cela concerne les habitations nécessaires à l'exploitation agricole) ne sont pas autorisées dans les secteurs non concernés par le risque inondation, mais le sont dans les secteurs soumis au risque inondation. Le règlement a été modifié pour rendre possible la construction des annexes aux constructions d'habitation (cela concerne les habitations nécessaires à l'exploitation agricole). Pour les constructions d'habitation non liées à une exploitation, des dispositions spécifiques s'appliquent dans les zones Ah nouvellement créées.

L'article 1 de la zone N mentionne un certain nombre d'interdictions liées occupations et utilisations du sol. Sur le même principe de rédaction que la zone A, l'article N 1 interdit suite à la modifa été modifié pour interdire toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2. La nouvelle rédaction gagne en lisibilité. Les modifications apportées à l'article N 2 concernent la suppression de :

- L'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher → Cette disposition réglementaire ne s'applique dorénavant plus qu'aux zones Nh ;
- L'extension limitée des activités existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher et à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et qu'elle s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié → Cette disposition réglementaire a été supprimée.

Justification

L'objectif de la ville est :

- D'une part clarifier la rédaction du règlement du PLU afin de faciliter son application,
- Corriger certaines incohérences,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement.

Description

→ Voir l'annexe 3.2 au rapport de présentation complémentaire : « Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU » : zone A et zone N.

MODIF. 13 | Modification de l'article 10 des zones UB, UC, UD et UL afin de faciliter l'implantation de constructions d'intérêt général

Nature de la (des) modification(s)

A l'article 10 des zones UB, UC, UD et UL la hauteur maximale des constructions d'intérêt général a été portée à 14 mètres.

NB : dans d'autres zones, telles que la zone UA, la hauteur maximale autorisée est égale ou supérieure à 14 mètres, ce qui ne nécessite pas de modification du règlement.

Justification

Dans le cadre de la politique d'animation de la ville, différents équipements publics ou, plus largement, d'intérêt général, sont susceptibles d'être implantés. Selon leur nature, l'implantation peut concerner différentes zones du PLU. Or, les constructions d'intérêt général peuvent nécessiter, de par les caractéristiques nécessaires à leur fonctionnement, une hauteur supérieure à ce qu'autorisent certaines zones (hauteur limitée à 12 m en UB1 et en UL et à 9 m en UB2, UC et UD).

La hauteur maximale de ces constructions a donc été portée à 14 mètres.

Description

Rédaction des articles UB 10, UC 10, **avant** la modification du PLU

« 10.2. Prescriptions particulières:

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.
- Dans les périmètres délimités au plan des éléments remarquables au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.
- Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée. ».

Rédaction de l'article 14 du règlement A et N **après** la modification du PLU

« 10.2. Prescriptions particulières:

- **La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou des constructions d'intérêt général accueillant du public est fixée à 14 mètres.**
- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.
- Dans les périmètres délimités au plan des éléments remarquables au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.
- Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ».

MODIF. 14 | Modification ponctuelle du règlement écrit de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone AUC

Nature de la (des) modification(s)

L'article 6 de la zone AUC impose des reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ainsi, l'implantation des constructions n'est pas autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf cas exceptionnel (par exemple les secteurs où l'ordre continu prédomine).

La ville souhaite que l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques soit rendue possible pour les constructions d'intérêt général. L'article AUC 6 est modifié en ce sens.

Justification

Les zones AUC ne sont pas caractéristiques d'un tissu urbain historique ou au caractère central, nécessitant de rechercher un effet d'alignement le long des voies publiques. Cependant, les zones AUC sont localisées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante et les occupations et destinations du sol autorisées traduisent le souhait d'une mixité de l'urbanisation. A ce titre, la ville souhaite que l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques soit rendue possible pour les constructions d'intérêt général (services publics, ...). Cette implantation peut en effet répondre à des besoins fonctionnels (accessibilité, etc.) ou de composition urbaine (mise en valeur paysagère, etc.).

Description

Rédaction du règlement de la zone AUC 6 **avant** la modification du PLU

« 6.2. Prescriptions particulières :

- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article AU2, n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.
- L'aménagement de constructions existantes implantées en partie ou tout entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.
- Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, les alignements existants seront poursuivis. ».

Rédaction du règlement de la zone AUC 6 **après** la modification du PLU

« 6.2. Prescriptions particulières :

- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article AU2, n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.
- L'aménagement de constructions existantes implantées en partie ou tout entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.
- Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, les alignements existants seront poursuivis.
- **Les constructions nécessaires aux services publics et les constructions d'intérêt général accueillant du public peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public ou de la limite qui s'y substitue ».**

MODIF. 15 | Modification transversale concernant la notion de « surface de plancher »

Nature de la (des) modification(s)

Les notions de SHON (surface hors œuvre nette) et de SHOB (surface hors œuvre brute) sont remplacées par la notion de « surface de plancher », suite à la réforme de la surface de plancher adoptée par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011.

Justification

La « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme.

Description

Rédaction du règlement **avant** la modification du PLU

Notions de « SHON » et de « SHOB ».

Rédaction de l'article 14 du règlement A et N **après** la modification du PLU

Notion de « [surface de plancher](#) ».

→ *Voir aussi l'annexe 3.2 au rapport de présentation complémentaire : « Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU ».*

MODIF. 16 | Modification du règlement écrit de l'article 7 des zones UB, UC et UD

Nature de la (des) modification(s)

L'article 7 des zones UB, UC et UD du règlement écrit indique que pour les annexes des habitations que « la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres ».

L'article 7 des zones UB, UC et UD sera complété en indiquant Que longueur pourra être portée à 10m dans le cas des constructions implantées dans les angles des parcelles.

Justification

Lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme, la ville a fait à plusieurs reprises le constat que la longueur de 7m (longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës) est insuffisante dans le cas des annexes implantées à l'angle des parcelles. Cela ne permet pas par exemple de réaliser des garages.

La ville propose donc de porter cette longueur à 10m dans le cas des annexes implantées dans les angles des parcelles.

Description

Rédaction de l'article UB7, UC7 et UD7 **avant** la modification du PLU

« Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 3 mètres ».

Rédaction de l'article UB7, UC7 et UD7 **après** la modification du PLU

« Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres. Cette longueur pourra être portée à 10m dans le cas des constructions implantées dans les angles des parcelles.
- la hauteur ne sera pas supérieure à 3 mètres ».

MODIF. 17 | Modification de l'article 2 du règlement écrit de la zone UB pour interdire la création de nouveaux ERP en zone d'aléa rouge

Nature de la (des) modification(s)

Le règlement de la zone UB dispose que :

« En zone UB1, dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation d'aléa moyen et fort, peuvent être autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous :

[...]

- la création de constructions à usage :

- o d'habitation,
- o d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- o professionnel (artisanal, agricole et industriel)
- o pour les établissements de type R des opérations de démolition reconstruction peuvent être admises, si elles permettent une mise hors d'eau de tout le bâtiment, l'opération ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie

[...] ».

Le règlement autorise donc, dans le secteur UB1, les ERP (Etablissements recevant du public) de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. La ville souhaite restreindre cette possibilité et ne permettre que les extensions d'ERP.

Justification

Compte-tenu des enjeux liés aux risques naturels d'inondation, la ville souhaite renforcer la protection des biens et des personnes en interdisant la création de tous les ERP dans le secteur UB1, au même titre qu'ils sont interdits dans le secteur UB2.

Description

Rédaction de l'article UB1 **avant** la modification du PLU

« En zone UB1, dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation d'aléa moyen et fort, peuvent être autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous :

[...]

- la création de constructions à usage :

- o d'habitation,
- o d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- o professionnel (artisanal, agricole et industriel)
- o pour les établissements de type R des opérations de démolition reconstruction peuvent être admises, si elles permettent une mise hors d'eau de tout le bâtiment, l'opération ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie

[...] ».

Rédaction de l'article UB1 **après** la modification du PLU

« En zone UB1, dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation d'aléa moyen et fort, peuvent être autorisées sous conditions les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous :

[...]

- la création de constructions à usage :

- o d'habitation,
- ~~o d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,~~
- o professionnel (artisanal, agricole et industriel)
- o pour les établissements de type R des opérations de démolition reconstruction peuvent être admises, si elles permettent une mise hors d'eau de tout le bâtiment, l'opération ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie

[...] ».

MODIF. 18 | Modification de l'article 14 de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) pour supprimer le COS

Nature de la (des) modification(s)

Dans le règlement écrit des zones agricole (A) et naturelle (N), l'article 14 indique : « A l'intérieur des périmètres Z2 de risques technologiques, le COS est limité à 0,10 ».

Cette disposition réglementaire est supprimée.

Justification

La suppression de la réglementation du COS dans les zones A et N est justifiée par le fait que le code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU ».

Description

Rédaction de l'article 14 du règlement A et N **avant** la modification du PLU

« A l'intérieur des périmètres Z2 de risques technologiques, le COS est limité à 0,10 ».

Rédaction de l'article 14 du règlement A et N **après** la modification du PLU

« **Non réglementé** ».

MODIF. 19 | Modification du règlement UD pour supprimer les références au secteur UD2

Nature de la (des) modification(s)

Le secteur UD2 est réglementé de manière identique au secteur UD1. Il n'y a donc aucune raison de conserver un secteur UD2 au règlement. Toutes les références au secteur UD2 ont donc été supprimées.

Justification

Mise en cohérence du règlement.

Description

→ *Voir l'annexe 3.2 au rapport de présentation complémentaire : « Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU ».*

1.4 Modifications portant sur les annexes

MODIF. 20 | Modification en vue de compléter les annexes du PLU par un plan de zonage des eaux pluviales, en complément du plan de zonage des eaux usées déjà présent

Nature de la (des) modification(s)

Les annexes du PLU comprennent un plan de zonage d'assainissement pour la gestion des eaux usées (pièce n°4.5.c). Compte-tenu des enjeux liés à la problématique des eaux pluviales sur le territoire, la ville souhaite intégrer en annexe du PLU un plan de zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales. La pièce 4.5.c en annexe du PLU comprendra donc 2 plans :

- un plan de zonage d'assainissement pour la gestion des eaux usées,
- un plan de zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales.

Justification

Le zonage d'assainissement est un outil réglementaire qui s'inscrit dans une démarche prospective. Le volet pluvial du zonage permet d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. Il permet de programmer les investissements publics en matière de gestion des eaux pluviales, d'anticiper les effets à venir des aménagements ou d'optimiser les bénéfices d'opérations de requalifications d'espaces, pour ne pas aggraver la situation existante, voire même pour l'améliorer.

En matière de gestion des écoulements pluviaux, la politique de maîtrise des ruissellements est basée sur le principe de compensation des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols, plutôt qu'à la limitation des imperméabilisations. Il est ainsi demandé aux aménageurs de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existantes), par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Ces mesures partagent donc le même objectif prioritaire de non aggravation, voire d'amélioration de la situation actuelle, et offrent une réponse équivalente à une limitation de l'imperméabilisation, en terme de contrôle des débits et des ruissellements générées par de nouvelles constructions et infrastructures.

Le dimensionnement d'un système de gestion des eaux pluviales est influencé de façon importante par l'évènement pluvieux pris comme référence, c'est-à-dire par la période de retour des précipitations retenue, mais aussi par les conséquences du dysfonctionnement de l'ouvrage. Les systèmes de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour des périodes de retour de 10, 20, 30, 50 ou 100 ans.

Le tableau ci-contre permet de traduire et d'associer la période de retour au zonage du PLU.

En fonction des caractéristiques du sol mais également de la sensibilité du milieu et de ses usages, il est possible :

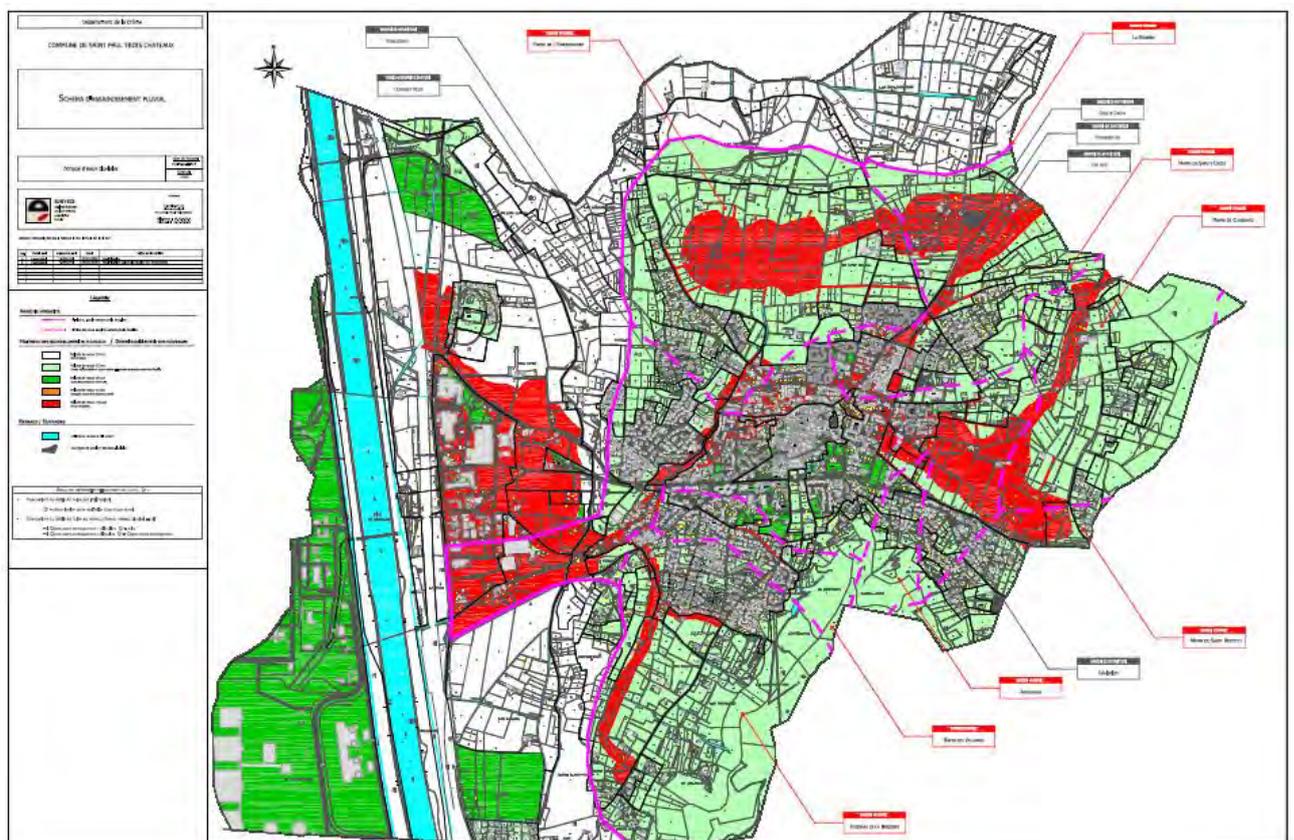
Lieu site général dans lequel se situe le projet	Zonage PLU	Fréquence d'inondation acceptable fréquence à partir de laquelle les débordements des eaux collectées sont admises
Zones rurales	Zones A et N <i>zones agricoles et naturelles</i>	1 fois tous les 10 ans
Zones résidentielles	Zones UC, UD, AUC, AUD et UL	1 fois tous les 20 ans
Centres-villes / zones industrielles ou commerciales : - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	Zones UE, AUE, UA et UB <i>Centre ancien, centre ville et zones industrielles</i>	1 fois tous les 30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	-	1 fois tous les 50 ans

- ✓ soit d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, le débit de fuite étant déterminé par une étude de perméabilité du sol,
- ✓ soit de les rejeter dans un cours d'eau ou au réseau d'assainissement collectif, à un débit limité. Au cas par cas, le service autorisera le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, et d'en limiter le débit. Le pétitionnaire devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement des ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements.

Dans le cas d'un projet soumis a autorisation ou a déclaration au titre du code de l'environnement, c'est le rôle du dossier d'autorisation ou de déclaration de proposer un débit de fuite cohérent avec les enjeux a l'aval (risque inondation, occupation du sol,...) de façon argumentée.

Description

Plan du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales (extrait)



2. Incidences de la modification sur l'environnement

2.1 Approche globale

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°3 du PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement. Les dispositions contenues dans le dossier de modification du PLU permettent de répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Certaines modifications apportées permettent en outre une meilleure prise en compte de l'environnement dans le PLU (par exemple, la modification du règlement relative à la prise en compte des objectifs de la ZPPAUP).

2.2 – Approche thématique

MODIF. 1 (Modification relative à la servitude L123-2 a) sur le secteur « Les Fougues »)

Enjeu environnemental	Incidences sur l'environnement
Climatologie	▪ Absence d'impact significatif sur le climat
Relief	▪ L'orientation d'aménagement (OA) donne des prescriptions sur la prise en compte du relief
Géologie	▪ Absence d'impact significatif sur le sous-sol
Qualité de l'air	▪ L'urbanisation engendre des rejets polluants liés à l'usage de l'automobile (CO, NOx, Hc, particules émises par les moteurs diesel, etc.). Cependant, ceux-ci sont limités par l'usage de transports collectifs et par le renforcement des circulations douces desservant le site
Eaux souterraines	▪ Absence d'impact significatif sur les eaux souterraines
Eaux superficielles	▪ Impact limité par le traitement des eaux pluviales à l'échelle du site (ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus dans l'orientation d'aménagement, etc.)
Risque inondation	▪ Absence d'impact car le site est localisé en dehors de zones à risque
Milieu naturel	▪ Impact limité / Absence de milieu naturel remarquable
Patrimoine culturel	▪ Prise en compte de la proximité avec un cimetière existant et un cimetière projeté par une voie de circulation douce servant de "transition". En outre, des découvertes archéologiques sont possibles durant la période des travaux (toute découverte fera l'objet d'un signalement immédiat)
Cadre paysager	▪ Evolution d'un paysage à dominante naturelle vers un paysage à dominante urbanisée. L'intégration paysagère du projet est assurée par l'orientation d'aménagement
Réseaux	▪ Les réseaux desservent le site et sont en capacité d'intégrer les besoins liés à l'aménagement du site
Gestion des déchets	▪ Absence d'impact significatif sur la gestion des déchets
Consommation d'énergie	▪ L'orientation d'aménagement (OA) incite à une consommation limitée de l'énergie
Agriculture	▪ Absence d'impact sur l'agriculture
Bruit	▪ L'impact sonore est limité car les usages se font principalement en journée. On recense en outre peu d'habitations à proximité immédiate du site

MODIF. 2 (Modification relative à l'ajout ou à la modification d'emplacements réservés)

Les modifications concernant les emplacements réservés (ER) n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement.

On peut souligner que :

- l'emplacement réservé E12 qui a pour objet d'aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales, permet d'apporter une solution adaptée à la problématique de traitement des eaux superficielles sur le secteur des Pâtis,
- l'emplacement réservé E13 qui a pour objet d'aménager un petit espace de stationnement dans le cadre du sentier de découverte de la truffière historique, favorise la dynamique patrimoniale.

MODIF. 3 (Modification relative à la création de zones Ah et Nh au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme)

Les modifications concernant les emplacements réservés (ER) n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement.

On peut souligner que :

- les zones Nh ont été délimitées uniquement dans un périmètre restreint autour des constructions d'habitation existantes. Ainsi, bien que marginalement certaines zones Nh soient situées dans un périmètre de ZNIEFF, il s'agit de tènements d'ores et déjà aménagés. Il n'y a donc pas d'impact significatif sur le milieu naturel,
- les zones Ah ont été délimitées autour des constructions d'habitation existantes. Aucune zone Ah n'impacte donc les terres agricoles.

MODIF. 4 (Modification du positionnement de la « pastille » indiquant les reculs en entrée ouest de la ville, le long de la RD71, suite au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 5 (Modification de la limite du zonage relatif aux aléas « feux de forêt » suite à la mise à jour de la cartographie établie par les services de l'Etat)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 6 (Modification de la dénomination des zones UA et UB du PLU afin de tenir compte des périmètres délimités dans le cadre de la ZPPAUP du Centre ancien de Saint-Paul-Trois-Châteaux)

Les modifications ont des incidences favorables sur le PLU puisqu'il s'agit de prendre en compte des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZPPAUP dans le PLU.

MODIF. 7 (Modification visant à réglementer les secteurs Ah nouvellement créés au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme)

Voir MODIF 3.

MODIF. 8 (Modification visant à réglementer les secteurs Nh nouvellement créés au titre de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme)

Voir *MODIF 3*.

MODIF. 9 (Modification du règlement écrit des zones UA et UB pour tenir compte des prescriptions de la ZPPAUP qui s'imposent au PLU)

Voir *MODIF 6*.

MODIF. 10 (Modification de la hauteur des clôtures dans les zones UB, UC et UD)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 11 (Modification du §7 de l'article UA 12 réglementant le nombre de places de parkings)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 12 (Modification du règlement écrit concernant les constructions interdites et autorisées sous conditions en zone agricole (A) et en zone naturelle (N), afin de corriger certaines incohérences)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 13 (Modification de l'article 10 des zones UB, UC, UD et UL afin de faciliter l'implantation de constructions d'intérêt général)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 14 (Modification ponctuelle du règlement écrit de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone AUC)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 15 (Modification transversale concernant la notion de « surface de plancher »)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 16 (Modification du règlement écrit de l'article 7 des zones UB, UC et UD)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 17 (Modification de l'article 2 du règlement écrit de la zone UB pour interdire la création de nouveaux ERP en zone d'aléa rouge)

La modification a des incidences favorables sur l'environnement dans la mesure où la nouvelle disposition réglementaire est plus restrictive.

MODIF. 18 (Modification de l'article 14 de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) pour supprimer le COS)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 19 (Modification du règlement UD pour supprimer les références au secteur UD2)

La modification n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement.

MODIF. 20 (Modification en vue de compléter les annexes du PLU par un plan de zonage des eaux pluviales, en complément du plan de zonage des eaux usées déjà présent)

La modification a des incidences favorables sur l'environnement car elle permet de mieux prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

2.3 – Approche liée à la prise en compte des documents stratégiques

2.3.1 La prise en compte du PLH

La commune n'est pas concernée par un Programme local de l'habitat.

2.3.2 La prise en compte du PDU

La commune n'est pas concernée par un Plan de déplacements urbains.

2.3.3 La prise en compte du SCOT

La commune n'est pas concernée par un SCOT (schéma de cohérence territoriale).

2.3.4 La prise en compte du SDAGE Rhône Méditerranée

Les modifications réalisées n'impactent pas le Schéma directeur de gestion des eaux Rhône Méditerranée.

2.4 La prise en compte du PLU

2.4.1 Le rapport de présentation

Les modifications apportées sont présentées et justifiées dans le présent rapport de présentation complémentaire au rapport de présentation du PLU en vigueur.

2.4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir le § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.3 Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié conformément aux points présentés précédemment (voir le § « Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.4 Les annexes

Les annexes sont modifiées conformément aux points présentés précédemment (« Nature des modifications proposées et justification »).

2.4.5 Les autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

3. Annexes au rapport de présentation complémentaire

3.1 Plan de superposition du zonage Ah et Nh et de la photographie aérienne

3.2 Description détaillée des modifications apportées au règlement écrit du PLU

II – Règlement graphique (plan de zonage)

Modifie la [pièce n°3.1 du PLU](#) : Règlement graphique

Planches n°1 et 2

Planche n°3

III – Règlement écrit

Modifie la [pièce n°3.2 du PLU](#) : Règlement écrit

IV – Orientations d'aménagement

Modifie la [pièce n°2.2 du PLU](#) : Orientations d'aménagement

V – Annexes du PLU

Modifie la pièce n°4 du PLU : Annexes



Ah

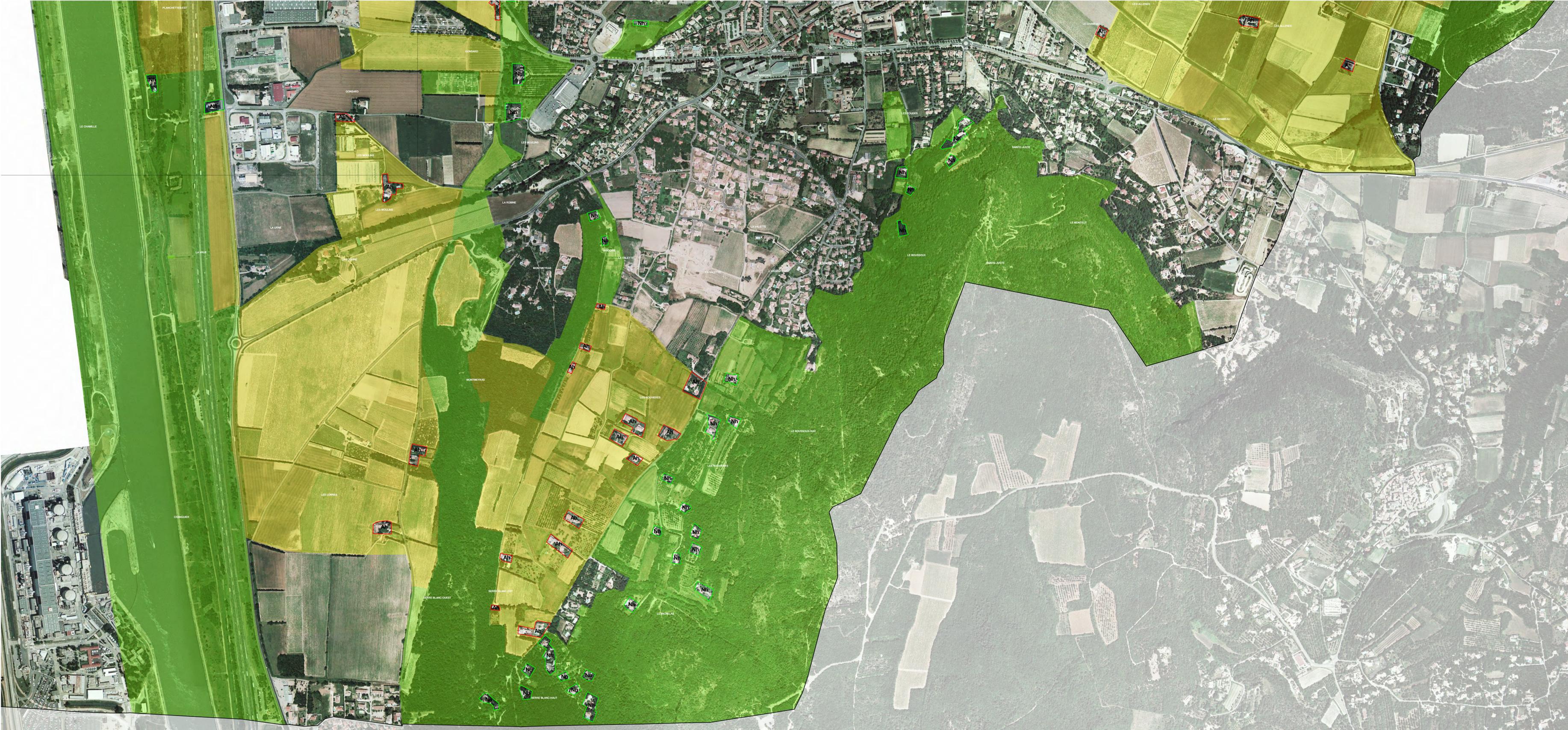
Ah

Ah

Ah

Ah

Ah



NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

07 FEV. 2011

Sommaire

- 1 – Introduction
- 2 – Exposé des motifs de la modification simplifiée
 - 2.1 Cadre réglementaire
 - 2.2 Motifs
- 3 – Documents et plans

1 – INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 26 novembre 2010. La commune s'est aperçue depuis son application de quelques erreurs ou modifications à apporter. La liste de ses modifications va faire l'objet de trois procédures distinctes :

- Modification simplifiée
- Modification
- Révision

Selon la classification en vigueur dans le Code de l'Urbanisme.

Le champ d'application de la procédure est défini à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

Ces modifications portent seulement de la rectification d'erreurs matérielles ou des éléments mineurs (à l'exclusion sur la destination des sols).

Le décret du 18 juin 2009 modifié par celui du 19 novembre 2009 précise les cas pouvant relever de la modification simplifiée.

Pour les modifications concernées il s'agit de :

- rectifier une erreur matérielle et réduire l'emprise d'un l'emplacement réservé
- augmenter dans la limite de 20% la hauteur maximale des constructions existantes dans un secteur défini ;

La procédure est la suivante :

Les projets de modifications sont portés à connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

2 – EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Cadre réglementaire

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée dans les conditions de l'article L 123-13 du code de l'Urbanisme.

2.2 Les motifs de la modification simplifiée

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé V9

Sur le plan de zonage il est dessiné pour l'emplacement V9, chemin des Marrons une superficie de 800 m², même indication dans la 3^{ème} partie du rapport de présentation. Or pour arriver à cette superficie sur 167 m de longueur il faut une emprise de 5 mètres. Or elle est seulement dessinée sur 3.37 de largeur.

Donc le plan de zonage et l'emplacement V9 sont modifiés selon ces nouvelles dimensions : 167 mètres de longueur sur 2.5 mètre de largeur ce qui constitue une surface de 555 m², en vue de la création d'un trottoir large le long du chemin des Marrons afin de sécuriser le déplacement des piétons depuis la zone AUDe des Miégesolles Chemin des Goumoux (Est) prévue en phase 1.

Le rapport de présentation (tableau récapitulatif) est également modifié en page 210.

Changement de dénomination de l'emplacement réservé C2

L'emplacement réservé C2 est classé dans la liste des emplacements réservés pour le cheminement piétons et cyclistes.

C2 Impasse Jean Perrin « Création d'un cheminement reliant le centre au futur parking ».

L'intitulé est modifié « Création d'un cheminement piéton ».

Augmentation de la hauteur maximum de 20% de la parcelle BY 2

La hauteur maximum instituée dans le plan local d'urbanisme pour le zonage en UB2 est de 9 mètres. Or dans le précédent document en vigueur le POS il était de 12 mètres et a permis dans ce quartier, la construction des salles communales, un groupe scolaire et une école de musique.

Un projet de réhabilitation de la salle Fontaine est en cours et il s'avère que la hauteur de 9 mètres est insuffisante pour la création d'une salle de spectacles avec un grill.

Le présent projet de réhabilitation de la salle Georges Fontaine a pour objet l'agrandissement de celle-ci ainsi que l'optimisation de la fonction accueil de spectacles d'art vivants (théâtre, danse, musique).

La hauteur actuelle doit ainsi être rehaussée de manière conséquente pour permettre l'aménagement d'un grill technique au dessus du nouveau plateau de scène permettant ces différents spectacles.

En effet, la hauteur sous grill nécessaire pour garantir l'efficacité des effets d'éclairage et répondre aux exigences contemporaine pour ce type de lieu est de 7 mètres minimum au dessus de la scène, celle-ci étant réglée à 1 mètre du sol de la salle. L'encombrement du grill, avec ses motorisations poulies et machinerie de scène, la charpente, avec sa couverture étanchéité et acrotère, nécessitent une hauteur de 1,80 mètre.

Conclusion : la modification simplifiée concerne la parcelle BY 2, qui regroupe les salles communales et autorisera l'augmentation de la hauteur de 1.80 mètres supplémentaires.

3 – DOCUMENTS TECHNIQUES ET PLANS

V9 – Emplacement réservé

- N°1 – Plan de zonage PLU
- N°2 – Future modification
- N°3 - Rapport de présentation

C 2 – Emplacement réservé

- N°4 – Intitulé du rapport de présentation

Augmentation de la hauteur maximum de 20% de la parcelle BY 2

- N°5 – Photo actuelle du projet
- N°6 – Future Zonage
- N°7 – Photo future du projet

170 METER



APRES

②

Liste des emplacements réservés de voirie

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
V1	Prolongement du chemin de la Hume Voie nouvelle sud-est / nord-ouest De : chemin de la Hume A : Chemin de Chamille	Elargissement et création de voirie. Liaison zone d'activités Bois des Lots - agglomération	Commune	5 mètres côté nord 2 500 m ²
V2	Prolongement du chemin de Frémigère Voie nouvelle nord / sud De : RD 59 A : RD 71	Création de voirie et de 2 giratoires Liaison RD 59 et RD 71 Desserte zone industrielle, Boulevard des Moulins	Commune	voie 10 mètres large 900 m ² / giratoire 7 500 m ² voirie
V3	L'Argentane - Chemi du Serre-Blanc	Aménagement de voirie et création d'un trottoir	Commune	310 m ²
V4	Chemin de Serre Blanc	Elargissement de voirie	Commune	2,50 à 4,50m 9 500 m ²
V5	Chemin de Montétil	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 750 m ²
V6	Prolongement avenue de Picardie et élargissement De : avenue de Picardie A : RD 133	Création de voirie, un giratoire et un aménagement de carrefour, piste cyclable Liaison les Etangs / RD 133 (yc branche de connexion au Chemin du Pouzerat)	Commune	12, 10 et 4 mètres 3 300 m ² voirie 1 800 m ² giratoire
V7	Chemin de La Valette De : La Valette A : Rouvières	Elargissement de voirie	Commune	2 mètres 1 650 m ²
V8	Chemin Goudessards / Intersection RD 158	Aménagement d'un carrefour	Commune	450 m ²
V9	Angle Chemin de Fonfreids - Chemin des Marrons / Partie sud Chemin des Marrons en partie agglomérée	Elargissement de voirie	Commune	800 m ²
V10	Chemin de la Décelle De : Env 200 m au nord du Ch. Dévalade A : RD 458	Elargissement de voirie	Commune	12 mètres 5 000 m ²
V11	Chemin du Pas de Barbière	Elargissement de voirie	Commune	700 m ²
V12	Chemin de la Dévalade De : Chemin de la Décelle A : Chemin des Goudessards	Elargissement de voirie et création de voirie	Commune	15 000 m ²
V13	Chemin de Fabrias Boulevard Saint Vincent	Aménagement du carrefour Elargissement	Commune	120 m ² 2 mètres 1 150 m ²
V14	Impasse Roumanille De : Impasse Roumanille A : Promenade des Jardins	Création voie piétonne + desserte ST	Commune	530 m ²
V15	Chemin des Lonnes De : Rue Danielle Casanova A : RD 71	Elargissement du chemin des Lonnes	Commune	5 mètres 8 000 m ²
V16	Chemin des Fayettez De : Avenue de Picardie A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	5 mètres 650 m ²
V17	Chemin du Pouzerat De : nord RD 133 A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 400 m ²
V18	Gonsard De : Chemin de Chamille A : Chemin de Gonsard	Création de voirie nord / sud	Commune	10 mètres (largeur) 5 200 m ²
V19	Chemin de Beaugard / Chemin du Pas de Barbière	Création de voirie + giratoire reliant le chemin de Beaugard et le chemin du Pas de Barbière = Composante du barreau de desserte reliant plus largement le bd St-Vincent et l'av. Beoquerel	Commune	10 mètres (largeur) 1 700 m ²
V20	Chemin du Cros	Création de voirie Voie nouvelle reliée au ch. du Pas de Barbière qui contourne par le sud l'éperon rocheux	Commune	2000 m ²

Liste des emplacements réservés d'équipements publics

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
E1	Vallon de la Roubine - Saint Vincent	Jardin public	Commune	2 650 m ²
E2	Avenue Frédéric Mistral	Place publique et établissement d'enseignement	Commune	14 000 m ²
E3	Boussoux sud, plan incliné	Parc culturel des Carrières	Commune	280 000 m ²
E4	Rue Auguste Gay	Jardin public	Commune	9 000 m ²
E5	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Cimetière et équipements connexes (accès, stationnement, desserte, espace public)	Commune	9 300 m ²
E6	Chemin du Charoi	Bassin de rétention	Commune	3 200 m ²
E7	Rue Montant au Château	Stationnement et aménagement de voirie	Commune	75 m ²
E8	Chemin des Sources	Espace public	Commune	1 100 m ²
E9	Chemin du Cros	Jardin public	Commune	3 150 m ²
E10	Le long de la D59	Jardin public	Commune	5 140 m ²
E11	Ch. de Beauregard / Ch. du Pas de Barbière	Equipement public et stationnement	Commune	6 000 m ²

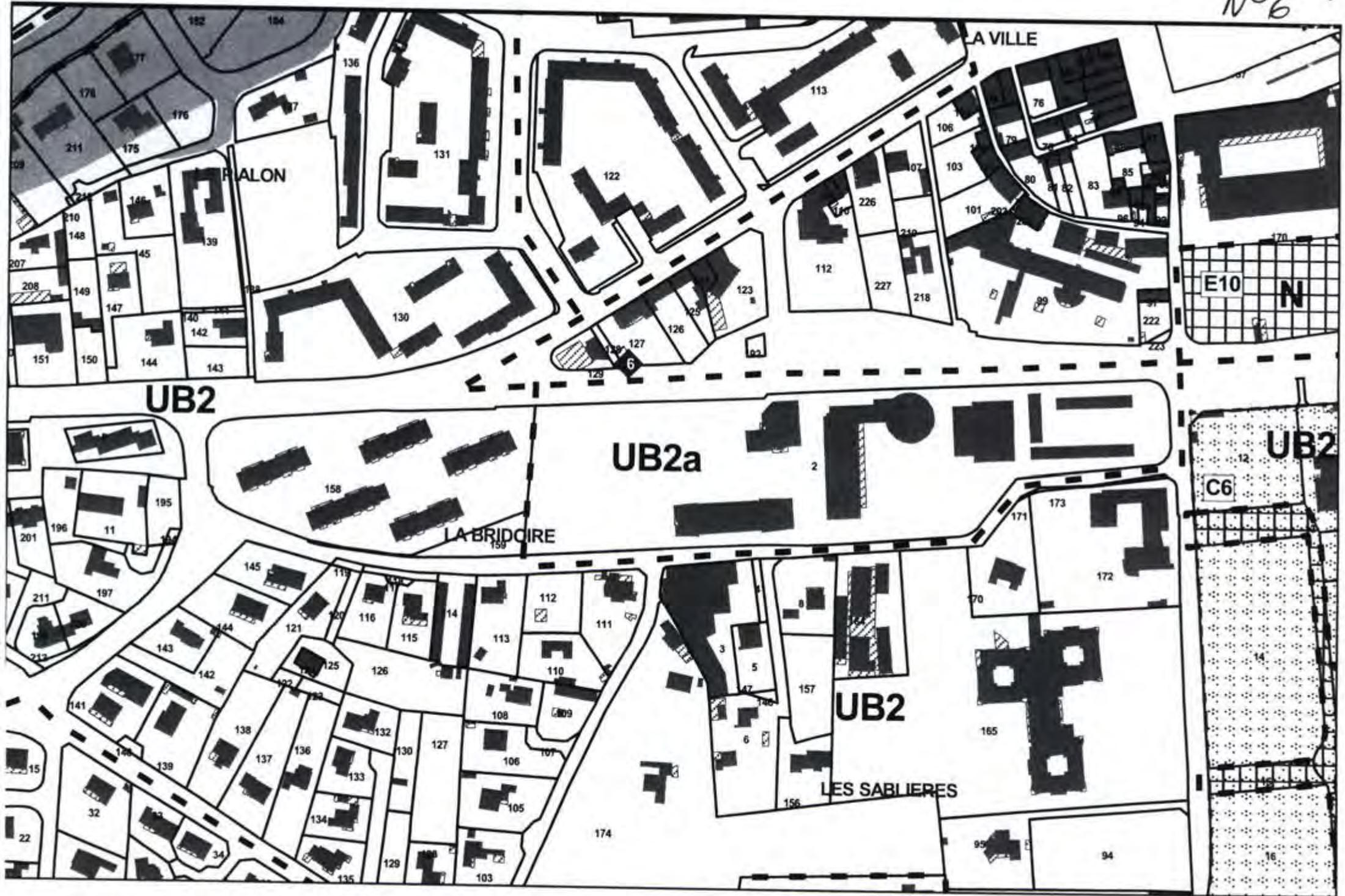
Liste des emplacements réservés pour cheminements piétons et cyclistes

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
C1	Le long de la Mayre de Saint Restitut	Coulée verte	Commune	4 mètres 4 300 m ²
C2	Impasse Jean Perrin	Création d'un cheminement piéton reliant le centre au futur parking	Commune	4 mètres 320 m ²
C3	Accès au quartier du Château	Création d'un cheminement piéton permettant l'accès au quartier du Château	Commune	3 mètres 160 m ²
C4	Lien entre la RD 59 et le Courreau	Création d'un cheminement piéton reliant la RD 59 au Courreau	Commune	12 mètres 690 m ²
C5	Les Miégesolles	Création d'un cheminement piétons - cycles le long de la RD 133	Commune	5 mètres 1 500 m ²
C6	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Aménagement d'un cheminement de liaison douce donnant un accès sécurisé au nouveau cimetière, en provenance du centre ville	Commune	2 300 m ²



Nº5

11.10.2010





70N

Rapport de présentation

Révision simplifiée du P.L.U.
Saint-Paul-Trois-Châteaux

Pièce n° 3 Rapport de Présentation	
	Rendu public le :
Approuvé le :	Mis à jour le :

Dossier d'approbation
Novembre 2010

1. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement.....	3
1.1.Le milieu humain.....	3
1.2 Le milieu naturel.....	8
2. Compatibilité avec les normes supérieures	10
2.1 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	10
2.2 Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)	10
2.3 Au regard du Plan de Déplacements Urbains (PDU)	10
3. Objectifs d'aménagement du projet.....	11
4. Impact sur le PLU	12
4.1.Evolution du zonage	12
4.2.Superficies des zones	12
5. 5- Incidence sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur	14
5.1.Le milieu humain.....	14
5.2.Le milieu naturel.....	15

1. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Le milieu humain

1.1.1 Occupation du sol

La future zone artisanale dénommée « AUEa » indique qu'il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation économique, destinée à l'activité artisanale. Sa superficie totale est de 7 ha. Elle correspond actuellement à des terrains agricoles exploités (principalement des vignes).

L'occupation de l'espace autour de la zone AUEa se caractérise par :

- des terrains agricoles à l'ouest ;
- des terrains en partie agricole et en partie urbanisés (Cité 3) au sud ;
- des terrains naturels à l'est et carrière (coteaux boisés) ;
- au nord, on est en présence de terrains naturels et de carrière au Nord et à l'Est du chemin de la Décelle, de terrains à urbaniser à vocation commerciale en partie ouest du chemin de la Décelle, tandis qu'un peu plus au nord se situe la déchetterie.

1.1.2 Démographie

En 2006, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux comptait 8 214 habitants. La population augmente progressivement depuis 1968. La commune a connu une croissance particulièrement forte de 47,4% entre 1975 et 1982, le nombre d'habitants a cru de moitié pendant cette période.

1.1.3 Logement

Le parc de Saint-Paul-Trois-Châteaux était composé en 2004 de 3 420 logements contre 2 964 logements en 1999, soit une augmentation de 15%. En 2004, le parc est très majoritairement composé de résidences principales (92%). Ce parc de résidences principales est composé à plus de deux tiers par des maisons individuelles et à moins d'un tiers par des appartements. Depuis 1990, ces deux types d'habitat augmentent de manière proportionnelle.

1.1.4 Activités économiques

Population active

L'évolution de la population active de Saint-Paul-Trois-Châteaux, qui est passée de 3 165 personnes en 1999 à 3 497 personnes en 2004 (+10,5%), est supérieure à l'évolution démographique (+8,5%). La population active de la commune en 2004 représente 44% de la population, ce qui est inférieur à la moyenne régionale (48%). Concernant la structure de la population active communale, on note un relatif équilibre entre les tranches 20-40 ans et 40-60 ans, malgré une progression importante de la tranche 40-60 ans. La population active est composée à plus de 9/10 par des salariés ce qui est supérieur à la moyenne départementale.

En 1999, plus de la moitié des actifs (57%) travaillaient dans le tertiaire et un tiers d'entre eux travaillait pour l'industrie¹. A l'échelle départementale, le tertiaire occupe près de deux tiers des actifs ayant un emploi au détriment de l'industrie. La place de l'industrie sur la commune s'explique par la présence du site nucléaire et d'un important fabricant de revêtements de sol.

Plus de la moitié des actifs (54%) qui résident sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux y travaillent. Ce chiffre a peu évolué depuis 1990. Le taux de chômage est passé de 12% en 1982 à 13,5% en 1999. Pendant cette période, le nombre de chômeurs a augmenté de 38% tandis que la population active progressait de 24%. Le nombre de chômeurs a donc cru plus vite que la population active. Entre 1999 et 2004, la tendance s'est inversée puisque l'on constate pendant cette période que la population active a progressé plus vite (+9%) que le nombre de chômeurs (+3%), ramenant le taux de chômage à 12,6% de la population active.

Activités

Au 1er janvier 2006, on dénombrait sur la commune 454 établissements pour un effectif d'environ 1 900 salariés (source : CCI – Baseco Rhône-Alpes, mai 2008). Une grande majorité de ces établissements s'inscrit dans les cinq domaines d'activités qui caractérisent le territoire : l'industrie, la construction, le commerce, les services et l'agriculture. Les deux secteurs directement concernés par la présente révision simplifiée du PLU sont celui de l'industrie, en mutation, et celui de l'artisanat.

Industrie

Le site nucléaire du Tricastin (implanté sur 700 ha sur les communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux, Pierrelatte, Bollène et Lapalud) rassemble le plus grand nombre d'industries nucléaires de France articulé sur la recherche, la fabrication et l'exploitation du combustible nucléaire et la production d'énergie électrique. Elle produit 6 % de la production électrique nationale, 44 % des besoins de la région Rhône-Alpes et emploie 5 000 personnes. Les quatre réacteurs à eau sous pression de 900 mégawatts du centre national de production d'électricité se trouvent sur la commune. Il fournit de l'électricité au réseau national et en particulier à EURODIF qui enrichit l'uranium pour les besoins d'EDF et d'une cinquantaine de compagnies électriques dans le monde. La mise à l'arrêt définitif des installations de l'entreprise EURODIF (programmé pour 2012-2014) et son démantèlement (2018-2020) posent la question de l'équilibre des activités économiques sur le territoire. Dans le cadre du pôle d'excellence « enrichissement conversion » d'Areva, la nouvelle usine d'enrichissement de l'uranium, Georges Besse 2, comme le projet COMURHEX 2, permettront de créer environ 450 emplois, ce qui ne permettra toutefois pas de maintenir la totalité de l'emploi sur le bassin du Tricastin. Avec la perte de nombreux emplois et d'une importante ressource financière, la commune souhaite anticiper les conséquences de cette fermeture par le développement d'une dynamique économique forte.

L'autre grand pôle industriel de la commune, dans le secteur du revêtement de sol, est constitué par le site des usines GERFLOR : leader français, 2ème européen et 3ème mondial, de revêtements PVC (21 millions de m² environ par an, 40% de la production du groupe) en rouleaux et en dalles vendues dans le monde entier. Plus de 600 personnes sont employées sur le site. Leurs secteurs d'activités : grand public, bâtiment, sport et transport. Au total,

plus de la moitié des salariés du secteur de l'industrie (58%) travaille à la fabrication du plastique.

Artisanat

L'évolution de l'artisanat à l'échelle de la Drôme provençale indique une croissance régulière de ce secteur entre 2001 et 2007. Le nombre d'entreprises artisanales a progressé de plus de 23% en 6 ans pour atteindre en 2007 un total de 3 124 établissements. Le secteur du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux représente 12,1% de l'offre artisanale de la Drôme provençale, se positionnant au troisième rang, quasiment au même niveau que Pierrelatte (12,5%). Le pôle urbain de Montélimar représente quant à lui plus de 34% de l'offre artisanale. La dynamique artisanale du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux est importante comme en témoigne l'augmentation de 6,2% des établissements artisanaux entre 2006 et 2007, au-dessus de la moyenne observée en Drôme provençale (+4,7%).

Sur la commune, plus d'un tiers des établissements artisanaux relève de la construction. Trois autres types d'établissements occupent une part importante : l'alimentation, les soins aux personnes ainsi que les biens et services industriels. Si le nombre d'établissements a globalement augmenté depuis 1999, on peut observer de grandes disparités selon leur nature. Les biens et services agricoles et tertiaires ont fortement progressé alors que les établissements du secteur « véhicules et transports » ainsi que des biens et services industriels enregistrent un fort recul. Les actifs du secteur artisanal travaillent pour plus d'un quart d'entre eux dans la construction, et pour plus d'1/8 dans les véhicules et transports ainsi que dans les biens et services industriels. On peut remarquer que le nombre d'actifs travaillant dans le secteur des véhicules et transports industriels a fortement augmenté alors que le nombre d'établissements dans ce secteur a fortement diminué. Les établissements artisanaux de ce secteur ont donc tendance à se concentrer. La démarche est inverse pour les biens et services agricoles où le nombre d'actifs a diminué depuis 1999, alors que le nombre d'établissements augmente, il s'agit donc de petits établissements de plus en plus nombreux qui emploient peu de salariés.

La commune observe une demande significative et récurrente d'implantation d'activités artisanales pour des lots de petite ou moyenne taille.

1.1.5 Intercommunalité

La commune, chef lieu du canton de Saint-Paul-Trois-Châteaux, fait partie du SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) du Tricastin, du SIIT (Syndicat Intercommunal d'Irrigation du Tricastin), du S.I.E.R.G.T. (Syndicat Intercommunal d'Etude, de Réalisation et de Gestion du Tricastin), du syndicat départemental d'électrification et du syndicat socioculturel du Tricastin.

1.1.6 Réseaux

Eau potable

Le réseau d'eau potable est communal, et affermé à VEOLIA Sud-est depuis le 1^{er} janvier 2010. Le taux de raccordement en 2000 était de 85%. Les premières alimentations en eau potable ont été réalisées à partir d'un groupe

de sources sur la commune de Saint-Restitut : sources des Archivaux et du Montélit (250 m³/j de débit regroupé). L'adduction se faisait en gravitaire par une conduite de 125 mm de diamètre. Ces sources se sont avérées rapidement insuffisantes. En 1964, un premier forage est réalisé au lieu-dit les Allènes (80 m³/h). En 1972, le forage des Gonsards est mis en exploitation (60m³/h), suivi en 1976 d'un deuxième forage de (80m³/h). Désormais, la commune est alimentée par l'intermédiaire de deux stations de pompes : celle des Allènes et celle des Gonsards (il existait un captage privé qui alimentait la Cité 3, aujourd'hui hors service). Plusieurs hypothèses sont étudiées (et présentée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable en annexe du PLU) pour assurer, sur le long terme, le renforcement du réseau. Le captage des Allènes fait l'objet d'une servitude de protection (AS1) pour lequel l'arrêté a été pris. Concernant le captage des Gonsards, une démarche similaire est engagée. Un avis hydrogéologique provisoire a été émis (avis favorable) quant à la mise en place des périmètres de protection du champ captant des Gonsards.

Par rapport au champ captant des Gonsards, la future zone artisanale AUEa se situe totalement à l'intérieur du projet de périmètre de protection éloigné (PPE) [Source : X. Tschanz, hydrogéologue agréé - Avis provisoire, 2008].

Eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif est géré par la SAUR. La commune dispose d'une station d'épuration localisée en bordure de la D458. Elle a été achevée en 2006. Elle traite les eaux usées collectées sur les communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux et de Saint-Restitut.

La STEP a été programmée pour une capacité de 13 000 équivalent habitants. L'ensemble des quartiers agglomérés de la commune ainsi que la zone industrielle disposent de réseaux séparatifs ou unitaires de collecte qui évacuent les eaux usées vers la station d'épuration, et les eaux de pluie vers le milieu naturel. Quelques extrémités de réseaux présentent des stations de relevage, mais le caractère gravitaire est prépondérant. Des ouvrages particuliers sont à signaler sur le réseau : un dégrilleur et cinq déversoirs d'orage. Le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif était de 77% en 2000. Des réseaux spécifiques existent pour le centre nucléaire du Tricastin, avec traitement des effluents. Le réseau est long et assez complexe. L'état global est assez bon, mais souvent les canalisations et les regards sont encombrés. Le volume d'eaux parasites semble être important.

Eaux pluviales

Des réseaux d'eaux pluviales existent sur l'ensemble de la zone agglomérée. Ils permettent l'évacuation des eaux soit vers la Mayre de la Roubine (partie Nord de la commune), soit dans le réseau unitaire vers la station d'épuration. Un réseau d'eaux pluviales existe également sur la zone industrielle du Bois des Lots, à l'ouest de la commune. Ces réseaux sont constitués soit de canalisations de gros diamètre, soit de fossés à ciel ouvert qui posent souvent problème. En effet, ils sont souvent saturés et débordent sur les routes et dans les cours des entreprises. Par ailleurs, les ruissellements sont importants lors d'épisodes pluvieux, entraînant de nombreux débordements (dus aux phénomènes de concentration des eaux de ruissellement provenant en amont du territoire avec des débits importants et des capacités d'évacuation insuffisante). Un diagnostic sur le réseau des eaux pluviales a

été réalisé par le Cabinet Euryèce. L'étude a permis d'identifier un certain nombre de zones sensibles [Voir avec le cabinet concernant la ZA].

1.1.7 Circulation

Le réseau de voirie

La future zone artisanale AUEa sera desservie par la D59 depuis le giratoire situé à l'intersection entre la D59 et la D458.

Au sud-est de la Cité3, l'intersection actuelle entre la D59 et le chemin de la Décelle sera aménagée afin qu'aucune circulation ne soit autorisée (caractère accidentogène).

Trafics

Le trafic moyen journalier observé en 2002 faisait état de :

- environ 8 000 véhicules sur l'axe Est-Ouest de la D59, dans la séquence située entre l'agglomération de Saint-Paul-Trois-Châteaux et la D458 ;
- environ 15 000 véhicules sur l'axe Nord-Sud, dans la séquence située entre les croisements entre les D59 et 458.

1.1.8 Nuisances

Axes bruyants

La commune est traversée par des axes bruyants de diverses catégories imposant des prescriptions constructives d'isolement acoustique. On notera notamment, à proximité de la future zone artisanale AUEa :

- l'A7 (catégorie 1), sur une largeur de 300m ;
- la D59 et la D458 (catégorie 3), sur une largeur de 100m.

La future zone artisanale AUEa n'est toutefois pas concernée par ces prescriptions puis qu'elle se situe au-delà de ces distances réglementaires.

Voies classées à grande circulation

Sur la commune, sont classées à grande circulation l'A7 et la D458, pour lesquelles s'applique l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La future zone artisanale AUEa n'est toutefois pas concernée par ces prescriptions puis qu'elle se situe au-delà de ces distances réglementaires.

1.2 Le milieu naturel

La future zone artisanale se situe à l'interface entre la plaine viticole et le coteau boisé, et à proximité de la Cité 3.

1.2.1 Milieu physique

Située sur un site de contact entre la plaine du Rhône et les premières collines calcaires des Baronnies, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux présente trois grands ensembles : la basse plaine (couloir rhodanien), le plateau (sur lequel s'est implanté le chef lieu de Saint-Paul-Trois-Châteaux) et les collines.

La future zone artisanale se situe en limite Nord-Est de la basse plaine, au pied des coteaux boisés du plateau de Barbière.

1.2.1 Milieu naturel

La couverture végétale naturelle de la commune est de type mésoméditerranéen. Le climax correspond à la chênaie verte sclérophylle et sempervirente. Les principales formations liées à la forêt méditerranéenne sont représentées sur la commune : la garrigue, le maquis à cistes et la forêt. Les boisements qui couvrent les coteaux appartiennent à la série du chêne vert et du chêne pubescent. Les espèces accompagnatrices sont le pin d'Alep, la viorne-tin, la bruyère à balais, le ciste à feuille de sauge... Le pin maritime et le pin pignon correspondent à des essences importées mais sont également fréquents. Les boisements de ce type couvrent en grande partie les collines et les coteaux.

Le site d'implantation de la future zone artisanale et son environnement proche ne sont pas concernés par des inventaires naturels spécifiques de type ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique).

1.2.2 Agriculture

En 2000, 46 exploitations sont recensées au total mais seulement 19 sont des exploitations professionnelles dont 12 dépassent les 20 ha de SAU.

La taille moyenne des exploitations professionnelles a presque doublé depuis 1979. Leur SAU moyenne était de 30 ha en 2000. Les exploitations non professionnelles présentent une taille moyenne de 4 ha ce qui fait baissé la SAU moyenne communale à 15 ha, chiffre bien inférieur à la SAU moyenne départementale de 26 ha.

Sur le secteur de la future zone artisanale 4 exploitants agricoles ont été recensés : M. Hugues (propriétaire – exploitant), M. Buey (propriétaire exploitant), M. Genier (possède 18 ha sur les 63 ha cultivés sur la commune) et M. Paolelli (possède 19 ha sur les 48 ha cultivés sur la commune).

1.2.3 Secteur urbanisé

On distingue deux formes d'urbanisation :

- l'une à vocation d'habitat liée à la présence du quartier d'habitat de la Cité 3
La cité 3, située au sud de la future zone artisanale, constitue une entité singulière sur le territoire communal. Elle forme une poche d'habitat isolé au milieu de parcelles agricoles au nord de la zone d'activités du Bois des lots. Cet habitat originellement temporaire et qui a perduré, présente une architecture assimilée à des chalets, insérés dans un boisement riche constitué de pins. Cette cité fut construite lors du chantier de construction du

canal afin de loger le personnel et leur famille. On note une ambivalence dans la perception de cette cité qui constitue à la fois un havre de paix, avec son parc et ses pins.

- **l'activité de carrières**

Deux carrières recensées sur la commune : la société Reynaud père et fils autorisée le 22-05-1986 à échéance du 30-06-1996 et la société SA carrières Jacques Vesigne autorisée le 17-09-92 à échéance du 01-01-1994. Même si elles restent encore aujourd'hui très visibles dans le paysage, ces carrières sont aujourd'hui en fin d'activité et leurs propriétaires respectifs se doivent d'engager leur réaménagement afin de limiter leur impact visuel. Ces deux carrières sont notifiées en cours de réaménagement par la DRIRE.

1.2.4 Contraintes

- **Le risque d'inondation**

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été prescrit le 29 novembre 2002 par le Préfet de la Drôme mais n'est pas en vigueur à ce jour. Dans l'attente de ce document en cours d'élaboration, il convient de prendre en compte l'étude de 2008 réalisée pour le compte de l'Etat (« Analyse des incidences en terme d'exposition au risque d'inondation des aménagements programmés sur le territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux ») par SCE. La carte d'aléa, qui constitue la référence à utiliser tant que les travaux ne sont pas réalisés, n'indique aucun risque sur le secteur de la future zone artisanale AUEa

- **Le risque sismique**

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux a été classée dans le zonage sismique national (décret n°91-461 du 14 mai 1991) en zone IB de sismicité faible. La prise en compte de ce risque se traduit par la mise en œuvre des règles de construction parasismiques dites « règles PS 92 ».

- **Le risque de mouvement de terrain**

La commune est affectée par des mouvements de terrains de différentes natures : chute de blocs, gonflement et retrait des sols argileux. Parmi les sites localisés par l'étude du BRGM de décembre 1981 sujets à ce type de risque, on constate que la frange Est de la future zone artisanale est concernée. Aucune implantation n'est programmée dans l'emprise du risque de mouvement de terrain.

- **Le risque incendie de forêt**

Le risque incendie de forêt a fait l'objet d'une étude de la DDAF qui identifie trois types d'aléa : l'aléa moyen, localement élevé, l'aléa modéré et l'aléa faible à très faible. La future zone artisanale AUEa n'est concernée par aucun de ces zonages, mais un zonage d'aléa moyen – localement élevé est identifié à proximité immédiate du site.

- **Le risque de retrait gonflement des argiles**

Le phénomène de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Le risque de retrait - gonflement des argiles a été cartographié en janvier 2009 sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Le secteur de la future zone artisanale est en grande partie concerné par un aléa fort.

Le risque technologique

Un Plan de Prévision des Risques Technologiques (PPRT) a été prescrit sur la commune. Dans l'attente de sa réalisation, la prise en compte des risques se base sur les éléments du Porter à connaissance qui donne des éléments de portée réglementaire (ICPE, azoduc) et le Plan particulier d'intervention du site du Tricastin qui donne des éléments de portée opérationnelle.

Le site de la future zone artisanale s'inscrit :

- à l'extérieur des périmètres ICPE, à l'exception de la partie sud de la zone artisanale (3,4 ha) située dans le rayon de 2440 m du cercle Comhurex ;
- à l'intérieur du périmètre pratique du Plan particulier d'intervention (PPI), pour l'ensemble de la zone (soit au total 7 ha).

1.2.5 Paysage

La future zone artisanale est localisée en limite nord-est de la plaine agricole et au pied des coteaux boisés du plateau de Barbière qui constitue (comme le contrefort de Montmeyras au sud de la ville) un élément structurant pour le paysage communal. Depuis la basse plaine, les coteaux boisés mettent en relief l'entrée de la ville. La pression urbaine qui s'exerce sur ces contreforts fait apparaître plusieurs enjeux paysagers : une exigence qualitative pour l'urbanisation à flanc de coteaux et une valorisation des coteaux et sommets boisés. L'enjeu est donc de privilégier les tracés et les implantations en harmonie avec les lignes du relief.

Au nord du chemin de la Dévalade, les carrières attestent d'une exploitation intensive du massif et sont concernées par une problématique spécifique de réhabilitation.

2. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPERIEURES

2.1 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est concernée par aucun schéma de cohérence territoriale, mais le projet de révision simplifiée répond aux principes du développement durable et en particulier ceux énoncés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme : équilibre entre les espaces, diversité des fonctions urbaines et respect de l'environnement.

2.2 Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est concernée par aucun PLH.

2.3 Au regard du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est concernée par aucun PDU.

3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU PROJET

Le parti d'aménagement retenu pour l'aménagement de la future zone artisanale AUEa répond aux principes suivants :

- une localisation proche des principaux axes de desserte permettant d'optimiser les réseaux existants ;
- une intégration optimale dans le site par la prise en compte des critères paysagers (préservation des vues) et environnementaux (gestion des eaux pluviales, etc.) ;
- une prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- une gestion économe du sol.

Principe n°1 : une localisation proche des principaux axes de desserte permettant d'optimiser les réseaux existants

L'accès et la desserte des zones AUEa s'appuient sur le réseau départemental et communal existant. L'accès s'opère depuis le giratoire entre la D59 et la D458 et la zone artisanale est desservie par le chemin de la Décelle.

Le réseau d'assainissement et d'eau potable se situent en limite du site (des travaux d'extension du réseau son programmés en 2010).

Principe n°2 : une intégration optimale dans le site par la prise en compte des critères paysagers (préservation des vues) et environnementaux (gestion des eaux pluviales, etc.)

La future zone artisanale s'inscrit dans un paysage de limite entre la plaine viticole et les coteaux. L'aménagement prévoit d'implanter les futures constructions de sorte à préserver des percées visuelles sur le coteau. L'orientation des bâtiments va également dans ce sens.

La gestion des eaux pluviales est traitée en premier lieu à la parcelle, c'est pourquoi il convient d'intégrer dans le périmètre d'aménagement la frange Est de la zone artisanale. Un bassin en limite sud de la zone permettra le stockage et l'infiltration (capacités à définir lors des études de sol).

Principe n°3 : une prise en compte des risques naturels et technologiques

Les risques naturels sont pris en compte dans le projet puisque aucune construction n'est implantée dans le périmètre de glissement de terrain qui est optimisé pour la gestion des eaux pluviales. Des dispositions constructives doivent permettre de répondre à la contrainte de retrait-gonflement des argiles. Quant aux risques technologiques, la desserte du site par un réseau de voies performant permet d'assurer l'évacuation de la zone artisanale. La mise à l'abri est quant à elle possible dans les futures constructions.

Principe n°4 : une gestion économe du sol

La gestion économe du sol se traduit par le principe de regrouper les bâtiments d'activités, ce qui permet notamment d'optimiser les accès. Des stationnements mutualisés peuvent également permettre d'optimiser la gestion économe du sol.

4. IMPACT SUR LE PLU

4.1. Evolution du zonage

4.1.1. Le zonage actuel du secteur à aménager

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/11/2009.

Le secteur à aménager en vue de réaliser la zone artisanale est aujourd'hui classé en zone agricole (A).

4.1.2. Le zonage proposé

Le secteur à aménager en vue de réaliser la zone artisanale sera inscrit en **zone AUEa** au PLU dans le cadre de la révision simplifiée, c'est-à-dire en zone à urbaniser (**AU**) à vocation économique (**E**) à destination de l'artisanat (**a**).

La zone AUEa est une zone à urbaniser ouverte puisque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les emplacements réservés existants au plan de zonage sont maintenus.

4.2. Superficies des zones

Voir page suivante.

PLU approuvé en 2009

Zonage 5.	Surface (Ha)
UA	18,36
UB	108,8
UC	174,3
UD	80,6
Sous total U habitat	382,06
UE	58,33
UI	174,7
UT	2,4
Sous total U activités	235,43
UL	21,2
Sous total U loisirs	21,2
Total U	638,69
AUC (habitat)	25,8
AUD (habitat)	12,9
AU stricte (habitat)	17,9
Sous total AU Habitat	56,6
AUE	56,7
AU stricte (économie)	12,9
Sous total AU activités	69,6
Total AU	126,2
A	753,5
Sous total A agriculture	753,5
N	465,50
ND	9,5
NS	228
NE	5,3
Sous total N	708,3
Total A + N	1461,8
TOTAL GENERAL	2226,69

PLU révisé 2010

Zonage	Surface (Ha)	% évolution
UA	18,36	
UB	108,8	
UC	174,3	
UD	80,6	
Sous total U habitat	382,06	
UE	58,33	
UI	174,7	
UT	2,4	
Sous total U activités	235,43	
UL	21,2	
Sous total U loisirs	21,2	
Total U	638,69	
AUC (habitat)	25,8	
AUD (habitat)	12,9	
AU stricte (habitat)	17,9	
Sous total AU Habitat	56,6	
AUE	63,70	12,35%
AU stricte (économie)	12,9	
Sous total AU activités	76,6	
Total AU	133,2	
A	749,58	-0,92%
Sous total A agriculture	746,56	
N	465,44	-0,01%
ND	9,5	
NS	228	
NE	5,3	
Sous total N	708,24	
Total A + N	1454,8	
TOTAL GENERAL	2226,69	

5- INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

5.1. Le milieu humain

5.1.1 Occupation du sol

L'urbanisation de la zone AUEa induit une transformation de l'utilisation des sols : aux espaces exploités par l'agriculture se substitueront des espaces aménagés.

5.1.2 Démographie - logements

L'opération portant sur l'aménagement d'une zone d'activités économiques, il n'existe aucun impact sur le plan de la démographie et de l'habitat.

5.1.3 Activités économiques

L'aménagement de la zone artisanale va permettre de conforter la Commune dans son rôle de pôle d'activités et de satisfaire une demande significative et récurrente en matière d'implantations artisanales. La création de la zone artisanale permettra également de diversifier les activités présentes sur le territoire.

5.1.4 Gestion de l'eau - Réseaux

- Incidences sur le ruissellement

L'évolution des surfaces constructibles entre l'état actuel et l'état futur aménagé fait apparaître un accroissement de l'ordre de 4ha des surfaces imperméables. Cependant, les surfaces imperméabilisées dans le cadre de l'opération d'aménagement représenteront un taux de l'ordre de 30 à 50%. L'aménagement aura donc pour effet d'augmenter les volumes ruisselés par rapport à la situation actuelle.

Afin de limiter le débit général, un bassin de stockage/infiltration est prévu. Le volume total devra être ajusté en tenant compte de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et, le cas échéant, à la gestion des eaux pluviales de ruissellement sur les voiries.

- Incidences sur la qualité des eaux

Après aménagement, les circulations et les installations se traduiront par l'émission de poussières et de résidus divers susceptibles de se déposer et de s'accumuler sur les surfaces imperméabilisées. Chaque épisode pluvieux entraîne une mise en suspension d'une partie de ces polluants et leur transfert direct ou indirect dans le réseau hydraulique. Cependant, il n'y a pas d'impact significatif prévisible au regard de la taille de l'opération.

- Eaux usées

Les eaux usées seront collectées et raccordées au réseau collectif, puis traitées dans la station d'épuration communale. La marge disponible de la station est suffisante pour traiter l'augmentation de charge organique, le système collectif pour la réception et le traitement des effluents étant dimensionné pour une population totale de 13 000 équivalent habitants.

- Eau potable

La commune, alimentée par l'intermédiaire de deux stations de pompages (Allènes et Gonsards) est en capacité d'accueillir les besoins en eau potable de la future zone artisanale. Les hypothèses étudiées pour assurer le renforcement du réseau concernent les besoins sur le plus long terme.

5.1.5 Qualité de l'air

L'urbanisation de la zone artisanale AUEa induira de nouveaux rejets dans l'atmosphère et une augmentation globale des émissions de dioxyde de carbone, gaz contribuant à l'effet de serre. Les émissions liées au trafic routier généré par l'aménagement sont limitées du fait de la taille limitée de la zone artisanale et donc du nombre d'entreprises accueillies. Ces émissions ne sont donc pas susceptibles de dégrader de manière significative la qualité de l'air.

5.1.6 Circulation

L'aménagement de la zone AUEa induira de nouveaux déplacements liés aux nouvelles entreprises. Le trafic engendré par la création d'une quinzaine de nouvelles entreprises entraîne un impact limité. L'organisation du réseau viaire permet une bonne diffusion des circulations sur le réseau existant.

L'accès à la zone artisanale s'opère depuis le giratoire entre les D59 et 458, dont un embranchement conduit au chemin de la Décelle qui, dans le cadre de l'opération, sera élargi jusqu'au chemin de la Dévalade.

L'élargissement du chemin de la Décelle s'inscrit, au-delà du simple besoin de desservir la zone artisanale, dans le cadre de la mise en œuvre de la voie de dégagement en lien avec l'aménagement de la future zone commerciale. Le calibrage et les caractéristiques de la voie seront donc validés préalablement en accord avec les services concernés.

5.2. Le milieu naturel

5.2.1 Patrimoine naturel

Le projet d'aménagement de la zone AUEa concerne principalement des cultures de vigne et, très marginalement, une parcelle classée en zone naturelle. L'impact direct concerne essentiellement les milieux cultivés. L'impact global de l'opération sur le patrimoine naturel s'avère donc très faible.

L'urbanisation conduira à une évolution de la faune et de la flore vers un modèle plus 'urbain' avec l'installation d'espèces liées aux espaces verts et aux bâtiments.

5.2.2 Paysage

L'urbanisation de la zone AUEa se traduira par une transformation paysagère du site.

Le parti d'aménagement retenu tend à :

- favoriser en façade Est des ouvertures et percées visuelles depuis le chemin de la Décelle vers le coteau ;
- assurer en façade Ouest une assise végétale arborée en premier plan qui offre une transition paysagère avec le coteau boisé en second plan ;
- intégrer en limite Nord une bande végétale qui dans un premier temps formera une assise végétale et, dans un second temps, constituera une limite naturelle avec la future zone commerciale ;
- proposer en limite Sud la réalisation de plantations en lien avec le bassin et qui marqueront une transition entre la zone artisanale et le quartier de la Cité3.

Il convient en outre de rappeler que le nouveau paysage créé constitue la première composante d'une transformation paysagère plus globale de l'entrée de ville Nord de la commune liée à l'aménagement d'une future zone commerciale.

5.2.3 Patrimoine

Le projet n'affecte aucun élément du patrimoine.

5.2.4 Agriculture

L'emprise de la zone AUEa sur les espaces exploités est d'environ 6,5 ha et concerne des terrains principalement viticoles. Les prélèvements ne sont pas de nature à affecter la pérennité des exploitations concernées. Cependant, afin d'équilibrer une partie de la perte de certains terrains à vocation agricole, la Ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux a décidé de conserver une partie de sa parcelle communale (BA 9) en zone agricole pour un total de 0,65 ha environ.

Plus largement, on constate que si le secteur de Saint-Paul-Trois-Châteaux (et au-delà le sud de la Drôme) a été relativement épargné par la crise agricole de la fin des années 1990, la filière viticole est aujourd'hui fragilisée par des difficultés commerciales liées à la diminution de la consommation intérieure et à la concurrence internationale (notamment des vins du "nouveau monde"). Cela conduit les caves coopératives, qui vinifient pratiquement les 3/4 de la production d'AOC, à plafonner les rendements à l'hectare et à baisser le prix d'achat du raisin. Entre 2000 et 2005, la production de vins AOC drômois a baissé de 21 % et le prix des vins français de 11%. Dans la plupart des 12 communes très viticoles du Sud-Drôme, ces difficultés s'accompagnent d'une baisse du revenu imposable moyen des foyers fiscaux sur la période 2001-2005 alors que la tendance était à la hausse dans la deuxième moitié des années 1990.

Mairie de Saint-Paul-Trois-Châteaux
Place Castellane
26 130 Saint-Paul-Trois-Châteaux
Tel : 04 75 96 78 78
Fax : 04 75 04 55 77

P.L.U.

SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
Arrêt du projet :		
Approbation :		

SOMMAIRE

Introduction	3
1ère PARTIE	4
Diagnostic territorial	4
1 Analyse sociodémographique	5
1.1 La population	5
1.2 Le logement	11
1.3 La population active	19
2 Analyse économique	22
2.1 Portrait de l'activité économique de Saint-Paul-Trois-Châteaux	24
2.2 Une industrie à forte valeur ajoutée	25
2.3 Activités de commerces et de services	29
2.4 Activités artisanales	40
2.5 Tourisme	42
2.6 Agriculture	49
Analyse des équipements et services	58
2.7 Inventaire des équipements	58
2.8 Etat des lieux et besoins	60
3 Analyse des infrastructures	68
3.1 Réseaux techniques	68
3.2 Infrastructures de communication	74
2ème PARTIE : Etat initial de l'environnement	84
1 Analyse de l'environnement et du paysage	85
1.1 Le milieu physique	85
1.2 Le milieu naturel	91
1.3 Les risques environnementaux et les nuisances	96
1.4 L'occupation du sol	107
1.5 Le paysage	113
2 Analyse du tissu urbain	128
2.1 Structure urbaine	128
2.2 Les grandes entités du territoire	153
3 Dynamiques et fonctionnements urbains	169
3.1 Les limites de l'urbanisation	169
3.2 Les entrées de ville	171
3.3 Les centralités	174
3.4 Les enclaves	174
3.5 Les grands projets	175
3ème Partie : Exposé des choix d'aménagement	178
1 Le PADD : motivations des limitations apportées à l'utilisation du sol	179
2 Les traductions graphiques et réglementaires	188
2.1 Définition et description des zones du PLU	188
2.2 Transcription graphique et réglementaire des objectifs du PADD	192
2.3 Les dispositions particulières	199
2.4 Autres dispositions réglementaires	220
2.5 Bilan des surfaces du PLU	223
4ième partie : Prise en compte de l'environnement	224
1 Le milieu naturel	225
1.1 Risques naturels	225
1.2 Paysages, sites naturels et bâtis	234
1.3 Gestion de l'eau	236

2	L'environnement humain	239
2.1	Servitudes d'utilité publique	239
2.2	Risques technologiques	239
2.3	Cadre de vie	250
	Lexique	255

INTRODUCTION

Présentation générale de la commune

La commune de St Paul Trois Châteaux est située à l'extrémité sud ouest du département de la Drôme (Drôme provençale), à mi-chemin entre Valence et Avignon et à l'est du canal de Donzère Mondragon et de l'autoroute A7.

La commune compte environ 8 300 habitants et s'étend sur une superficie de 2 204 ha entre 50 et 238 mètres d'altitude. Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée (à proximité immédiate d'infrastructures routières importantes) et d'un cadre naturel riche, elle dispose aussi d'un patrimoine architectural exceptionnel. Forte de ses qualités, la commune a su développer ses atouts.

Le centre historique de la commune a su garder ses caractéristiques médiévales. Ceint de remparts, il est ponctué de fontaines, de monuments et d'hôtels particuliers dont les plus anciens datent du XV^e. Les monuments principaux sont en particulier l'ancienne cathédrale, monument historique, qui est un exemple remarquable de l'architecture romane provençale ainsi que l'évêché.

De nombreux espaces agricoles et naturels participent à la qualité paysagère du territoire communal de type méditerranéen (vignes, oliviers, pins, chênes verts). La qualité de ces productions agricoles participe à sa renommée avec en particulier les vignobles et les spécialités fromagères. Le symbole gastronomique du terroir est la truffe noire du Tricastin.

Enfin, la commune bénéficie d'une santé économique certaine dont l'un des fleurons est le site industriel du Tricastin.

Cadre institutionnel

Administrativement, la commune est le chef lieu du canton de St Paul Trois Châteaux. Elle accueille à ce titre des équipements administratifs, scolaires, sportifs et culturels qui jouent un rôle prépondérant dans la dynamique locale. St Paul Trois Châteaux fait aussi partie du SIVOM du Tricastin, du syndicat d'irrigation du Tricastin, du syndicat départemental d'électrification et du syndicat socioculturel du Tricastin.



1ère PARTIE
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

1.1 La population

1.1.1 Nature et composition de la population communale

La population dite municipale comprend « les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, [...] les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune » (source : INSEE). Il s'agit de la population sans doubles comptes.

Au recensement de la population de 1999, on dénombrait à Saint-Paul-Trois-Châteaux 7 277 habitants, soit 45% de la population du canton (qui comptait alors 16 151 habitants).

L'enquête annuelle de recensement de 2004 publiée en juin 2007 recensait 7 892 habitants (population sans doubles comptes).

La population légale de 2006 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009 **recense à Saint-Paul-Trois-Châteaux 8 214 habitants** (population sans doubles comptes), soit **45% de la population cantonale** (qui compte aujourd'hui 18 309 habitants).

L'analyse démographique réalisée intègre les données connues les plus récentes. Selon les critères analysés, il s'agit soit des données du recensement général de 1999, soit des données de l'enquête annuelle de recensement de 2004 (les données relatives à la population légale de 2006 n'indiquent que la population communale, la population comptée à part et la population totale).

Une population jeune



En 1999, la population de la commune était globalement assez jeune : les moins de 40 ans représentaient plus de la moitié de la population (54%). En 2004, la tendance indique une légère baisse de la tranche d'âge 20-39 ans au profit des tranches d'âge 40-59 et 60 ans ou plus, tandis que les 0-19 ans restent stables.

Malgré cette légère évolution, le potentiel de renouvellement de la population reste important d'autant plus que les trois premières tranches d'âge présentent une proportion équilibrée (chacune représentant plus d'un quart de la population).

La population de Saint-Paul-Trois-Châteaux est un peu plus jeune que la moyenne départementale où les moins de 40 ans constituent 51,1 % de la population drômoise, et que la moyenne française où ils représentent 52,7 % de la population.

De petits ménages d'une à deux personnes



En 2004 on dénombrait 3 133 ménages sur la commune (+15% par rapport à 1999) pour 7 892 habitants. Le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 2,6 à 2,5 personnes entre 1999 et 2004 (pour une moyenne départementale de 2,4 personnes et une moyenne nationale de 2,7 personnes).

En 1999, on comptait une majorité (55,6%) de petits ménages composés d'une à deux personnes. Cette tendance s'accroît en 2004 puisque la part des ménages d'une personne passe à elle seule de 24,3% à 27,1% (+11,5%).

Cette proportion reste pour l'heure moins importante qu'à l'échelle de la Drôme où 61,4% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. *A contrario*, le nombre de ménages composés de plus de quatre personnes est plus important sur la commune qu'à l'échelle départementale.



En 1999, les couples sans enfants représentaient 41% des familles, ce qui est inférieur aux moyennes départementale (44,3%) et nationale (43,5%).

Globalement, les familles composées d'un couple avec un à trois enfants sont plus importantes qu'ailleurs.

Les familles monoparentales représentent une famille sur 10 (10,5%), ce qui est inférieur à la moyenne départementale (11,9%) et nationale (12,3%).

Ainsi, la population de Saint-Paul-Trois-Châteaux est plutôt composée de petits ménages d'une à deux personnes, et les familles, de couples sans enfants mais dans une proportion moins importante que dans la Drôme ou en France.

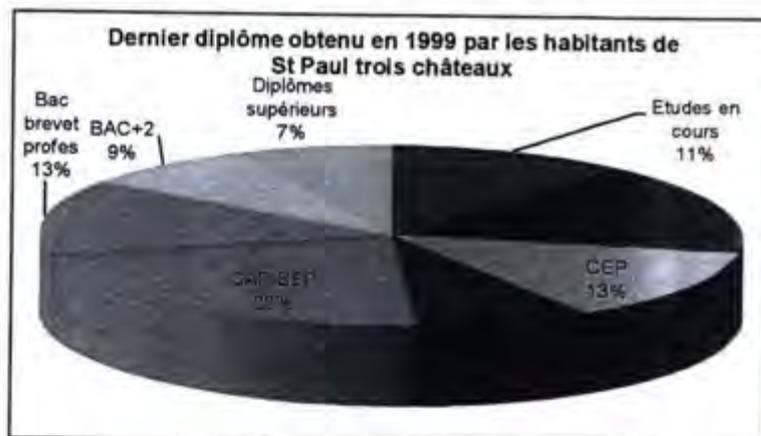
Un nombre conséquent de professions intermédiaires et d'autres inactifs



Les retraités et autres inactifs (chômeurs n'ayant jamais travaillés, élèves et étudiants, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler) représentent plus de la moitié de la population (57%). La proportion d'autres inactifs est particulièrement importante (41,6%). Dans la Drôme, elle est de 36,9%, en France de 37,2%. Cela peut s'expliquer en partie par la forte proportion des moins de 20 ans à Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Le nombre d'agriculteurs, d'artisans commerçants, d'employés et d'ouvriers est beaucoup plus faible qu'au niveau départemental et national au bénéfice des professions intermédiaires notamment (13,4%, contre 9,5% à l'échelle drômoise).

Un bon niveau de formation général

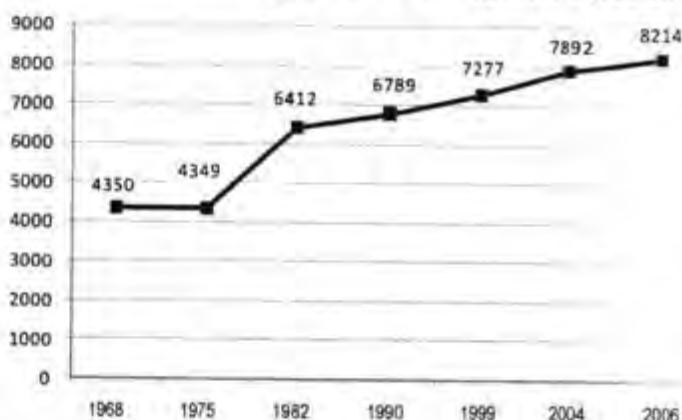


En 1999, plus des trois quarts des habitants de Saint-Paul-Trois-Châteaux étaient titulaires d'un diplôme.

15,6% avaient un diplôme élevé (Bac+2), plus d'un tiers, un diplôme professionnel et moins d'un quart, un diplôme de premier niveau. Ces chiffres correspondent aux moyennes nationales. Le nombre de titulaires d'un diplôme professionnel est plus important qu'à l'échelle départementale. Ce qui pourrait s'expliquer par la présence d'un lycée agricole.

1.1.2 Evolution de la population

Une croissance régulière après un pic important



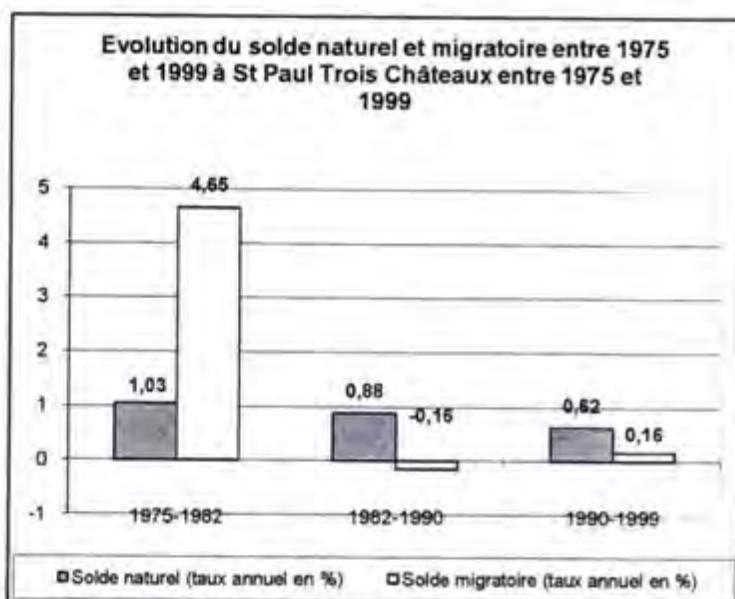
La population de Saint-Paul-Trois-Châteaux augmente progressivement depuis 1968. La commune a connu une croissance particulièrement forte de 47,4% entre 1975 et 1982, le nombre d'habitants a cru de moitié pendant cette période. Cette évolution ne se retrouve pas à l'échelle du département, mais du canton où la population a connu une croissance de 31,7 % sur la même période.

Ce phénomène peut s'expliquer par l'augmentation importante du nombre de logements entre 1975 et 1982 (+45,8%) due à la mise en service de la centrale nucléaire (1980).

Si on observe le taux de croissance annuelle entre 1975 et 2006, on retrouve bien entendu le pic de la période 1975-1982 (avec un taux de croissance de +5,7% par an), mais on constate également que la croissance entre 1982 et 2006 s'est faite à des rythmes très variables allant de +0,7% à +2% (tableau ci-dessous).

1975 à 1982	+ 2063 hb	soit	5,7 % par an
1982 à 1990	+ 377 hb	soit	0,7 % par an
1990 à 1999	+ 488 hb	soit	0,8 % par an
1999 à 2004	+ 615 hb	soit	1,6 % par an
2004 à 2006	+ 322 hb	soit	2,0 % par an

1975 à 2008	+ 3865 hb	soit	2,1 % par an
-------------	-----------	------	--------------



Le solde naturel est positif et régulier depuis 1975. Cela signifie que durant cette période le nombre de naissances a été supérieur au nombre de décès (environ 0,8% par an). L'évolution du solde naturel est similaire au niveau départemental et cantonal mais dans une proportion moins importante.

Le solde migratoire, lui, est particulièrement fluctuant. Il a été très important entre 1975 et 1982 : la progression spectaculaire de la population est due au nombre de nouveaux arrivants qui était bien supérieur au nombre de départs. Cette croissance du solde migratoire se retrouve aussi au niveau départemental et cantonal.

Evolution de la nature de la population

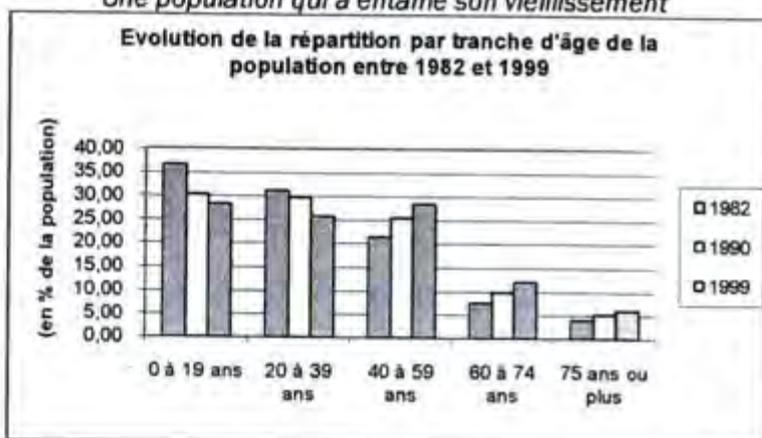
Le phénomène de la décohabitation

Le nombre de ménages a augmenté de 56% entre 1982 et 2004 tandis que sur la même période le nombre d'habitants ne progressait que de 23%. On constate donc une augmentation progressive du nombre de ménages dans une proportion plus forte que celle du nombre d'habitants : ce phénomène est désigné sous le terme de décohabitation.

La décohabitation se caractérise par la diminution du nombre d'individus par ménage et donc par logement. Cela s'explique par le changement de mode de vie et l'évolution de la structure par âge de la population (diminution de la fécondité, augmentation de la durée des études, monoparentalité, augmentation du nombre de personnes âgées...). Comme cela a été indiqué précédemment, le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 2,6 à 2,5 personnes entre 1999 et 2004.

Ce phénomène se retrouve à l'échelle de la Drôme.

Une population qui a entamé son vieillissement

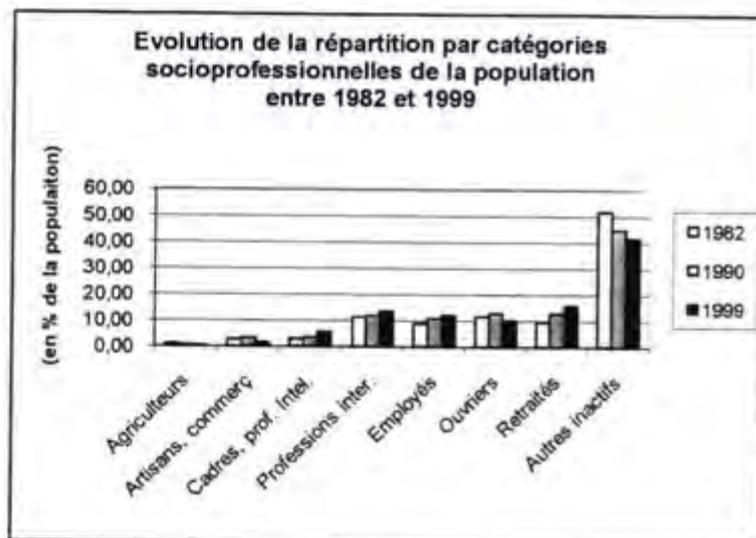


L'évolution par tranche d'âge de la population de la commune entre 1982 et 1999 témoigne d'un rééquilibrage progressif entre les différentes tranches d'âge.

La proportion des 0-19 ans et des 20-39 ans, surreprésentés en 1982, a progressivement diminué au profit des 40-59 ans et des plus de 60 ans. Ainsi, les classes d'âge 0-19, 20-39 et 40-59 sont aujourd'hui bien équilibrées.

L'enjeu est de veiller à maintenir ce nouvel équilibre en évitant un vieillissement trop important de la population.

Une population dont la nature change progressivement au profit des cadres, des professions intermédiaires et des employés



On constate en 1999 une diminution progressive des agriculteurs et des autres inactifs et une augmentation continue des employés et des retraités.

Depuis 1990, le nombre de cadres, professions intellectuelles et de professions intermédiaires a fortement progressé après avoir connu un recul entre 1982 et 1990. Les artisans, commerçants et ouvriers suivent un schéma inverse : ils sont en régression depuis 1990 après avoir progressé entre 1982 et 1990.

CONCLUSION

Une population relativement jeune composée de petits ménages

- Une population jeune, un potentiel de renouvellement de la population assuré à moyen terme.
- Une majorité de petits ménages d'une à deux personnes et de couples sans enfant, mais en proportion moindre qu'ailleurs.
- Une part importante d'autres inactifs et de professions intermédiaires.

Une population qui croît mais qui entame son vieillissement

- Une croissance progressive (avec un pic entre 1975 et 1982) due au solde migratoire.
- Une population dont les tranches d'âges sont équilibrées

ENJEUX

Anticiper le vieillissement progressif de la population pour maintenir son âge moyen

- Renforcer l'offre de petits logements pour répondre au phénomène de décohabitation des ménages et permettre aux jeunes couples de pouvoir s'installer sur place.
- Assurer le maintien dans la commune des familles avec enfants en maintenant les équipements et services en place.

Assurer la croissance de la population à un rythme maîtrisé en favorisant la mixité sociale

- Maîtriser le rythme démographique en évitant les phénomènes d'"acoups".
- Accueillir des activités permettant à toutes les catégories socioprofessionnelles de trouver un emploi sur place.

1.2 Le logement

1.2.1 Les caractéristiques principales du parc de logements

Le parc de Saint-Paul-Trois-Châteaux était composé en 2004 de 3 420 logements contre 2 964 logements en 1999, soit une augmentation de 15% (identique à l'augmentation du nombre de ménages sur la commune pendant cette période).

Nature du parc de logements

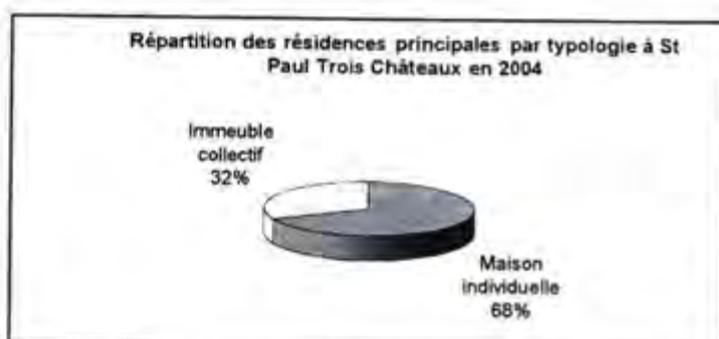
Une forte proportion de résidences principales et deux tiers de maisons individuelles

En 2004, le parc est très majoritairement composé de résidences principales (92%), la proportion de résidences secondaires et de logements vacants étant particulièrement faible au regard des chiffres départementaux et nationaux.



La part des résidences secondaires en particulier est très faible (2%) alors qu'à l'échelle cantonale et départementale, elle est autour des 7,5 %. Cela peut s'expliquer par le rôle de pôle urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux à l'échelle du canton.

Le nombre de logements vacants est lui aussi assez faible (6%), ce qui témoigne d'une tension relative du marché qui est beaucoup plus forte qu'à l'échelle du département, mais se retrouve dans des proportions similaires à l'échelle du canton.



Le parc de résidences principales est composé à plus de deux tiers par des maisons individuelles et à moins d'un tiers par des appartements. Depuis 1990, ces deux types d'habitat augmentent de manière proportionnelle.

On constate cependant une légère progression des appartements qui représentaient 28,9% des résidences principales en 1999 mais 31,7% en 2004.

Une proportion relativement équilibrée de propriétaires et de locataires

En 2004, le parc est assez équilibré entre les propriétaires (57,4%) et les locataires (40,1%). Cependant, la tendance récente (entre 1999 et 2004) met en avant la progression de la part des propriétaires et la diminution de la part des locataires (respectivement +6,5% et -5,4%). Entre 1990 et 1999, la tendance était inverse. La proportion de locataires reste toutefois plus importante qu'à l'échelle cantonale et départementale.

Âge et niveau de confort des logements

Un parc relativement jeune



Le parc de logements de Saint-Paul-Trois-Châteaux est relativement jeune : seulement 16,5% des constructions sont antérieures à 1949 et près de la moitié ont été construites après 1975.

Le parc drômois est plus ancien, il est composé pour un tiers de logements antérieurs à 1949, pour un tiers de logements construits entre 1949 et 1974, et pour un tiers de logements postérieurs à 1975.

Un très bon niveau de confort qui s'améliore

Le niveau de confort du parc de logements sur la commune est bon. La quasi-totalité des résidences principales disposent de toilettes et de salle de bains comportant au moins une douche (12% disposent de deux salles de bains). Le nombre de logements ne disposant ni de bains ni de douche n'était plus que de 8 en 1999. Ces chiffres sont bien meilleurs qu'à l'échelle cantonale et départementale et se sont améliorés depuis 1990.

4/5 des logements disposent du chauffage central, plus des deux tiers (65%) d'un espace de stationnement (parking, box ou garage).

Taille des logements



Le parc de logements de Saint-Paul-Trois-Châteaux est composé pour près de moitié de logements de taille intermédiaire (3 à 4 pièces). Les logements de petite taille (1 à 2 pièces) sont très peu nombreux (7%).

A l'échelle de la Drôme, la proportion de petits logements est plus importante au détriment des grands logements (de plus de quatre pièces).

L'évolution de chaque typologie de logements selon leur taille s'est faite de manière proportionnelle entre 1990 et 1999.

La taille des logements n'est pas en adéquation avec la taille des ménages. Ainsi, les petits ménages d'une à deux personnes représentent plus de la moitié de la population de la commune (56%) alors que les logements de 1 à 3 pièces représentent environ un tiers (32%) du parc.

1.2.2 Le parc de logement social

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées est un outil qui a pour objectif d'améliorer les dispositifs visant à favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées. Le PDALPD donne au Préfet un droit de réservation qui permet de faciliter l'accueil des ménages prioritaires dans les logements sociaux publics. Pour chaque organisme sont fixés des objectifs annuels minimum d'attribution au bénéfice de ménages prioritaires. Le plan établi pour la période 2005-2007 a fait l'objet d'un bilan. L'Etat, le Département et les partenaires ont proposé un projet de PDALPD couvrant la période 2009-2013 basé sur quatre axes :

- de l'hébergement au logement autonome : accompagner les publics et développer l'offre de logements
- permettre aux ménages précarisés de se maintenir dans leur logement : prévenir les expulsions
- lutter contre l'habitat indigne
- logement, hébergement, accompagnement : mieux connaître les besoins des drômois.

Typologie du parc

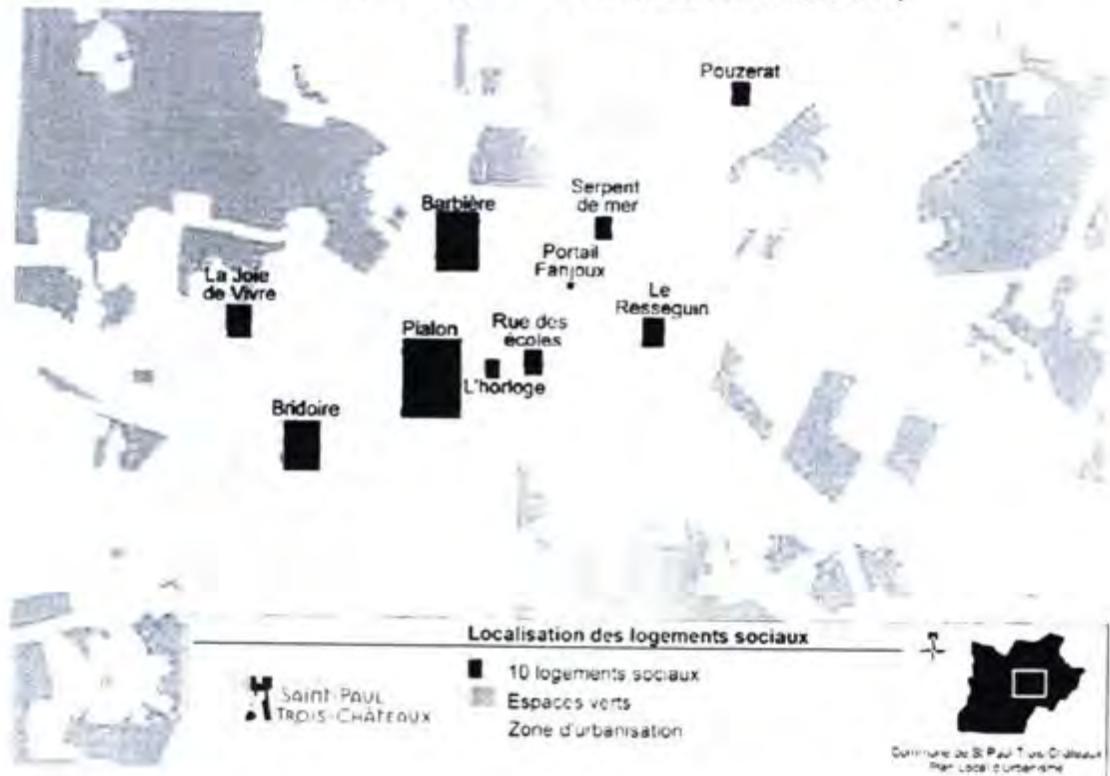
Un parc de logement social à renforcer

D'après le dernier recensement général de la population (1999) il existait 346 logements sociaux, soit 12,7% de la totalité du parc de résidences principales sur la commune à la même époque. D'après les éléments transmis par les bailleurs sociaux, il existerait actuellement sur la commune environ 510 logements sociaux. Pour atteindre le seuil légal des 20% (loi SRU de 2000), il manque environ 300 logements sociaux.

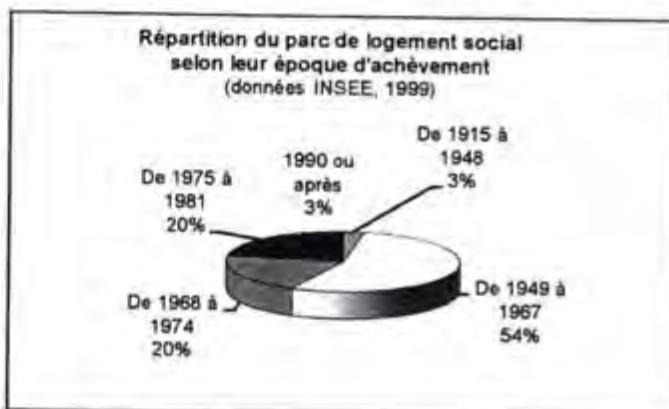
La gestion du parc est assurée par trois bailleurs sociaux : la commune (5%), ODH 26 (93%) et SDH (2%).

Un parc globalement bien réparti

Les logements sociaux sont globalement bien répartis sur la commune et sont, pour la plus grande majorité d'entre eux, situés à proximité des équipements et du centre ville. Toutefois, à une échelle plus fine, certains quartiers accueillent plus de logements sociaux (Pialon, Barbière, Bridoire).



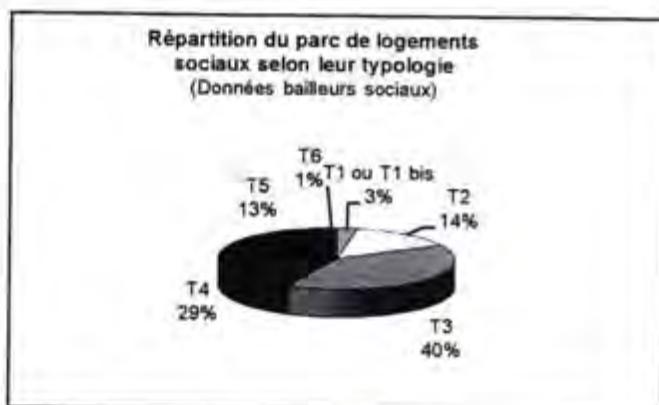
Un parc assez ancien composé de logements de taille intermédiaire



Le parc de logement social est majoritairement composé d'immeubles de 5 à 9 logements (87%). Il s'agit donc en grande majorité de petits collectifs qui ne dépassent pas R+3.

En 1999, le parc de logement social était assez ancien (près des trois quarts des logements sont antérieurs à 1974). A noter qu'aucune opération de logement social n'a été réalisée entre 1982 et 1990.

Plus de la moitié du parc de logement social (54%) a été construit entre 1949 et 1967. Il s'agit principalement des opérations du Resseguin, du Pialon et de Barbière (constructions datant du début des années 1960).



En janvier 2005, le parc était majoritairement composé (68%) de logements de taille intermédiaire de type T3 ou T4.

Nature des demandes de logements sociaux

En 2004, 162 demandes de logements sociaux ont été enregistrées auprès des principaux bailleurs. Les données de l'Office Départemental de l'Habitat de la Drôme indiquent une très forte augmentation depuis 2002.

De plus, le taux de vacance du parc (relativement stable depuis quelques années) est assez faible, variant entre 2 et 3%. Cela illustre une certaine tension du marché.

Les logements les plus demandés en 2004 sont des T3, des T4, or ce type de logements constitue la majorité du parc existant. De même, les demandes de mutation sont à peu près stables et concernent une partie très minoritaire du parc, et portent en particulier sur des T3 et T4.

Profil des occupants du parc

La moitié des personnes vivant dans des logements sociaux ont entre 30 et 49 ans. Plus d'un tiers des chefs de famille sont des ouvriers, un cinquième sont des retraités.

Près de 60% des occupants des logements sociaux occupent des immeubles construits entre 1949 et 1967. Ils représentent près d'un tiers de la population occupant ce type de constructions. Près d'un tiers d'entre eux habite des T3, et près d'un tiers des T4.

1.2.3 Vision prospective du logement

L'ensemble des données relatives à la démographie et au logement doivent permettre non seulement d'analyser les évolutions constatées, mais aussi de définir des objectifs en terme démographique et de logement à l'horizon 2020.

D'une manière générale, la construction de logements est liée à plusieurs types de besoins :

- répondre à la croissance démographique
- compenser la diminution du nombre d'habitants par résidence principale (taille moyenne des ménages)

et, dans une moindre mesure :

- compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires et de logements vacants
- remplacer les logements détruits ou désaffectés. L'importance de ce renouvellement dépend de la vétusté du parc et des opérations de réhabilitation engagées.

La notion de seuil d'équilibre correspond au nombre de logements à réaliser dans l'hypothèse d'une stabilité démographique. Il est donc égal à la somme des trois derniers besoins évoqués ci-dessus. Ainsi, une croissance démographique suppose une production de logements supérieure au seuil d'équilibre et, inversement, une diminution de population correspond à une production neuve inférieure au seuil d'équilibre.

Pour fixer son objectif démographique, la commune a pris en compte :

- ✓ l'observation de la croissance au cours des différentes périodes censitaires
- ✓ l'observation de la croissance sur le département de la Drôme
- ✓ la vision de la commune à l'horizon 2020
- ✓ le contexte local

Il en ressort que :

- ✓ L'analyse de l'évolution des taux de croissance annuelle entre 1975 et 2004 montre que le rythme de la croissance démographique est irrégulier avec des périodes de très forte croissance (près de +6% par an entre 1975 et 1982) et des périodes de plus faible croissance (environ +0,8% par an entre 1990 et 1999). L'objectif de la commune est de **stabiliser son taux de croissance en évitant les accoups** ;
- ✓ La projection démographique réalisée à l'échelle de la Drôme (Assises du logement, 2006) indique que l'augmentation de la population est estimée à 10% entre 1999 et 2012. On observe donc une **nette tendance à la croissance** ;
- ✓ La commune souhaite répondre aux **problématiques socio-démographiques** telles que la décohabitation des ménages tout en **poursuivant son développement économique** qui s'accompagne par l'accueil d'une population nouvelle ;
- ✓ La **situation géographique attractive** de la commune (localisation, desserte, cadre de vie) favorise le développement de la population.

Au regard de ces grands objectifs, la commune a étudié différentes hypothèses de développement démographique et fait l'hypothèse d'un **taux de croissance annuel d'environ +1%**.

Partant de cet objectif, l'étude prospective suivante permet de déterminer un ordre de grandeur du nombre de logements à construire à l'horizon 2020 :

- Hypothèse démographique : taux de croissance annuel de +1 % ;
- Hypothèse sur le desserrement des ménages : on fait l'hypothèse du maintien de la tendance actuelle de desserrement des ménages au taux de -0,78 % par an. Ainsi, en 2020, la taille moyenne des ménages sera d'environ 2,2 personnes ;
- Hypothèse sur les résidences secondaires : on fait l'hypothèse du maintien de la part des résidences secondaires dans le parc de logements, il serait donc maintenu à son niveau actuel : 2,1 %.
- Hypothèse sur les logements vacants : on fait l'hypothèse du maintien du taux de vacance à son niveau actuel (6,3 %).
- Hypothèse sur le renouvellement : le renouvellement du parc correspond à la disparition lente mais réelle du parc de logement ancien (constructions antérieures à 1949). Le taux pris en compte ici est le taux enregistré entre 1990 et 1999 : -0,05 %.

Synthèse du nombre de logements à construire

	Construction neuve 2009-2020	
Effet démographique	475	} Seuil d'équilibre
Desserrement	563	
Variation RS+LV	128	
Renouvellement	4	
TOTAL	1170	

Pour répondre à un objectif de croissance démographique d'environ 1%, il convient donc de créer environ 1200 logements sur la commune à l'horizon 2020 (soit une moyenne d'environ 100 logements/an).

CONCLUSION

Un parc de logements qui s'accroît mais évolue lentement

- Une augmentation de 15% du nombre de logements entre 1999 et 2004 qui répond à la croissance des ménages.
- Une forte proportion de résidences principales, peu de résidences secondaires et de logements vacants ce qui témoigne d'une certaine tension du marché.
- Deux tiers de maisons individuelles mais une légère progression, récente, de la part des appartements

Un parc aux nombreux atouts mais dont la taille ne répond pas suffisamment aux besoins des ménages

- Un relatif équilibre propriétaires/locataires, un parc jeune, un niveau de confort élevé qui s'améliore.
- les petits ménages (une à deux personnes) représentent 56% de la population alors que les logements de 1 à 3 pièces représentent seulement 32% du parc

Un parc de logement social sous-représenté

- Un pourcentage insuffisant de logements sociaux (inférieur à 20%)
- Un parc relativement ancien.
- Un parc majoritairement composé de logements intermédiaires.

ENJEUX

Assurer une meilleure diversité de l'habitat sur le territoire

- Diversifier l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel.
- Renforcer le nombre de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages

Améliorer le parc de logement social

- Renforcer le parc
- Assurer une répartition équilibrée des futurs logements sociaux

1.3 La population active

1.3.1 Population active

L'évolution de la population active de Saint-Paul-Trois-Châteaux, qui est passée de 3 165 personnes en 1999 à 3 497 personnes en 2004 (+10,5%), est supérieure à l'évolution démographique (+8,5%).

La population active de la commune en 2004 représente 44% de la population, ce qui est inférieur à la moyenne régionale (48%). Concernant la structure de la population active communale, on note un relatif équilibre entre les tranches 20-40 ans et 40-60 ans, malgré une progression importante de la tranche 40-60 ans.

Parmi les inactifs, qui représente 56% de la population totale en 2004, la part de la catégorie 'Autres inactifs' est importante par rapport à la moyenne régionale, ce qui traduit notamment la forte proportion des jeunes de moins de 14 ans. Les autres catégories d'inactifs (retraités et élèves/étudiants) sont quant à eux proches de la moyenne régionale.

Le taux d'activité des femmes et des hommes augmente depuis 1982, du fait notamment de l'évolution du taux d'activité des femmes. Dans la Drôme, le taux d'activité des femmes et des hommes est légèrement supérieur.

1.3.2 Nature des emplois dans la population active



La population active est composée à plus de 9/10 par des salariés ce qui est supérieur à la moyenne départementale. On peut remarquer la part importante des salariés du secteur public¹ qui représente un tiers de la population active.

Les actifs ayant un emploi disposaient en 1999 pour plus des 4/5 d'un emploi stable soit parce qu'ils avaient un contrat à durée indéterminée (CDI) ou parce qu'ils étaient titulaires de la fonction publique. Près des 3/4 travaillaient à temps complet.

¹ Une part importante du secteur public en 1999 était constituée des actifs de la commune travaillant pour EDF. Ce chiffre est amoindri aujourd'hui, l'entreprise étant une société anonyme depuis le 19 novembre 2004, on ne peut plus la considérer comme faisant partie du secteur public.



En 1999, plus de la moitié des actifs (57%) travaillaient dans le tertiaire et un tiers d'entre eux travaillait pour l'industrie¹. A l'échelle départementale, le tertiaire occupe près de deux tiers des actifs ayant un emploi au détriment de l'industrie. La place de l'industrie sur la commune s'explique par la présence de la centrale nucléaire et d'un important fabricant de plastique.

1.3.3 Nombre d'actifs travaillant dans la commune



Plus de la moitié des actifs (54%) qui résident sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux y travaillent. Ce chiffre a peu évolué depuis 1990.

La voiture particulière est utilisée par près des trois quarts (74,2 %) d'entre eux pour se rendre sur leur lieu de travail.

1.3.4 Taux de chômage

Le taux de chômage est passé de 12% en 1982 à 13,5% en 1999.

Pendant cette période, le nombre de chômeurs a augmenté de 38% tandis que la population active progressait de 24%. Le nombre de chômeurs a donc cru plus vite que la population active.

Entre 1999 et 2004, la tendance s'est inversée puisque l'on constate pendant cette période que la population active a progressé plus vite (+9%) que le nombre de chômeurs (+3%), ramenant le taux de chômage à 12,6% de la population active.

¹ Ces chiffres concernent les actifs résidant sur la commune de St Paul Trois Châteaux et non les emplois existants sur la commune.

CONCLUSION

Une population active qui rattrape son retard et qui dispose d'un emploi stable

- La population active représente 44 % de la population totale en 2004 (48% en Rhône-Alpes)
- Une augmentation régulière de la population active (+24% entre 1982 et 1999 et +9% entre 1999 et 2004) avec une progression importante de la tranche des 40-60 ans.
- Deux secteurs prédominants : le tertiaire et l'industrie.
- 9/10 de salariés et un tiers de secteur public dans la population active.
- 4/5 d'emploi stable et 3/4 de temps complet.
- Un taux de chômage revenu à 12,6% de la population active en 2004.

Une majorité d'actifs travaillant sur la commune

- Plus de la moitié des actifs travaille sur leur commune de résidence (une partie importante de ceux-ci exerce leur profession sur le site nucléaire qui se trouve à 7 km du bourg).
- Une utilisation prédominante de la voiture particulière pour se rendre sur le lieu de travail.

ENJEUX

Favoriser la dynamique de développement de la population active

- Par le développement de l'emploi sur la commune (*voir enjeux liés à l'économie*)
- Par l'offre de logement (*voir enjeux liés au logement*)
- Par le transport (*voir enjeux liés au transport*)

2 ANALYSE ECONOMIQUE

Préambule

→ L'activité économique peut être traitée selon **plusieurs approches**, en fonction des organismes qui gèrent les sources d'information : approche de l'INSEE par la Nomenclature Economique de Synthèse (NES), approche des organismes consulaires par le type d'activités (Chambre de Commerce et d'Industrie pour les commerces, services et activités générées par des sociétés / Chambre des Métiers pour les activités artisanales), approche des Assedic par l'emploi salarié, etc. De plus, des **enquêtes** réalisées sur le territoire (enquête Cœur de Pays, enquêtes sur la consommation des ménages dans la Drôme, etc.) enrichissent la connaissance du milieu économique.

Afin de dresser un **portrait exhaustif** de l'activité tricastine, les différentes sources d'informations ont été croisées.

→ L'analyse économique est ainsi présentée au travers des **cinq domaines** qui caractérisent l'activité de Saint-Paul-Trois-Châteaux, à savoir :

- l'industrie
- le commerce et les services
- la construction (Bâtiment et Travaux publics)
- le tourisme
- l'agriculture

Une approche spécifique à l'activité artisanale sur la commune complètera l'approche par domaine d'activité.

→ Chaque volet économique est analysé à deux niveaux :

- un **niveau supra-communal** (département de la Drôme et/ou pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux) pour replacer les problématiques dans une dynamique plus large
- l'**échelle communale** pour faire émerger les principaux enjeux locaux.

→ Le **potentiel de développement** de chacun des volets économiques est analysé afin de faire ressortir au mieux les enjeux de développement économique. A noter que le potentiel de développement intègre deux dimensions : les atouts du territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux d'une part, les atouts propres à chacun des cinq domaines d'activité d'autre part. Les atouts du territoire communs aux différents domaines d'activités sont les suivants.

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie de nombreux atouts qui favorisent l'implantation des entreprises :

L'accessibilité

La commune se trouve le long de l'axe rhodanien, en bordure de l'A7 (accès : 15mn), offrant une vaste zone de chalandise. Elle est aussi bien reliée à l'arrière-pays par un bon réseau de voies départementales. L'organisation efficace du réseau permet de relier facilement les lieux d'habitations et les lieux d'emploi, les lieux d'activité et les fournisseurs.

La qualité du cadre de vie

La commune offre aux habitants et aux entreprises un pôle urbain de proximité, avec de nombreux équipements et services publics. La commune a su en même temps conserver et mettre en valeur son cadre naturel et patrimonial, offrant un paysage méditerranéen de très grande qualité : mas provençaux, coteaux boisés, vignobles, platanes, oliviers et chênes verts.

Une réactivité importante des élus et du pôle associatif d'entreprises

Une cellule d'accueil des investisseurs a été mise en place. Cette entité analyse les dossiers des porteurs de projets, organise si cela est nécessaire des rencontres avec les partenaires et les institutionnels, et soutient les entrepreneurs dans leur démarche. De même, il existe sur le territoire de nombreux réseaux d'associations d'entreprises dont le but est de favoriser les contacts des entreprises entre elles et de participer au développement économique local.

Ces réseaux sont complétés par des programmes de soutien comme le programme Alizé piloté notamment par la CCI qui permet de mutualiser les moyens humains et financiers en vue de développer des activités créatrices d'emplois.

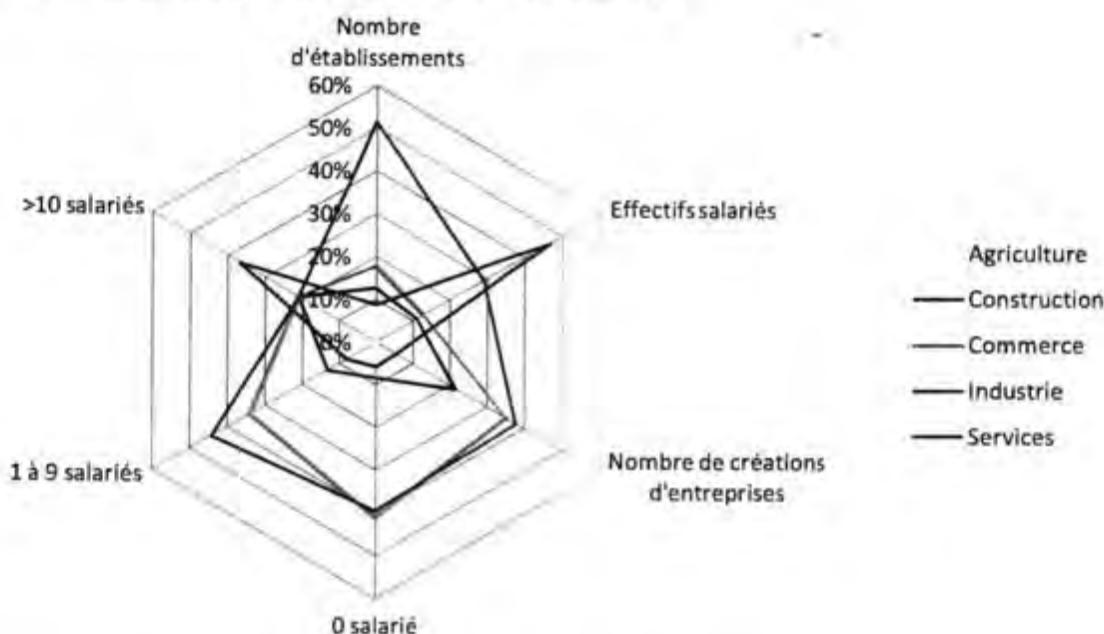
→ Une **synthèse finale** vise à recadrer les enjeux et objectifs de développement de la commune.

2.1 Portrait de l'activité économique de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Au 1^{er} janvier 2006, on dénombrait sur la commune **454 établissements** pour un effectif d'environ **1 900 salariés** (source : CCI – Baseco Rhône-Alpes, mai 2008). Une grande majorité de ces établissements s'inscrit dans les cinq domaines d'activités qui caractérisent le territoire : l'industrie, la construction, le commerce, les services et l'agriculture.

Le schéma ci-dessous présente, de manière transversale, la diversité du poids et des caractéristiques des établissements d'activités.

Caractéristiques de l'activité de Saint-Paul-Trois-Châteaux



Source : Ad hoc Aménagement, d'après les données CCI de la Drôme – Baseco Rhône-Alpes, mai 2008

Principaux constats :

- ✓ Une industrie forte en terme d'emploi, avec peu d'établissements mais qui emploient près de 50% de l'effectif salarié. Il s'agit d'une activité qui crée peu de nouvelles entreprises.
- ✓ Des commerces présents par le nombre d'établissements, le nombre de créations d'entreprises mais qui représente moins de 15% de l'effectif salarié.
- ✓ La construction offre peu d'établissements, un effectif salarié d'un peu plus de 10%, mais il s'agit d'une activité qui crée de nouvelles entreprises.
- ✓ Les services représentent la plus grande proportion en nombre d'établissements (plus de 50%), environ 30% de l'effectif salarié et recense le plus grand nombre de créations d'entreprises.
- ✓ Le nombre d'établissements (sièges d'exploitation en l'occurrence), les effectifs et le nombre de créations nouvelles sont les plus faibles, mais cela a trait à la spécificité de l'activité. L'importance de l'activité agricole se mesure à travers des critères spécifiques (Superficie agricole utile, etc.).
- ✓ Concernant la structure salariée des établissements, les disparités sont également importantes : le commerce et les services représentent à eux seuls 80% des établissements qui n'emploient aucun salarié mais qui, dans le même temps, emploient à 80% la catégorie 1 à 9 salariés. A contrario, l'industrie regroupe près de 40% des établissements qui emploient plus de 10 salariés (seul secteur qui emploie plus de 100 salariés).

2.2 Une industrie à forte valeur ajoutée

2.2.1 Dynamique à l'échelle de la Drôme

L'activité du nucléaire constitue le secteur industriel le plus spécifique de la Drôme, devant le cuir et la chaussure¹.

L'industrie nucléaire constituait en 2001 le plus gros employeur drômois. La part de l'énergie dans l'emploi industriel est de 12% en 2007 contre seulement 2,5% sur le plan régional, ceci grâce au site du Tricastin (qui accueille les principales entreprises drômoises dans ce secteur). Ce secteur connaît le démantèlement de grosses unités (Framatome à la fin des années 1990, Eurodif prévu en 2012) mais il capitalise à lui seul presque l'intégralité des investissements rhônalpins.

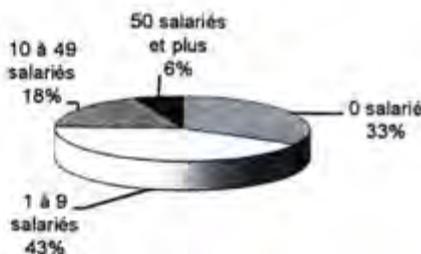
Le secteur de la transformation des matières plastiques était, en 2001, le premier secteur d'accroissement d'effectifs sur cinq ans et le troisième en terme d'investissement cumulé sur cette même période. Ce sont des entreprises qui travaillaient essentiellement pour l'industrie de la chaussure et qui ont développé un savoir faire sur d'autres marchés. Gerflor, situé sur Saint-Paul-Trois-Châteaux, est une des principales entreprises du secteur.

2.2.2 A l'échelle communale, un tissu industriel structurant

La place de l'industrie

L'industrie regroupe 49 établissements et emploie 952 salariés (les trois principaux employeurs de la commune relèvent du secteur industriel). La plupart des établissements sont regroupés dans la zone industrielle du Bois des lots, implantée à l'ouest de la commune, en bordure de la D458.

Répartition des établissements par tranche d'effectifs de salariés
(source fichier consulaire CCI, 31 janvier 2005)



Le nombre d'établissements industriels employant plus de 50 salariés est faible au regard du poids du secteur industriel dans la commune. Elles ne sont que trois, et il s'agit des trois principaux employeurs de la commune.

Le secteur du nucléaire

Le site nucléaire du Tricastin (implanté sur 700 ha sur les communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux, Pierrelatte, Bollène et Lapalud) rassemble le plus grand nombre d'industries nucléaires de France articulé sur la recherche, la fabrication et l'exploitation du combustible nucléaire et la production d'énergie électrique. Elle produit 6 % de la production électrique nationale, 44 % des besoins de la région Rhône-Alpes et emploie 5 000 personnes.

¹ CCI Drôme, analyse des spécificités industrielles de la Drôme, 2003

Les quatre réacteurs à eau sous pression de 900 mégawatts du centre national de production d'électricité se trouvent sur la commune. Il fournit de l'électricité au réseau national et en particulier à EURODIF qui enrichit l'uranium pour les besoins d'EDF et d'une cinquantaine de compagnies électriques dans le monde.

La mise à l'arrêt définitif des installations de l'entreprise EURODIF (programmé pour 2012-2014) et son démantèlement (2018-2020) posent la question de l'équilibre des activités économiques sur le territoire. Dans le cadre du pôle d'excellence « enrichissement conversion » d'Areva, la nouvelle usine d'enrichissement de l'uranium, Georges Besse 2, comme le projet COMURHEX 2, permettront de créer environ 450 emplois, ce qui ne permettra toutefois pas de maintenir la totalité de l'emploi sur le bassin du Tricastin.

Avec la perte de nombreux emplois et d'une importante ressource financière, la commune souhaite anticiper les conséquences de cette fermeture par le développement d'une dynamique économique, en particulier industrielle, forte.

Le secteur de la plasturgie

L'autre grand pôle industriel de la commune, dans le secteur du revêtement de sol, est constitué par le site des usines GERFLOR : leader français, 2ème européen et 3ème mondial, de revêtements PVC (21 millions de m² environ par an, 40% de la production du groupe) en rouleaux et en dalles vendues dans le monde entier. Plus de 600 personnes sont employées sur le site. Leurs secteurs d'activités : grand public, bâtiment, sport et transport.

Au total, plus de la moitié des salariés du secteur de l'industrie (58%) travaille à la fabrication du plastique.

2.2.3 Potentiel de développement

Un secteur industriel soutenu par des investissements réguliers

La municipalité soutient la vitalité du tissu industriel sur la commune. Plus de 7ha ont été acquis par la commune ces deux dernières années et des travaux ont été réalisés pour agrandir la surface, améliorer ses circulations et sécuriser la zone d'activité du Bois des Lots :

- deux bassins de protection incendie ont été construits en complément d'un renforcement de la station de pompage ce qui permet de mettre aux normes incendie la zone.
- le réseau d'assainissement des eaux pluviales a été réhabilité et étendu.
- un parking poids lourds a été aménagé au nord et l'entrée nord de la zone a été réaménagée.
- deux nouvelles voies ont été créées pour desservir les nouveaux espaces et améliorer la continuité du réseau de desserte.

Le pôle de compétitivité TRIMATEC

Face aux mutations économiques internationales et nationales, la France a initié une politique industrielle de grande envergure par la mise en avant de facteurs clefs de compétitivité industrielle, au premier rang desquelles se trouve la capacité d'innovation, la recherche et de développement.

Les pôles de compétitivité ont pour objectif de stimuler, dans la perspective d'un développement économique et humain d'un territoire, le rapprochement entre recherche, enseignement, formation et industrie. Un pôle de compétitivité est identifié par ses compétences scientifiques et technologiques du périmètre géographique où se situent les zones de recherche et de développement. Les entreprises situées dans ces zones de recherche et développement et participant aux projets du pôle pourront

bénéficier, dans certaines conditions, d'allègements fiscaux dont les modalités d'exonération auront été préalablement définies.

Le Comité Interministériel de l'Aménagement et de Développement du Territoire du 12 juillet 2005 a labellisé 67 pôles de compétitivité sur les 105 dossiers de candidature reçus à cette date. Après la réception de nouvelles candidatures et la fusion de pôles déjà labellisés, les pôles de compétitivité sont actuellement 66.

Le périmètre du pôle de compétitivité Trimatec s'étend sur trois régions (Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes et PACA) et cinq départements (Hérault, Vaucluse, Ardèche et Dôme). Les zones de recherche et développement sont : Valence, Tricastin-Marcoule, Nîmes, Montpellier, Alès, Cavailon.

L'objectif du pôle interrégional Marcoule-Tricastin est de mettre en valeur les technologies développées sur les deux sites et développer leurs applications dans et hors du champ nucléaire pour proposer une déclinaison intéressante de la haute technologie nucléaire vers l'électronique, la viticulture ou encore, l'agroalimentaire. Ainsi, la diffusion gazeuse utilisée pour l'enrichissement de l'uranium pourrait être développée dans la filtration membranaire, avec des applications dans l'agroalimentaire. Les fluides "super-critiques" pourraient, quant à eux, être appliqués dans les senteurs ou les traitements végétaux. Enfin, le savoir-faire en matière de démantèlement des installations nucléaires pourrait servir à l'assainissement de sites industriels. Le CEA et Areva sont les porteurs du projet et dirigent le comité stratégique.

Trois grands domaines de coopération :

- Technologies de séparation et de recyclage des matières utilisées dans l'industrie.
- Traitement, conditionnement et valorisation des effluents et des déchets.
- Réhabilitation des sites industriels en fin de vie. Le projet est également porteur de grandes opérations industrielles avec notamment la construction de la future usine d'enrichissement Georges-Besse II sur le site du Tricastin et les activités d'assainissement et de démantèlement des premières usines de retraitement de Marcoule et d'enrichissement de Pierrelatte.

Contexte et principaux acteurs : La décision prise d'implanter Iter à Cadarache en Provence a sans aucun doute facilité la sélection de Trimatec. Plus de 500 hectares de foncier immédiatement disponibles, plus de 1000 chercheurs et un savoir-faire inégalé dans les métiers liés au nucléaire. La centrale de Tricastin emploie 1.100 salariés, tout comme Eurodif (filiale d'Areva). La vallée du Rhône abrite, avec ses quatre centrales (Bugey, Saint-Alban, Cruas, Tricastin), la plus grande concentration au monde d'activités de production d'électricité nucléaire. La mise en place d'organismes structurants comme l'institut de chimie séparative de Marcoule (ICSM), l'Institut des fluides supercritiques (IFS) ou encore le réseau d'intégration des membranes dans les procédés industriels (Ineed) est d'ores et déjà initiée. De même que la première tranche du campus scientifique et technologique à l'ouest du site de Marcoule. Entreprises : Europlasma, EDF, Cybernetix, St-Gobain, Onet, Pierre Fabre, Suez...

Unités de recherche : 1900 chercheurs CEA, CNRS, Universités, industriels...

Formation : Universités de Montpellier, EMA, Ecole de chimie, Polytech, ESISAR...

Formations spécifiques adaptées : Institut de Chimie de Marcoule, licence 3D, masters démantèlement, Bac pro...¹

¹ Les Pôles de compétitivité - Dossier Spécial - Les Echos.fr / Trimatec / Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes, PACA / Projet à vocation nationale et régionale / 12/07/05

CONCLUSION

Le poids du tissu industriel

Un poids économique conséquent à l'échelle communale

Une place prédominante de la fabrication du plastique et une place particulière du nucléaire

Une fermeture programmée d'EURODIF qui impacte l'activité communale (emplois / ressources financières)

Les caractéristiques du tissu industriel

Une implantation concentrée à l'ouest

Une industrie à valeur identitaire

ENJEUX

Développer l'activité industrielle

Anticiper la fermeture programmée d'Eurodif

S'appuyer sur le pôle de compétitivité de Trimatec

2.3 Activités de commerces et de services

2.3.1 Les dynamiques commerciales à l'échelle de la Drôme et du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux

A l'échelle de la Drôme

Positionnement des pôles commerciaux drômois

La réactualisation de l'enquête de consommation des ménages réalisée en 2008 par la CCI de la Drôme fait ressortir que dans la Drôme provençale :

- le pôle commercial majeur¹ le plus proche de Saint-Paul-Trois-Châteaux est le pôle de Montélimar ;
- le pays de Pierrelatte constitue un pôle commercial secondaire² ;
- le pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux est un pôle commercial de proximité³. On note toutefois que parmi l'ensemble des pays de la Drôme provençale caractérisés comme « pôles commerciaux de proximité », le pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux présente un chiffre d'affaires largement supérieur avec 26 millions d'€.



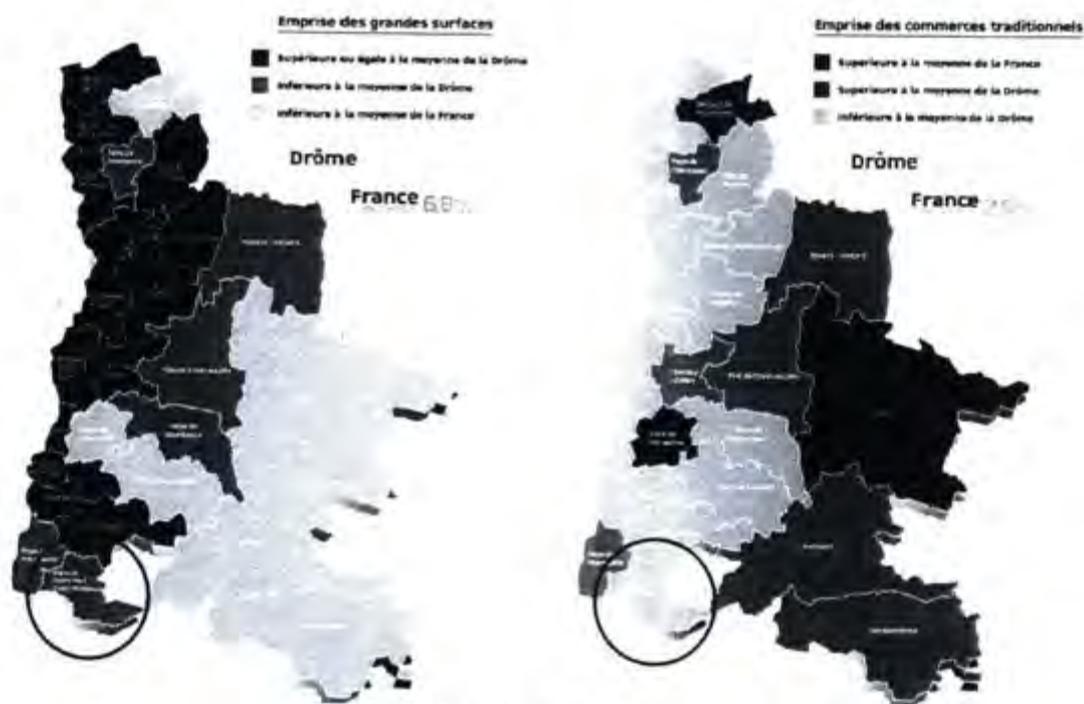
Le positionnement des polarités commerciales (carte ci-contre) indique clairement que la vallée du Rhône est un axe présentant un très fort potentiel commercial. Ce phénomène est d'autant plus marqué que certaines polarités commerciales situées au cœur de la Drôme sont particulièrement marquées par l'activité touristique : Nyonsais, Pays de Dieulefit, Baronnies et Diois (source : CCI Drôme).

¹ Un pôle commercial majeur se caractérise par un CA majoritairement généré par le secteur non alimentaire, une offre commerciale importante et variée et une zone de chalandise vaste (source : CCI Drôme)

² Dans un pôle commercial secondaire, la part du secteur non alimentaire dans le CA est comprise entre 41 % et 50 %. Ces pôles attirent les dépenses des ménages au-delà de leurs limites géographiques (source : CCI Drôme)

³ Dans un pôle commercial de proximité, la part de l'alimentaire dans le CA est largement majoritaire (63% et plus) et la zone de chalandise est réduite au seul territoire (source : CCI Drôme)

Taux d'emprise des grandes surfaces commerciales et des commerces traditionnels



Source : CCI Drôme - Enquête économique – novembre 2008

L'emprise d'une forme de distribution sur les ménages d'un territoire correspond à la part des dépenses que ces ménages y effectuent par rapport à leur potentiel total de dépenses. On constate une forte emprise des grandes surfaces sur les ménages résidant dans la vallée du Rhône. *A contrario*, on constate une emprise plus forte des commerces traditionnels dans les territoires éloignés de la vallée du Rhône (source : CCI Drôme).

A l'échelle du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux, le taux d'emprise des grandes surfaces est aujourd'hui inférieur à la moyenne départementale qui est de 74%, mais supérieur à la moyenne française. D'après les dynamiques observées, cela illustre le potentiel de développement des grandes surfaces à l'échelle du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Le taux d'emprise des commerces traditionnels est également inférieur à la moyenne départementale qui est de 19%. D'après les dynamiques observées, cela illustre la perte de vitesse des commerces traditionnels à l'échelle du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

A l'échelle du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Nombre et typologie des commerces

La répartition des commerces par catégorie, toutes surfaces confondues, est la suivante :

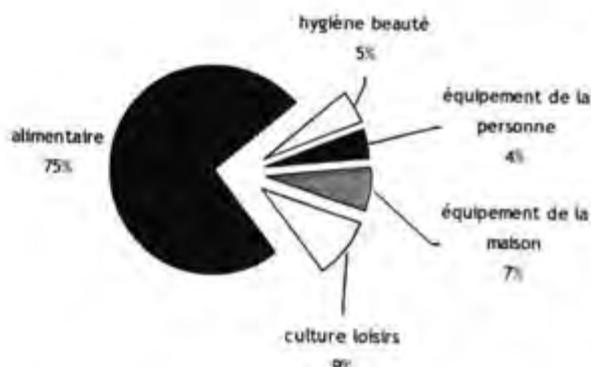
	150 commerces sur le secteur dont 51% à Saint-Paul-Trois-Châteaux	Drôme : 4 931 commerces
Alimentaire	43 %	28 %
Équipement de la personne	19 %	22 %
Équipement de la maison	11 %	14 %
Culture loisirs	4 %	9 %
Hygiène beauté	11 %	13 %
Automobile - moto - divers	12 %	14 %

Source : RCS, juin 2008 (CCI Drôme)

On dénombre deux commerces de plus de 300 m² dans le domaine de l'alimentaire : INTERMARCHÉ et LIDL, situés sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Répartition des commerces selon le chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires par familles de produits



L'enquête sur la consommation de la CCI de la Drôme indique que le chiffre d'affaires global du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux en 2007 s'élève à 26 millions d'euros :

✓ Il doit être rapproché du potentiel de dépenses des ménages du secteur : 92 M€.

✓ Ce chiffre d'affaires est généré à 86 % par les dépenses des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

✓ La part des commerces alimentaires est très forte (75 % pour 46 % au niveau départemental).

Ces éléments montrent que les commerces du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux sont des commerces de proximité. On note également que le chiffre d'affaires a augmenté de 4 M€ entre 2002 et 2007.

Composition du chiffre d'affaires



En 2007, avec un chiffre d'affaires de 17 M€, les grandes surfaces génèrent 64 % du chiffre d'affaires, soit 13 points de moins que le taux drômois.

Les commerces de moins de 300 m² produisent 27% du chiffre d'affaires, soit 7 points de plus que la moyenne départementale.

Les commerces non sédentaires génèrent 8% du chiffre d'affaires, soit 6 points de plus qu'au niveau départemental. Cette proportion conforte le rôle de pôle de proximité du secteur.

L'évasion commerciale

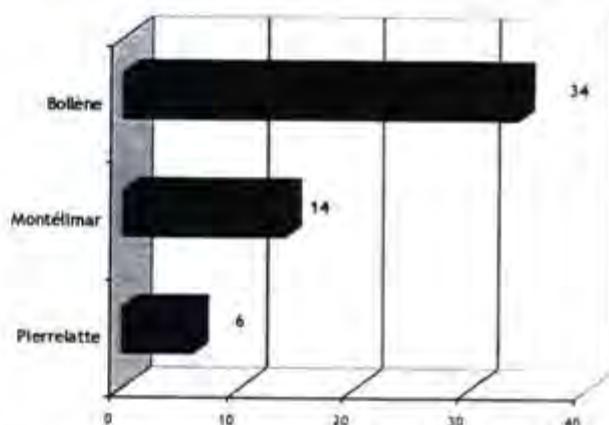
L'évasion est définie comme l'ensemble des dépenses effectuées par les ménages résidant sur le Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux à l'extérieur de ce secteur (source : CCI Drôme).

L'analyse réalisée par la CCI de la Drôme indique que sur 92 M€ de potentiel de consommation total en 2007, 78 % des dépenses (72 M€) sont effectués hors du territoire. Les dépenses effectuées à l'extérieur du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux sont dans leur majorité des dépenses non alimentaires. En effet, l'évasion non alimentaire se chiffre à 44 M€, soit 90 % des dépenses non alimentaires (l'évasion est de 19% à l'échelle départementale). Avec 28 M€, 65 % des dépenses alimentaires sont effectuées en dehors du territoire (l'évasion est de 9% à l'échelle départementale).

Ces importants taux d'évasion des ménages résidant sur le Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux s'explique par :

- la relative faiblesse de l'offre commerciale locale par rapport au nombre de ménages,
- et la proximité de pôles commerciaux importants : Bollène, Pierrelatte et Montélimar.

Le tableau ci-dessous indique les principales destinations d'évasion (en M€) :



Source : CCI de la Drôme, 2008

L'enquête sur la consommation des ménages de la CCI de la Drôme précise que les commerces de Bollène captent, à eux-seuls, 37 % des dépenses des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Près de la moitié de ces dépenses portent sur des produits alimentaires. En comparaison, ils n'en dépensent que 20 M€ sur le Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Montélimar capte 15 % des dépenses des ménages de Saint-Paul-Trois-Châteaux. 43 % de ces dépenses portent sur des équipements de la maison. Les 6 M€ (6 % du potentiel total) dépensés par les ménages de Saint-Paul-Trois-Châteaux à Pierrelatte concernent pour 33 % des achats alimentaires.

La CCI de la Drôme a également analysé l'évolution de l'évasion commerciale entre 2002 et 2007. Elle note une très nette augmentation de la part des dépenses des ménages vivant sur ce territoire effectuées en dehors de la zone. Et ce, que l'on considère l'évasion totale ou l'évasion hors Drôme. L'offre commerciale du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'a pratiquement pas évolué depuis 2002 alors que la population, elle, a nettement augmenté. Cette stagnation de l'offre commerciale locale et la proximité de pôles commerciaux importants expliquent la progression de l'évasion commerciale.

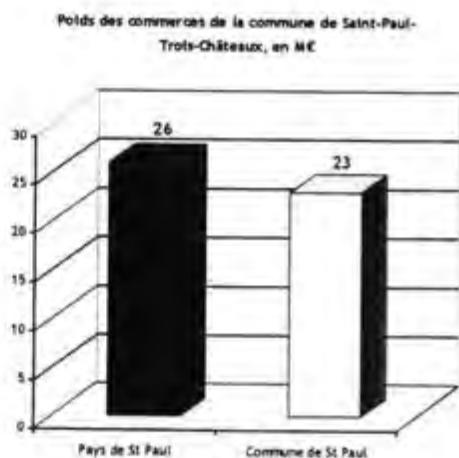
	2002	2007	Evolution 2002 - 2007
Évasion hors Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux	68 % (44 M€)	78 % (72 M€)	+ 10
Evasion hors Drôme	38 % (25 M€)	53 % (49 M€)	+ 15
Evasion vers le Vaucluse	34 % (22 M€)	46 % (42 M€)	+ 12
Evasion vers Bollène	25 % (16 M€)	37 % (34 M€)	+ 12
Potentiel de consommation total	100 % (64,4 M€)	100 % (92 M€)	

Source : CCI Drôme, 2008

2.3.2 Les dynamiques commerciales à l'échelle de la commune

Poids du commerce et répartition des activités de commerce et de service

Poids du commerce



Les commerces de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux génèrent 88 % du chiffre d'affaires du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux, faisant de la commune un important pôle urbain de proximité.

Répartition des activités de commerce et de service

La commune se caractérise par un bon niveau d'équipements de commerces et de services puis qu'elle dispose de l'ensemble des services de base¹ et de proximité² d'un pôle urbain. De plus, les établissements de gamme de proximité et intermédiaire³ structurent le territoire autour de pôles de services. On peut remarquer la place importante occupée par les cafés, hôtels et restaurants, ainsi que par les commerces alimentaires et les services.

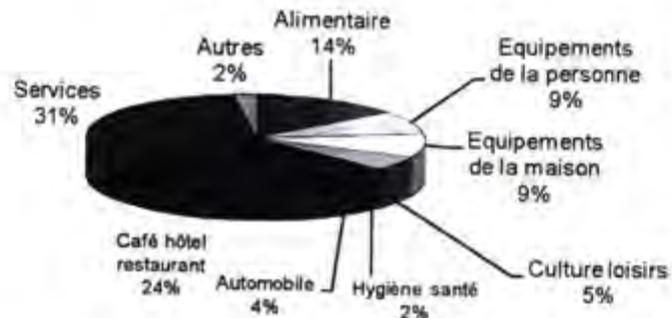
¹ Gamme de base : alimentation, bureau de tabac, garage, maçon, menuisier plombier, école primaire

² Gamme de proximité : bureau de poste, distributeur de carburant, salon de coiffure, boulangerie, boucherie, électricien, peintre, médecin généraliste, infirmier, pharmacie.

³ Gamme intermédiaire : pompiers, gendarmerie, trésorerie, banque, librairie, magasin de vêtement, de chaussures, de meuble, kinésithérapeute, dentiste...

Répartition des activités présentes sur la commune

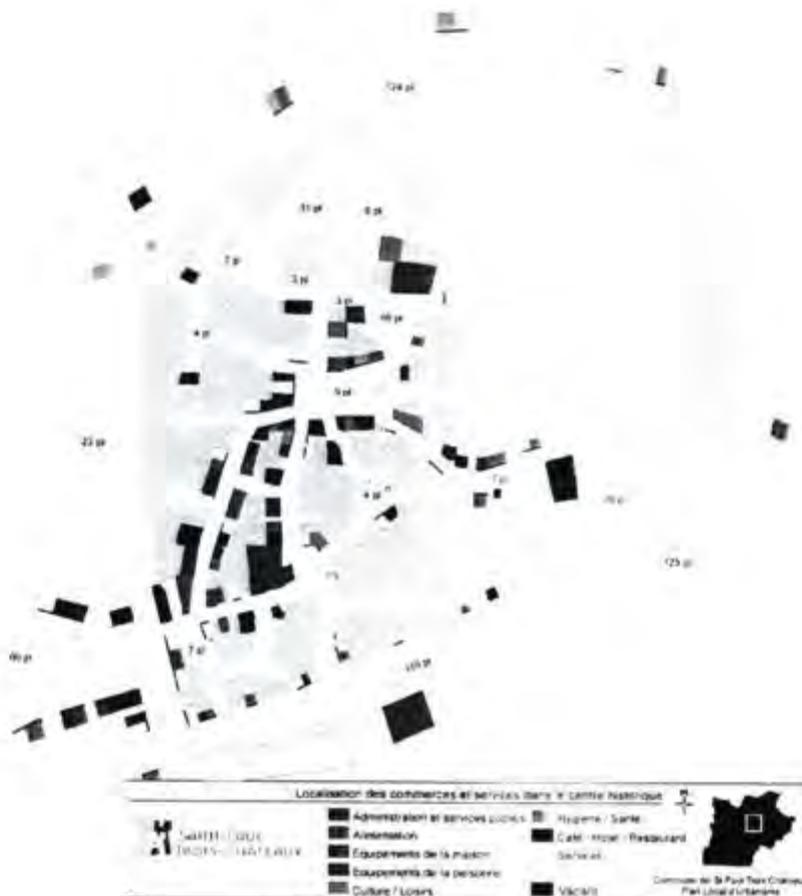
(d'après CCI Drome, Etude économique, Opération urbaine, "cœur de Pays", 2004)



Les commerces et les services sont concentrés au cœur de la commune, autour de deux pôles principaux :

- le premier dans le centre historique et le tour de ville où se sont implantés les commerces et services de proximité. On peut mettre en exergue plusieurs axes commerçants :
 - la grande rue et la rue des écoles sont principalement orientées vers les commerces de loisirs : équipements de la maison offrant des produits de décoration à dominante provençale et équipements de la personne ;
 - la place du marché est une des centralités commerciales importantes de la commune, on y trouve en grande majorité des commerces et services d'hygiène et de santé et des cafés – restaurants ;
 - le quartier des grandes fontaines est occupé par des restaurants ;
 - la place de l'Esplan et la rue de l'Esplan accueillent des commerces à dominante alimentaire avec un hôtel restaurant et des commerces d'équipements de la maison ;
 - la place de la Libération est constituée de cafés restaurants, de commerces alimentaires et de services ;
 - le cours des platanes a une forte dominante de services d'hygiène et de santé.

- et le second autour du rond point de l'Europe, en marge ouest de la zone urbanisée où se trouvent les deux grandes surfaces alimentaires.



Caractéristiques et perception du commerce et des services

Une place prédominante du petit commerce et des services

L'offre commerciale est largement dominée par la présence des commerces de proximité et l'on trouve sur la commune seulement deux enseignes dépassant le seuil de 300m² (Intermarché et Lidl).

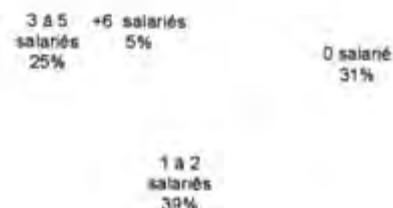
Plus de la moitié des établissements commerciaux sont des commerces de détails et de réparation d'articles domestiques (57%) qui emploient plus des deux tiers des salariés du secteur commercial. Un cinquième des établissements commerciaux sont des hôtels - restaurants.

Quant aux établissements de services, plus d'un quart est constitué de services aux entreprises et ils emploient près des trois quarts des salariés du secteur des services. 17% des établissements de services relèvent de services personnels.

Des établissements qui emploient peu

Les commerces et services sont quasi exclusivement composés d'établissements de moins de 9 salariés et pour environ la moitié d'entre eux (62% pour les commerces et 46% pour les services)

Répartition des établissements selon le nombre de salariés
(d'après CCI Drôme, Etude économique, Opération urbaine, "cœur de Pays", 2004)



d'établissements sans salariés¹. Il n'existe qu'un établissement commercial qui emploie plus de 14 salariés, il s'agit du centre commercial Intermarché qui comprend une galerie marchande.

La petite taille des établissements est confirmée dans une proportion toutefois moins importante par l'étude² réalisée par la CCI Drôme dans le cadre de l'opération *Cœur de Pays*, qui a été réalisée à partir des réponses de 36 commerçants et artisans de la commune.

En effet, près d'un tiers des commerçants et artisans interrogés n'ont pas de salariés, plus des deux tiers ont au plus deux salariés et seuls 6% ont plus de cinq salariés.

Un marché très apprécié

Le marché a lieu sur la commune le mardi matin en centre ville et sur Le Courreau. Il est fréquenté par 53% des personnes interrogées⁴, les autres ne le font pas car ils ne sont pas disponibles en raison de leur activité professionnelle. Près des 4/5 des personnes le fréquentant, y effectuent des achats alimentaires.

Le lieu d'implantation du marché est plutôt bien perçu par la population (plus de la moitié le trouve bon), mais 57% sont favorables à son regroupement dans un même lieu.

Perception des habitants et des commerçants

Dans le cadre de l'opération *Cœur de Pays*⁵, les habitants ont donné leur appréciation du centre ville de St Paul Trois Châteaux et les commerçants et artisans avec vitrines de son attractivité.

Le centre ville était plutôt bien perçu par les ménages et les commerçants. Les critères relatifs au traitement de la qualité urbaine (l'éclairage, la propreté, l'esthétique, le fleurissement et la sécurité) étaient estimés favorablement par ces deux groupes. En revanche, ils avaient une opinion négative sur sa fonctionnalité (son accès, le stationnement et la circulation automobile). Seule la signalétique dont les habitants étaient satisfaits, avait une opinion très négative auprès des commerçants.

D'après les commerçants interrogés pour l'opération *Cœur de Pays*, il faudrait pour plus de la moitié d'entre eux améliorer la signalisation aux entrées de ville⁶, pour près des trois quarts, faciliter la circulation et le stationnement pour améliorer l'attractivité du centre ville. Quant à l'identité de la commune, ils souhaiteraient accroître l'offre d'hébergements touristiques, organiser des manifestations commerciales, valoriser les savoir-faire locaux et mettre en valeur le patrimoine.

¹ CCI Drôme, fichier consulaire de Saint Paul Trois Châteaux au 31 janvier 2005

² CCI Drôme, Etude économique : commune de St Paul Trois Châteaux, Opération urbaine « cœur de Pays », septembre 2004.

³ CCI Drôme, Etude économique : commune de St Paul Trois Châteaux, Opération urbaine « cœur de Pays », septembre 2004.

⁴ 93 personnes ont répondu aux questionnaires administrés par téléphone en mai 2004

⁵ CCI Drôme, Etude économique : commune de St Paul Trois Châteaux, Opération urbaine « cœur de Pays », septembre 2004.

⁶ Une analyse sur la signalétique a été commandée, les résultats sont attendus pour septembre 2005.

2.3.3 Potentiel de développement

Un important potentiel de consommation des ménages

Depuis 1994, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme a souhaité disposer d'outils permettant de décrire les comportements de consommation des ménages résidant sur la circonscription. Une réactualisation de cette base de données a été réalisée au mois de juin 2007. Elle permet notamment d'actualiser le potentiel de consommation des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Toutes les données et analyses ci-après résultent de l'enquête de 2007.

Le potentiel de consommation total des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux est de 92 millions d'euros, soit 3,8 % du potentiel total drômois. Rappelons que 3,7 % des ménages drômois résident sur le Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux. **Le potentiel de consommation des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux, 12 485 €, est supérieur au potentiel drômois moyen qui s'élève à 12 017 euros** (source : CCI Drôme, 2008).

Evolution 2002 – 2007

En 2002, le potentiel de consommation des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux était de 64,4 millions d'euros. **Ce potentiel a augmenté de 43 % en 5 ans.**

Cette évolution considérable est imputable à celle de l'augmentation forte du nombre de ménages, ainsi qu'à l'inflation.

Potentiel de consommation par forme de distribution

Les données recueillies en 2007 indiquent (source : CCI de la Drôme – 2008) :

- **Commerce de moins de 300 m²**
L'emprise de cette forme de vente sur les ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux est inférieure à la moyenne nationale.
- **Grandes surfaces**
73 % des dépenses des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux, tous produits confondus, sont réalisés dans les grandes surfaces. Ce chiffre est inférieur de 1 point au taux départemental.
- **Marchés de plein air**
L'emprise des marchés est assez faible.
- La part de la **vente à distance** (vente par correspondance, internet, etc.) dans les dépenses des ménages de Saint-Paul-Trois-Châteaux n'est pas négligeable.

L'évolution des choix des ménages du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux entre 2002 et 2007 suit globalement ce qui est observé à l'échelle du département :

- L'emprise du commerce de moins de 300 m² a diminué de 5 points sur la période,
- L'emprise des grandes surfaces a progressé de 6 points, soit 2 points de plus que l'augmentation observée à l'échelle de la Drôme.
- A noter que la part de la vente à distance a augmenté de 2 points.

Evolution 2002 - 2007	Drôme	Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux
Commerces - de 300m ²	- 3	- 5
Grandes surfaces	+ 4	+ 6
Marchés	- 1	- 2
Vente à distance	=	+ 2
Autres formes de vente	=	- 1

Source : CCI de la Drôme - 2008

Objectifs à promouvoir

L'offre commerciale doit être renforcée à deux niveaux :

- au niveau des commerces de proximité

Les commerces de proximité sont aujourd'hui les plus représentés sur la commune : ils assurent une véritable fonction mais, dans le même temps, ils sont en perte de vitesse. Pour soutenir l'offre commerciale de proximité, les actions à conduire portent sur :

- la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée des rues commerçantes à favoriser pour assurer une certaine continuité du tissu commercial. L'installation de nouveaux commerces dans les locaux vacants peut être favorisée. Il faut aussi veiller à ce que les locaux commerciaux existants mais inusités ne soient pas transformés en logements ou en garages.
- l'amélioration de l'accessibilité et du stationnement
- l'amélioration de la lisibilité depuis les entrées de ville
- la valorisation des devantures commerciales

Une charte pour la création et rénovation des devantures commerciales a été élaborée. Elle permet de garantir la qualité et l'homogénéité des projets, dans un souci de préservation du centre ancien et de valorisation des activités commerciales.

- au niveau des commerces de plus de 300m²

Compte-tenu de la faible représentation de ce type de commerce, du potentiel de consommation des ménages et de la forte évasion commerciale, l'offre des commerces de plus de 300m² se situe en deçà de son potentiel.

L'objectif est d'encourager de nouvelles implantations autour d'un projet structurant.

Cette double dynamique s'inscrit dans une **volonté d'organiser à l'horizon 2020 une transition visant à renforcer Saint-Paul-Trois-Châteaux dans son rôle de pôle commercial autour d'une offre diversifiée.**

CONCLUSION

Un chiffre d'affaires commercial tourné vers l'alimentaire

Le chiffre d'affaires commercial total du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux s'élève en 2007 à 26 millions d'euros.

Il est généré à 75 % par des commerces alimentaires.

La part de marché du commerce de moins de 300 m² (27 %) est supérieure de 7 points à la moyenne départementale.

Les commerces de Saint-Paul-Trois-Châteaux assurent une fonction de commerces de proximité, mais leur attractivité s'effrite.

Une évasion commerciale très forte

Le taux d'évasion est de 78 % tous produits confondus : 90 % des dépenses non alimentaires et 65 % des dépenses alimentaires.

La principale destination d'évasion est Bollène avec plus de 34 M€ de dépenses.

Ce phénomène d'évasion est par ailleurs en forte hausse entre 2002 et 2007

ENJEUX

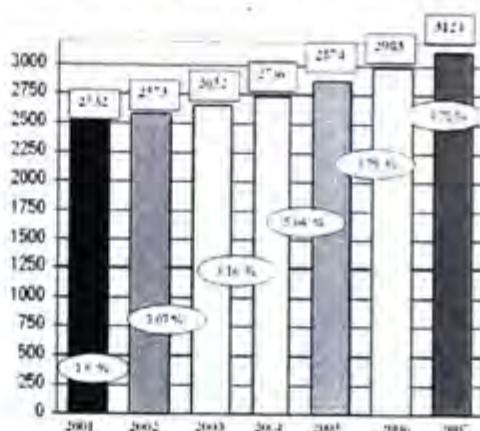
Maintenir les commerces de proximité

Développer et diversifier l'offre commerciale sur la commune pour contenir l'évasion commerciale

Organiser à l'horizon 2020 une transition visant à renforcer Saint-Paul-Trois-Châteaux dans son rôle de pôle commercial autour d'une offre diversifiée

2.4 Activités artisanales

L'artis anat à l'échelle de la Drôme provençale



L'évolution de l'artisanat à l'échelle de la Drôme provençale indique une croissance régulière de ce secteur entre 2001 et 2007.

Le nombre d'entreprises artisanales a progressé de plus de 23% en 6 ans pour atteindre en 2007 un total de 3 124 établissements.

Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 2008



Le secteur du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux représente 12,1% de l'offre artisanale de la Drôme provençale, se positionnant au troisième rang, quasiment au même niveau que Pierrelatte (12,5%). Le pôle urbain de Montélimar représente quant à lui plus de 34% de l'offre artisanale.

Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, 2008

La dynamique artisanale du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux est importante comme en témoigne l'augmentation de 6,2% des établissements artisanaux entre 2006 et 2007, au-dessus de la moyenne observée en Drôme provençale (+4,7%).

L'artis anat à l'échelle communale

Plus d'un tiers des établissements artisanaux relève de la construction. Trois autres types d'établissements occupent une part importante : l'alimentation, les soins aux personnes ainsi que les biens et services industriels. Si le nombre d'établissements a globalement augmenté depuis 1999, on peut observer de grandes disparités selon leur nature. Les biens et services agricoles et tertiaires ont fortement progressé alors que les établissements du secteur « véhicules et transports » ainsi que des biens et services industriels enregistrent un fort recul.

Les actifs du secteur artisanal travaillent pour plus d'un quart d'entre eux dans la construction, et pour plus d'1/8 dans les véhicules et transports ainsi que dans les biens et services industriels.

On peut remarquer que le nombre d'actifs travaillant dans le secteur des véhicules et transports industriels a fortement augmenté alors que le nombre d'établissements dans ce secteur a fortement diminué. Les établissements artisanaux de ce secteur ont donc tendance à se concentrer. La démarche est inverse pour les biens et services agricoles où le nombre d'actifs a diminué depuis 1999, alors que le nombre d'établissements augmente, il s'agit donc de petits établissements de plus en plus nombreux qui emploient peu de salariés.

CONCLUSION

Un positionnement fort de l'artisanat

Le secteur du Pays de Saint-Paul-Trois-Châteaux représente 12,1% de l'offre artisanale de la Drôme provençale, se positionnant au troisième rang, quasiment au même niveau que Pierrelatte (12,5%).

Une dynamique forte

Le nombre d'établissements artisanaux augmente depuis 1999, avec des écarts selon la nature de l'activité

ENJEUX

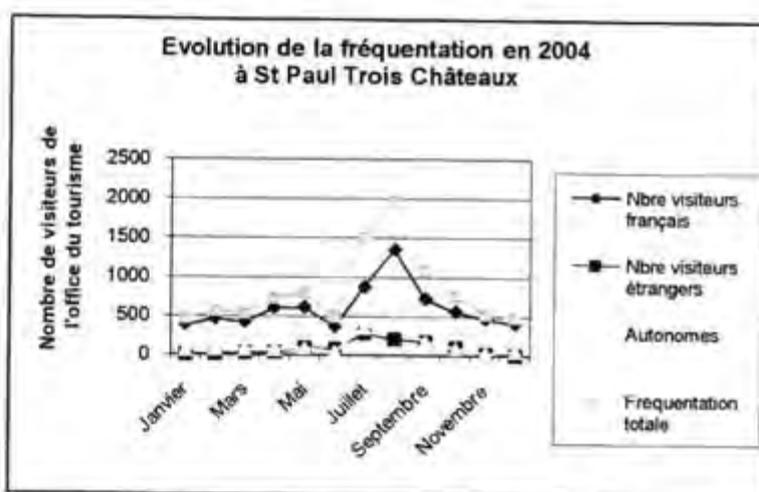
Développer l'offre artisanale sur la commune pour pérenniser la dynamique engagée

2.5 Tourisme

2.5.1 Nature de la clientèle touristique

Les données que nous présentons sont effectuées à partir des informations et statistiques réalisées par l'office du tourisme de Saint-Paul-Trois-Châteaux. L'analyse de la fréquentation est donc partielle car elle ne prend en compte que les touristes qui se sont rendus à l'office du tourisme et qui ont accepté de répondre aux questions.

La commune de St Paul Trois Châteaux a accueilli 9 982 visiteurs tout au long de l'année 2004 soit un chiffre à peu près constant avec celui de l'année précédente (9 920 visiteurs en 2003)¹.



Ces visiteurs sont composés en 2004 de 10,75 % d'étrangers soit une augmentation de 30 % depuis l'année précédente.

Un pic de fréquentation peut être observé pendant les trois mois de la saison estivale, il est dû aux visiteurs français. Les visiteurs du printemps et en particulier du mois de mai sont moins nombreux, la fréquentation du site a donc tendance à se concentrer entre juillet et septembre.

Concernant la clientèle française, les visiteurs proviennent en premier lieu du canton de Saint-Paul-Trois-Châteaux, des régions Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur et Ile de France. Pour la clientèle étrangère, elle vient en très grande majorité d'Allemagne et du Royaume-Uni, et dans une moindre mesure de Belgique, des Pays-Bas et de la Suisse.

Ils sont principalement intéressés par les animations proposées, le patrimoine et les sites touristiques ainsi que les produits de terroir. Un engouement accru est constaté pour les animations culturelles et les loisirs sportifs de type randonnée.

¹ Les autonomes sont les personnes dont la nationalité est inconnue mais il semble s'agir majoritairement de locaux.

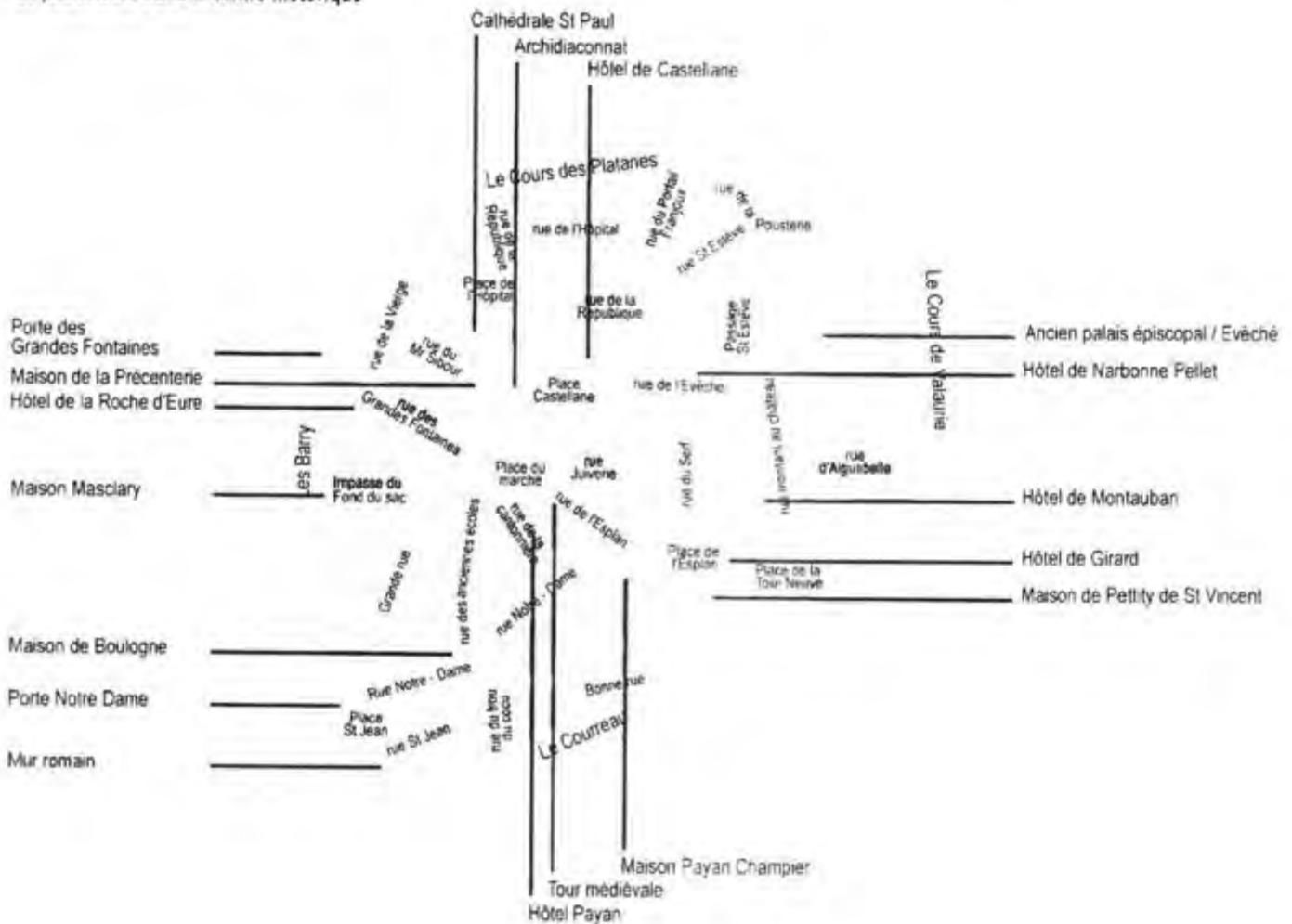
2.5.2 Activités touristiques proposées

Activités culturelles et patrimoniales

Un patrimoine bâti de grande qualité

Le centre historique ceint de remparts, était autrefois construit autour de différents quartiers confessionnels : le quartier d'Aigubelle (ancien quartier protestant) au sud est, le quartier canonial (ancien quartier catholique et en particulier des auxiliaires de l'évêque) au nord ouest ainsi que le quartier de la Juiverie (ancienne zone résidentielle des juifs entre le XII^e et le XV^e siècle) au centre. Il est organisé autour de places ponctuées de fontaines, monuments et hôtels particuliers, desservants desuelles et des portes.

Le patrimoine dans le centre historique



➤ Les places

La place du marché est le cœur du centre historique et de la ville, bordée de commerces, elle comprend une fontaine et une tour médiévale. Autrefois, elle fut occupée par une halle démolie, elle accueille aujourd'hui le marché provençal qui a lieu le mardi.

Sur, la place de l'Esplan se trouve la première fontaine publique de la ville qui a conservé son emplacement originel. La place de la Tour neuve était autrefois desservie par une porte d'entrée de la ville qui n'existe plus aujourd'hui. La Place St Jean abritait autrefois un jeu de Paume, les propriétés qui l'entouraient appartenaient aux chevaliers de l'ordre de Malte. La place aux herbes dessert l'impasse Notre Dame où un passage médiéval comprend un plafond en bois. La place Castellane sur laquelle se trouve aujourd'hui la mairie n'existe que depuis le XIX^e lorsque des bâtiments furent détruits pour dégager une ouverture vers la cathédrale.

➤ Les principaux monuments

L'église Saint-Paul du XI^e - XII^e siècle, classée monument historique depuis 1841, est un exemple remarquable de l'architecture romane provençale. Construite en pierre calcaire, elle mesure 45 m de long, 18 m de large et 20 m de haut. Le chœur est pavé d'une mosaïque représentant Jérusalem, des fresques gothiques du XIV^e et du XV^e, de nombreux bas-reliefs, l'ancien autel en bois recouvert de feuille d'or (XVII^e) peuvent être vus dans la cathédrale.

L'ancien palais épiscopal est situé sur le point culminant de la ville. Seule la tour carrée de l'ancienne résidence des évêques reconstruite après la révolution, a subsisté aux guerres de religion.

Le couvent des dominicains fondé en 1664 accueille aujourd'hui le lycée agricole de St Paul et la résidence des frères maristes. Les deux chapelles et l'église attenante ont été conservées.

Dans la rue de l'église, se trouvent l'archidiconat (actuelle poste), la maison de la Précenterie (ancienne résidence du chanoine chargé du cœur), et la maison de la Sacristie.

➤ Les hôtels particuliers

L'hôtel de la Roche d'Eurre ou de Bimard, l'hôtel Payan, la Maison Payan Champier et la Maison Pettity de St Vincent en sont des exemples.

L'hôtel particulier de Girard aujourd'hui appelé hôtel de l'Esplan, situé sur la place du même nom, date de la fin du XVII^e siècle. Le bâtiment à sa gauche lui a été annexé à la fin du XVIII^e, d'architecture médiévale caractéristique (R+2), il s'agissait probablement d'un commerce.

L'hôtel de Narbonne - Pellet au croisement des rues St Estève et de l'Evêché est aménagé principalement entre le XV^e et le XVI^e siècle, il comprend des fenêtres à meneaux et des gargouilles.

L'hôtel Castellane, bâtiment du XVI^e, actuel hôtel de ville comprend un imposant balcon.

➤ Les portes

La porte des Grandes Fontaines aménagée au XII^e tire son nom de l'ancienne fontaine publique installée autrefois au fond de l'impasse.

La porte fortifiée Notre - Dame inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1926, présente des créneaux défensifs, elle desservait auparavant l'église Notre - Dame qui se situait à l'extérieur des remparts. Elle comprend une niche invisible qui abrite une vierge en bronze.

Des équipements culturels ouverts au public

➤ Le musée de l'archéologie tricastine

Le **musée de l'archéologie tricastine** est un service municipal qui présente au public les collections archéologiques découvertes notamment sur le site de la nécropole gallo-romaine du Valladas. Plus de 240 tombes des I^{er} et II^e siècle ont été mises à jour, elles contenaient des objets de la vie quotidienne

(éléments de parure, vaisselle, lampes à l'huile) et une mosaïque d'une dimension et d'une qualité de conservation exceptionnelle, caractéristique des pavements des salles à manger des villas gallo-romaines. Ces expositions qui avaient lieu dans la salle d'expositions de la médiathèque pourront être désormais présentées dans la salle de l'Archidiacre qui se trouve dans le centre historique.

➤ **La médiathèque**

La médiathèque située dans le centre historique, rue Notre-Dame est une bibliothèque de consultation et de prêt de livres et supports multimédia. Elle organise des expositions, des concerts, des séances de cinéma et des spectacles jeune public. Elle est ouverte 20 heures par semaine répartie sur cinq jours.

➤ **La salle de cinéma le Septième art**

La salle de cinéma, le Septième art, est une structure qui bénéficie du label « art et essai ». Elle propose une programmation hebdomadaire de films pour des tarifs attractifs.

➤ **La maison de la Truffe et du Tricastin**

La maison de la truffe et du Tricastin assure une meilleure connaissance de la truffe noire du Tricastin (*Tuber melanosporum Vittadini*) par l'organisation d'expositions permanentes et la mise à disposition d'une importante documentation. Une grande fête de la truffe est organisée chaque année le 2^e dimanche de février.

➤ **La galerie d'art contemporain Angle**

Cette galerie associative assure la présentation d'œuvres d'art contemporain à travers des expositions temporaires toute l'année. Elle accueille aussi des artistes en résidence, organise des ateliers d'intervention pédagogiques et publie des catalogues de ses expositions. Elle est ouverte six heures par jour du mardi au samedi.

➤ **Une multiplicité des salles**

Six salles sont mises à la disposition des privés (associations ou entreprises) en location. Ces salles équipées qui disposent d'une capacité totale de 2190 places (les salles ayant une jauge de 40 à 1000 places) existent à la fois dans le centre historique et autour d'un pôle au sud de l'avenue L. Girard à proximité de l'école du Pialon.

Des animations et des événements

La commune dispose d'un tissu associatif très dense. De nombreuses manifestations sont organisées tout au long de l'année :

- Septembre : fête votive, journées du patrimoine, forum des associations
- Octobre : festival du cinéma de région, sciences en fête, lire en fête
- Décembre : fêtes, animations de Noël et salon des peintres amateurs
- Février : salon du livre de jeunesse
- Mars : carnaval
- Avril : Biennale de la guitare, foire aux chevaux
- Juin : fêtes gourmandes, fêtes des sources

Activités sportives

La commune dispose d'un niveau d'équipements sportifs conséquent et la pratique d'activités sportives diversifiées est possible que ce soit pour les sports collectifs ou les sports individuels.

Quatre circuits cyclotouristiques de 5 à 20 km sont proposés par l'office du tourisme, ils permettent de découvrir la plaine et ses paysages (cultures maraîchères, champ de lavande, blé d'orge).

Il existe aussi sur le territoire des itinéraires de randonnées balisés référencés sur la carte ci-dessous.



Les itinéraires de randonnée balisés sur la commune

 Saint-Paul
Trois-Châteaux

— itinéraires de randonnée balisés


Commune de St Paul Trois Châteaux

Tourisme Industriel

Le site nucléaire du Tricastin organise toute l'année hors plan Vigipirate des visites pédagogiques pour des particuliers par groupe de 10 à 25 personnes.

Le site de 600 ha s'étend sur trois communes, il regroupe la plus grande concentration en France d'entreprises d'industries nucléaires (laboratoires de recherche, unités de production...), toutes les opérations liées au cycle du combustible y sont représentées, à l'exception des exploitations minières et du retraitement des combustibles.

Gastronomie

La truffe noire dite du Tricastin est le symbole gastronomique du terroir, le Tricastin étant l'une des premières régions trufficoles de France avec 60 % de la production française, reconnu par une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC). Un marché est ouvert aux particuliers chaque dimanche matin de décembre à mars.

Il existe déjà sur la commune la Maison de la Truffe et du Tricastin, des week-ends truffes, le marché aux truffes, une truffière expérimentale visant la reconquête d'une truffière historique (4 hectares en cours de réhabilitation et d'extension). Le dossier de candidature déposé pour être reconnu comme « Site Remarquable du Goût » corrobore cet objectif communal d'élever la notoriété de la truffe. Au-delà du développement de l'agrotourisme et du tourisme trufficole, le projet contribue aussi à la préservation et au développement des paysages naturels, la préservation de l'environnement, la lutte contre les incendies.

La commune témoigne aussi de la qualité de sa gastronomie avec les vins du coteau du Tricastin, des côtes du Rhône, les fruits (olives et huile d'olive), les plantes aromatiques, les herbes sauvages (tilleul, lavande...) et des spécialités fromagères comme le picodon (fromage de chèvre).

Quatre tables sont reconnues pour leur qualité et sont citées par le Gault et Milhau.

« Chemin des Arts en Tricastin »

Les communes de Clansayes, La Garde Adhémar, Saint-Paul-Trois-Châteaux et Saint-Restitut ont le projet commun dénommé « Chemin des Arts en Tricastin ». Ce projet en cours d'élaboration a pour objectif de créer un produit culturel et touristique associant : Art, chapelles romanes, promenades et paysages de la Drôme Provençale. La fusion art roman / art contemporain, paysages de la Drôme Provençale permettrait de revenir aux origines locales pour projeter le marcheur dans le futur tout en l'invitant à prendre en compte la protection de l'environnement et des paysages. Le « Chemin des Arts en Tricastin » permettrait de réaliser un itinéraire pour piétons en boucle reliant :

- Les églises romanes suivantes : l'église et le jardin de la Garde-Adhémar, la chapelle du Val des Nymphes, la cathédrale de Saint-Paul-Trois-Châteaux, la chapelle Sainte Juste, la chapelle Saint-Sépulcre et l'église de Saint-Restitut, l'église de Clansayes, Toronne et Saint Ferreol, Donjon.
- Les lieux d'art contemporain : Linard, Angle et Lithos.

2.5.3 Capacité d'accueil – Hébergement touristique

De nombreux établissements de restauration existent sur la commune, on dénombre un salon de thé et seize restaurants dont dix sont dans le centre historique et trois à proximité immédiate. Ils offrent 900 couverts environ.

Deux hôtels qui offrent aussi une capacité de restauration, disposent de 60 chambres environ. Il s'agit d'établissements de qualité de trois à quatre étoiles. Ce dispositif est complété de trois chambres d'hôtes, situées à 2 km du village qui ont une capacité de huit chambres ainsi que neuf meublés touristiques dont deux sont labellisés « Clévacances » 2 étoiles. Le site Internet de l'Office du Tourisme permet de connaître quelles sont les caractéristiques, les capacités et les disponibilités des structures qui en sont adhérentes.

L'offre d'hébergement sur la commune est insuffisante, tant par le nombre de chambres proposé que par la diversité de l'offre. Elle mériterait d'être renforcée au regard de ses potentialités et du nombre de touristes accueillis à l'année.

CONCLUSION

Un site largement fréquenté

Près de 10 000 visiteurs par an dont 1/10^{ème} d'étrangers

Un pic de fréquentation pendant la période estivale

De nombreuses propositions à vocation touristique

Un réseau d'équipements ouverts au public (office du tourisme, musée, médiathèque, maison de la Truffe et du Tricastin, galerie)

Un panel riche d'activités sportives, culturelles, gastronomiques

Un riche patrimoine bâti et naturel

Une offre d'hébergement insuffisante

Une capacité d'une soixantaine de lits

Une offre qui manque de diversité

ENJEUX

Maintenir la vocation touristique de la commune

Renforcer la capacité d'hébergement de la commune en favorisant de nouvelles implantations

Diversifier l'offre d'hébergement hôtelière en implantant des produits d'hébergement complémentaires à l'existant : hôtels de différents niveaux de confort, camping,...

2.6 Agriculture

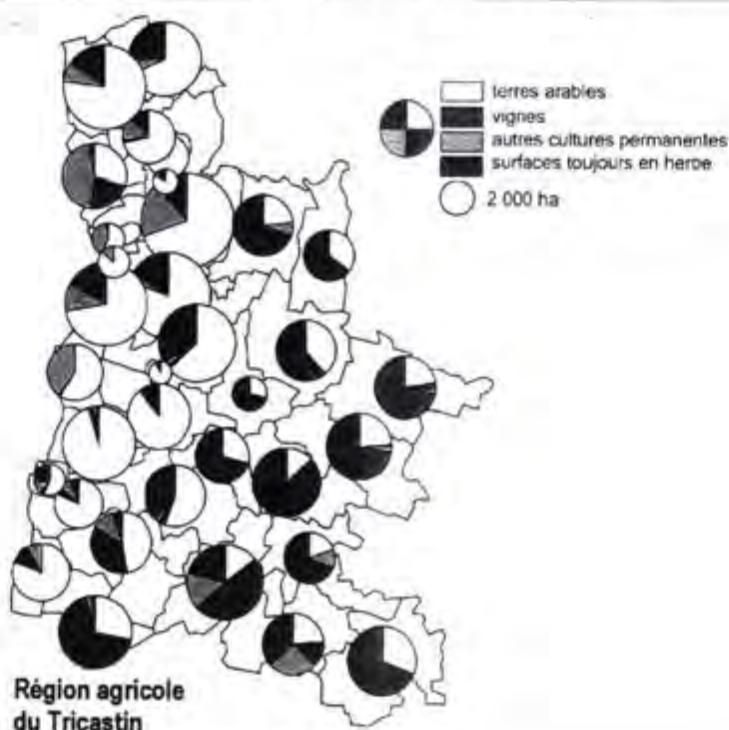
2.6.1 Constat au niveau départemental

D'après le recensement agricole de 2000, la surface agricole départementale se maintient alors qu'un quart des exploitations a disparu depuis 1988. La surface libérée par les exploitants ayant cessé leur activité contribue à l'agrandissement des structures en place plutôt qu'à l'installation de nouveaux producteurs. De ce fait, la taille des exploitations drômoises augmente, passant de 20 à 26 hectares en moyenne. La réduction concomitante de la main-d'œuvre familiale s'accompagne d'un recours à la main d'œuvre salariée, le plus souvent saisonnière, pour satisfaire les besoins notamment de la viticulture.

La Drôme est un territoire aux productions diversifiées mais majoritairement végétales : plus de 70 % des exploitations sont orientées vers ce secteur. Si les grandes cultures tiennent une place importante dans ces productions végétales, les cultures permanentes (vergers, et vignes) sont également significatives. La vigne représente par exemple 8 % de la SAU drômoise.

Saint-Paul-Trois-Châteaux fait partie de la région agricole du Tricastin avant tout caractérisée par la prédominance de la viticulture, comme le montre la carte ci-dessous.

Répartition de la surface agricole utilisée en Drôme



Source : AGRESTE - Recensement agricole 2000 - Résultats provisoires

2.6.2 Constat au niveau de la commune

D'après les données du RGA¹, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux présentait en 2000 environ 684 ha de SAU², soit 30 % de la superficie communale. Contrairement à la SAU globale de la Drôme, la SAU communale a fortement diminué depuis les derniers recensements : elle a perdu 58 ha entre 1988 et 2000. Cette diminution reste cependant moins importante que la période précédente, entre 1979 et 1988, pendant laquelle la SAU communale a diminué de 85 ha.

Les exploitations

Exception faite de la diminution de la SAU communale, les exploitations agricoles de Saint-Paul-Trois-Châteaux ont suivi la tendance départementale concernant leur nombre et leur taille : les exploitations sont moins nombreuses mais leur SAU moyenne a augmenté.

Nombre et taille des exploitations

En 2000, 46 exploitations sont recensées au total mais seulement 19 sont des exploitations professionnelles dont 12 dépassent les 20 ha de SAU³. Les 27 exploitations restantes n'ont pas le statut professionnel car elles ne présentent pas les critères relatifs au temps de travail (au moins $\frac{3}{4}$ d'ETP⁴) et à la production agricole (8 UDE⁵).

La taille moyenne des exploitations professionnelles a presque doublé depuis 1979. Leur SAU moyenne était de 30 ha en 2000 (et 17 en 1979). Les exploitations non professionnelles présentent une taille moyenne de 4 ha ce qui fait baissé la SAU moyenne communale à 15 ha, chiffre bien inférieur à la SAU moyenne départementale de 26 ha.

	Nombre d'exploitations	SAU moyenne par exploitation
Exploitations professionnelles	19	30
Autres exploitations	27	4
TOTAL	46	15

Source RGA 2000

La commune présente donc deux types bien distincts d'exploitations agricoles :

- les exploitations professionnelles moins nombreuses mais de taille importante
- les exploitations non professionnelles plus nombreuses mais de taille réduite. Ceci peut être expliqué par la présence de petits viticulteurs ou petits producteurs (producteurs de truffes notamment) qui ont une double activité ou sont à la retraite.

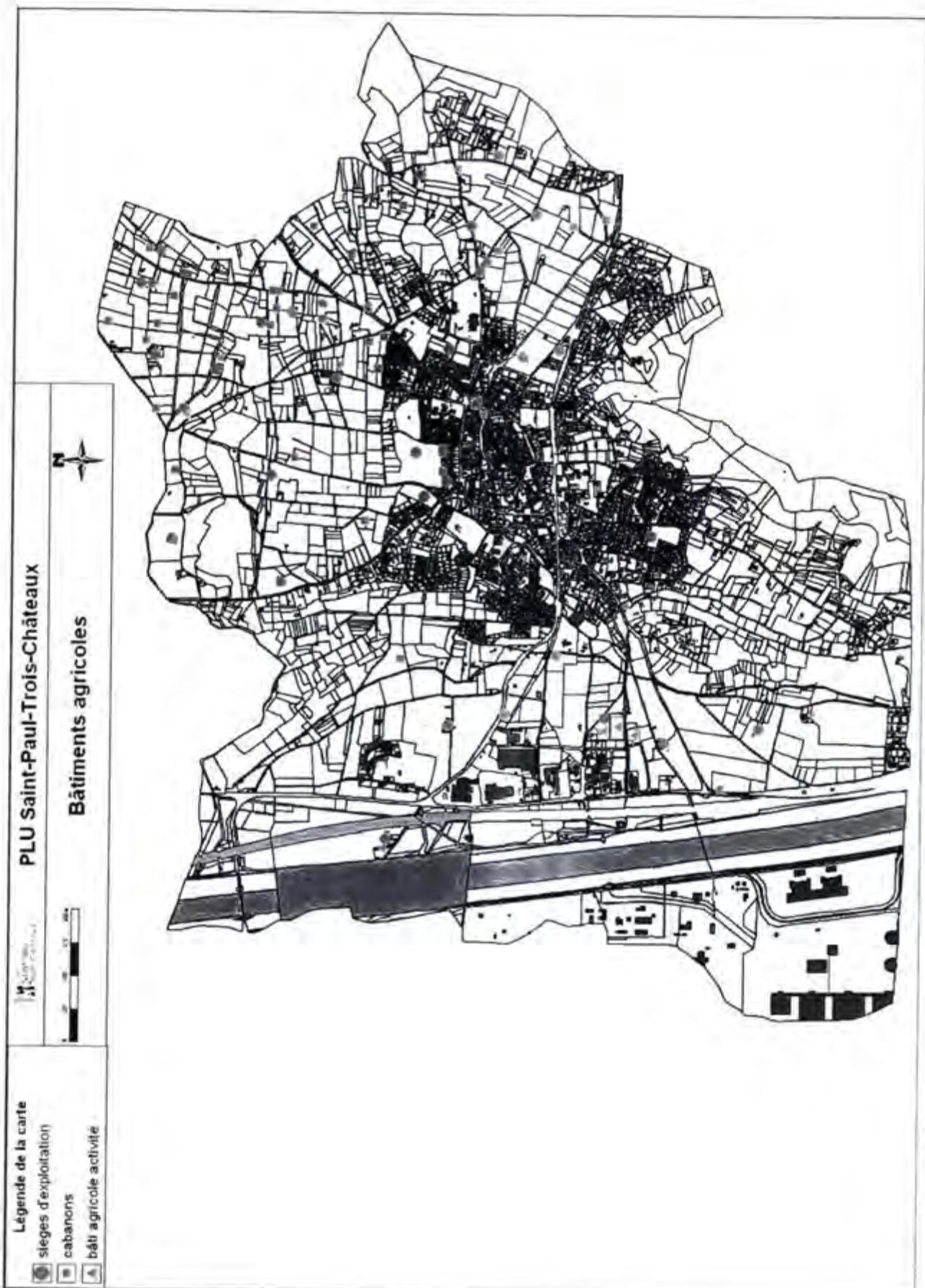
¹ Recensement général agricole datant de 2000 et fiche descriptive de 1979-1988-2000.

² Superficie agricole utilisée

³ Superficie agricole utilisée

⁴ Equivalent temps plein

⁵ Unité de dimension économique équivalent en Rhône-Alpes à 14 ha de blé ou 8 vaches laitières ou 40 truies ou 6500 poulets de chair



Pérennité des exploitations

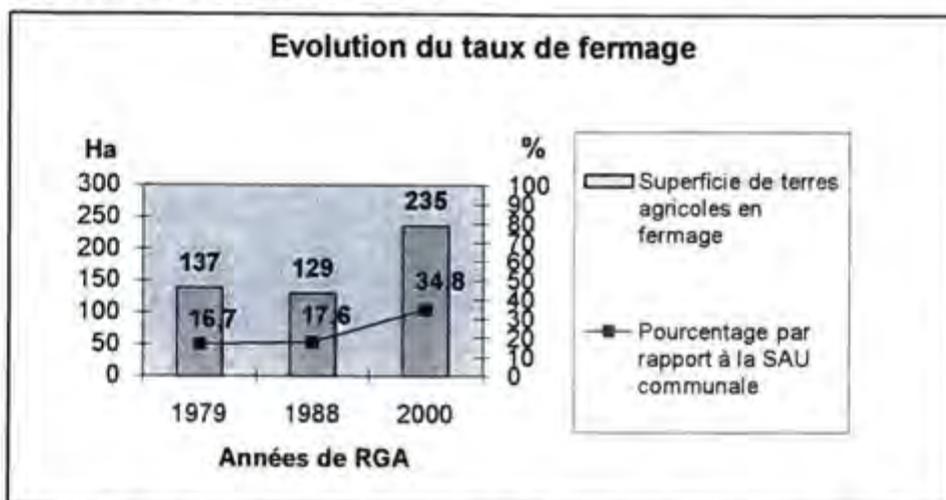
La pérennité des exploitations peut être évaluée sommairement à partir de deux critères : l'âge des exploitants et le foncier. Seule une analyse économique approfondie peut permettre de conclure précisément sur la pérennité économique d'une exploitation.

Le RGA fait apparaître une forte proportion d'exploitants âgés. En effet, 52 % des chefs d'exploitation et coexploitants ont plus de 55 ans alors que les jeunes exploitants sont minoritaires.

	Nombre	Pourcentage
Moins de 40 ans	9	18
40 à moins de 55 ans	15	30
55 ans et plus	26	52
TOTAL	50	100

Age des chefs d'exploitations et coexploitants - Source RGA 2000

Concernant le foncier, 235 ha de terres agricoles sont en fermage ce qui correspond à 34,8% de la SAU communale. On remarque également une forte augmentation de ce taux de fermage depuis 1998 : celui-ci a presque doublé en passant de 17,6 à 34,8%.



Ce taux de fermage important correspond à la tendance générale : les prix du foncier devenant rédhibitoires, les exploitants ne sont souvent pas en mesure d'acquérir un capital foncier.

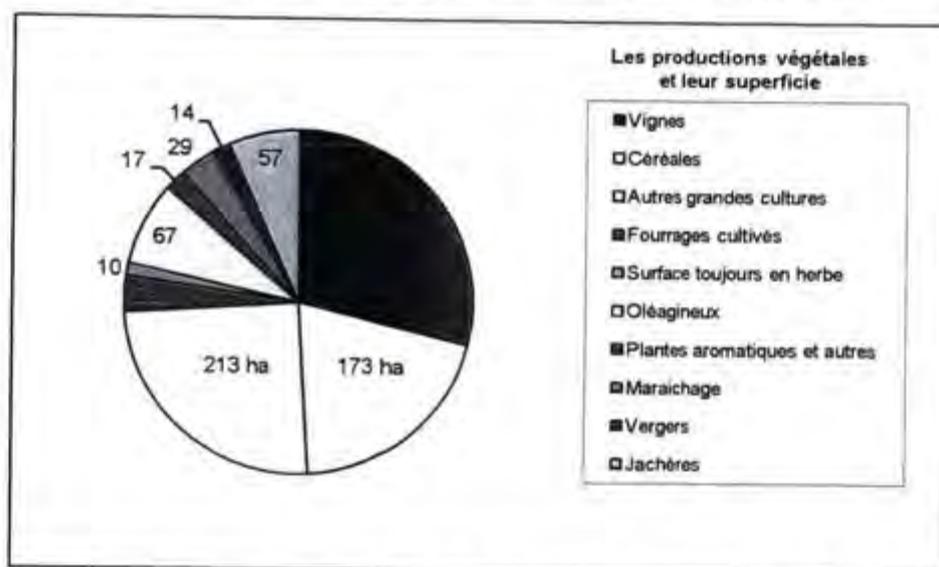
Les types de productions

D'une manière générale, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux est avant tout caractérisée par la prédominance de la viticulture. Celle-ci est encore aujourd'hui en augmentation face aux cultures céréalières et à l'élevage. La polyculture reste encore présente avec plusieurs productions parallèles (comme les plantes aromatiques) et d'un élevage avicole important, mais l'agriculture tricastine tend de plus en plus vers une spécification viticole d'autant plus reconnu par l'AOC Coteaux du Tricastin (voir paragraphe suivant).

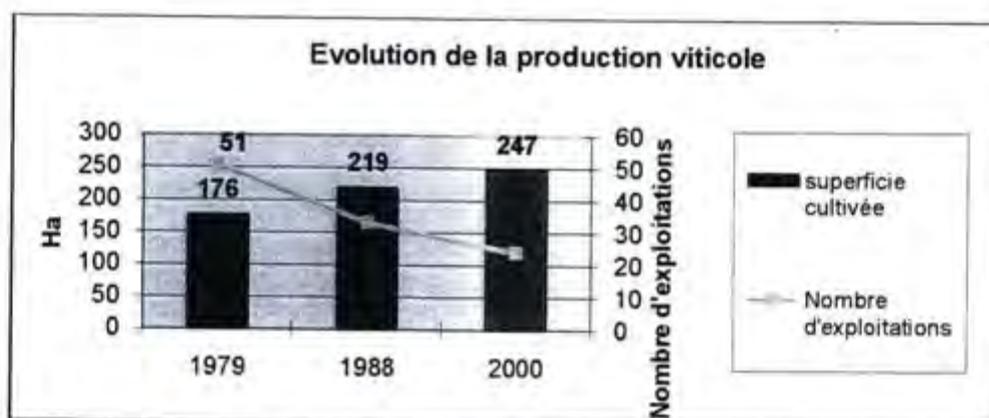
▪ Les productions végétales

Les cultures céréalières et autres grandes cultures restent la production agricole majoritaire de la commune. Mais, suivant la tendance départementale, ce type de production est en baisse depuis 1979. Il faut signaler parmi cette catégorie, une activité de production de semences (maïs et tournesol) quiduit par ailleurs une particularité foncière : un périmètre d'isolement de 300 mètres est nécessaire entre les

parcelles de différentes variétés. La viticulture, deuxième grand type de production sur la commune, est par contre en pleine expansion malgré la diminution générale de SAU toutes cultures confondues.



Depuis 1979, la superficie de vignes a augmenté de 40 %. En 2000, elle représentait 36,6% de la SAU communale par rapport à 21,5% en 1979. Contrairement à cette forte augmentation, le nombre d'exploitations pratiquant la viticulture est en baisse : ceci signifie que les exploitations viticoles deviennent de plus en plus importantes en taille.



Des cultures plus spécifiques viennent également diversifier les productions végétales de la commune : il s'agit par exemple des cultures de lavandes et plantes aromatiques et, en terme d'arboriculture, des oliveraies. Ces types de productions ont une importance particulière dans les paysages agricoles de Saint-Paul-Trois-Châteaux. La truffe du Tricastin tient également une place importante dans les produits du terroir valorisés au niveau touristique.

- Les élevages

Un élevage de poule pondeuse important est recensé sur la commune. Suivant la tendance départementale, celui-ci semble cependant en diminution. De 27 385 poules en 1988, l'effectif est passé à 20 172 en 2000. Le RGA fait également apparaître une activité d'élevage de chevaux en augmentation. De 35 chevaux en 1979, l'effectif d'équidés est passé à 106 en 2000.

Il faut relever par ailleurs la présence d'une installation classée au titre de la protection de l'environnement : un élevage appartenant à la EARL Le Fenouillet et situé dans le quartier du même nom. Suivant le RSD¹, le bâtiment génère un périmètre de réciprocité de 100m.

Les signes de qualité

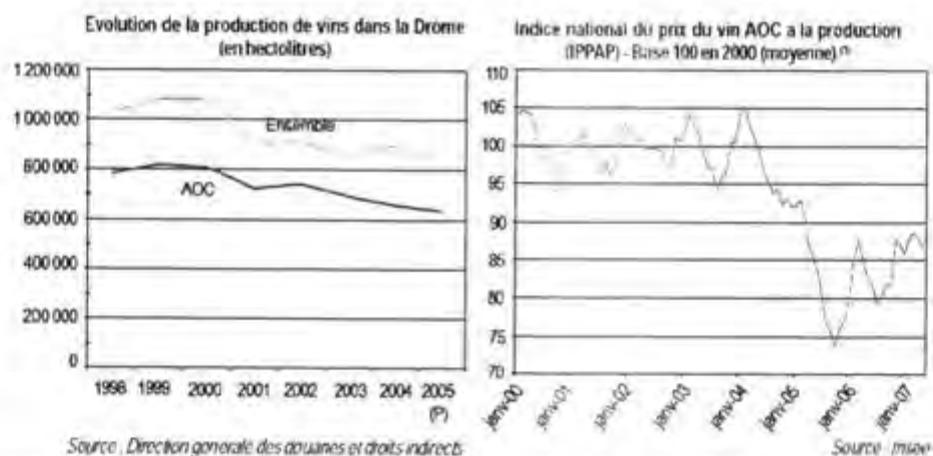
Le principal signe de qualité observé sur la commune est l'Appellation d'origine contrôlée « Coteaux du Tricastin » qui distingue la qualité de la viticulture tricastine, et dont le périmètre a été déterminé en 1973 par l'INAO².

Ces dernières années, un projet de nouvelle délimitation de la zone Coteaux du Tricastin est en cours. En mai 2004, la commission d'enquête INAO a fait une proposition. Aucune validation n'est venu entériner cette étude, elle reste à l'état de projet. Le but est de recentrer la zone d'appellation autour des secteurs viticoles existants.

Au niveau des autres signes de qualité, l'AOC Picodon existe à l'échelle départementale.

2.6.3 Evolution récente du vignoble dans le sud de la Drôme

Le Sud-Drôme est composé des cantons de Saint-Paul-Trois-Châteaux et de Grignan et de la communauté de communes du Val d'Eygues. Il concentre les trois-quarts du vignoble drômois. Relativement épargnée par la crise agricole de la fin des années 1990, la filière viticole est aujourd'hui fragilisée par des difficultés commerciales liées à la diminution de la consommation intérieure et à la concurrence internationale (notamment des vins du "nouveau monde"). Cela conduit les caves coopératives, qui vinifient pratiquement les 3/4 de la production d'AOC, à plafonner les rendements à l'hectare et à baisser le prix d'achat du raisin.



Entre 2000 et 2005, la production de vins AOC drômois a baissé de 21 % et le prix des vins français de 11%. Dans la plupart des 12 communes très viticoles du Sud-Drôme, ces difficultés s'accompagnent d'une baisse du revenu imposable moyen des foyers fiscaux sur la période 2001-2005 alors que la tendance était à la hausse dans la deuxième moitié des années 1990.

Source : Lettre n°82 de l'INSEE, novembre 2007

¹ Règlement Sanitaire Départemental

² Institut National des Appellations d'Origine (devenu l'INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité)

CONCLUSION

Une agriculture dynamique mais sous pression

En 2000, 684 ha de SAU soit 30 % de la superficie communale

Diminution de la SAU¹ communale de 143 ha depuis 1979

19 exploitations professionnelles cultivant en moyenne 30 ha de terres

Une forte proportion d'exploitations non professionnelles

Une forte augmentation du taux de fermage

Une faible proportion d'exploitants jeunes

Une viticulture qualitative reconnue par des signes de qualité

Une viticulture prédominante qui représente plus d'1/3 de la SAU communale

Augmentation de 40% de la SAU cultivée en vignes depuis 1979

Une grande partie du territoire agricole concerné par l'AOC Coteaux du Tricastin

ENJEUX

Maintenir un espace agricole fonctionnel et cohérent

Identifier les structures agricoles dynamiques et pérennes et préserver leur îlot d'exploitation

Éviter l'enclavement de parcelles agricoles au sein du tissu urbain

Soutenir et valoriser une viticulture qualitative, composante identitaire du paysage communal

Préserver des îlots fonctionnels sur les secteurs d'AOC Coteaux du Tricastin

Valoriser les espaces agricoles ouverts en entrée de ville

Conclusion générale du thème Economie

La commune souhaite impulser une dynamique globale du territoire par le **développement de l'activité dans tous les domaines clés de l'économie tricastine** : industrie, commerces et services, artisanat, tourisme et agriculture. La prise en compte transversale de la dynamique économique permet de proposer une **action lisible programmée dans l'espace et dans le temps**, tout en répondant à des contraintes fortes. Des contraintes générales telles que la concurrence entre les territoires pour l'accueil de nouvelles activités ou des contraintes spécifiques telles que la fermeture programmée d'Eurodif en 2012.

Pour autant, le développement de chacun de ces domaines d'activités répond à des **attentes et des problématiques différentes** :

- ✓ Création de zones d'activités dans le domaine de l'industrie, du commerce et de l'artisanat. Un **effet de polarité** est recherché.
- ✓ Dynamisation du tissu existant pour les commerces de proximité. Un **effet de revitalisation** est recherché.
- ✓ Implantation de projets touristiques complémentaires à l'existant. Un **effet de dynamisation** est recherché.
- ✓ Préservation d'îlots d'exploitation fonctionnels dans le domaine de l'agriculture. Un **effet de pérennisation** est recherché.

L'enjeu est de **concilier l'ensemble des attentes et des problématiques**.

Exemple d'enjeux transversaux :

- Concilier le développement des activités consommatrices d'espace (création de nouvelles zones d'activités) avec la pérennisation de l'activité agricole.
→ Enjeu : garantir les grands équilibres du territoire en pérennisant des îlots d'exploitation agricole et d'optimiser la conception des zones d'activités pour limiter la consommation d'espace.
- Concilier le développement d'une zone commerciale avec la revitalisation du commerce de proximité.
→ Enjeu : organiser à l'horizon 2020 une transition visant à renforcer Saint-Paul-Trois-Châteaux dans son rôle de pôle commercial autour d'une offre diversifiée.

ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

2.7 Inventaire des équipements

2.7.1 Equipements scolaires

- 3 écoles maternelles publiques
- 1 école maternelle privée
- 3 écoles primaires publiques
- 1 école primaire privée
- 1 collège public
- 1 lycée agricole privé
- 6 restaurants scolaires
- 6 garderies périscolaires

2.7.2 Equipements sportifs

- 3 stades de foot
- 2 stades de rugby
- 2 boulodromes
- 3 gymnases
- 1 complexe sportif (le centre de loisirs)
- 7 courts de tennis
- 1 salle de tir à l'arc + terrain d'entraînement
- 2 plateaux d'évolution
- 1 piste de bicross

2.7.3 Equipements culturels et de loisirs

- une médiathèque municipale
- six salles (Charles Chausy, Georges Fontaine, Louis Pommier, Girard, Pialon / espace social de l'évêché).
- un musée (salle Archidiacre)
- un équipement touristique (la maison de la Truffe et du Tricastin)
- une maison des jeunes et de la culture
- une galerie d'exposition d'art contemporain
- un centre aéré (situé à Pierrelatte) pouvant accueillir 120 enfants de 6 à 14 ans
- un centre de loisirs pouvant accueillir 74 enfants de 3 à 11 ans
- un office du tourisme
- un cinéma
- une école de musique

2.7.4 Equipements sociaux

- un centre communal d'action social
- un centre médico-social
- une maison de la solidarité
- un centre social d'activité et des familles

2.7.5 Equipements de services

Crèches et halte garderie

- un centre social comprenant
 - une crèche familiale pouvant accueillir 50 enfants de 3 mois à 3 ans
 - un relais d'assistantes maternelles
- une halte garderie pouvant accueillir 30 enfants de moins de 4 ans
- une maison de l'enfance comprenant
 - une crèche collective
 - un lieu d'accueil parents / enfants

Services d'urgences et d'assistance

- un centre de secours / poste de secours d'intérêt général (caserne de pompiers)
- une gendarmerie
- une police municipale

Lieux de culte et cimetières

- un temple protestant réformé
- un centre évangélique protestant
- deux églises catholiques regroupé sous une seule paroisse
- un cimetière toute confession

Santé, vieillesse

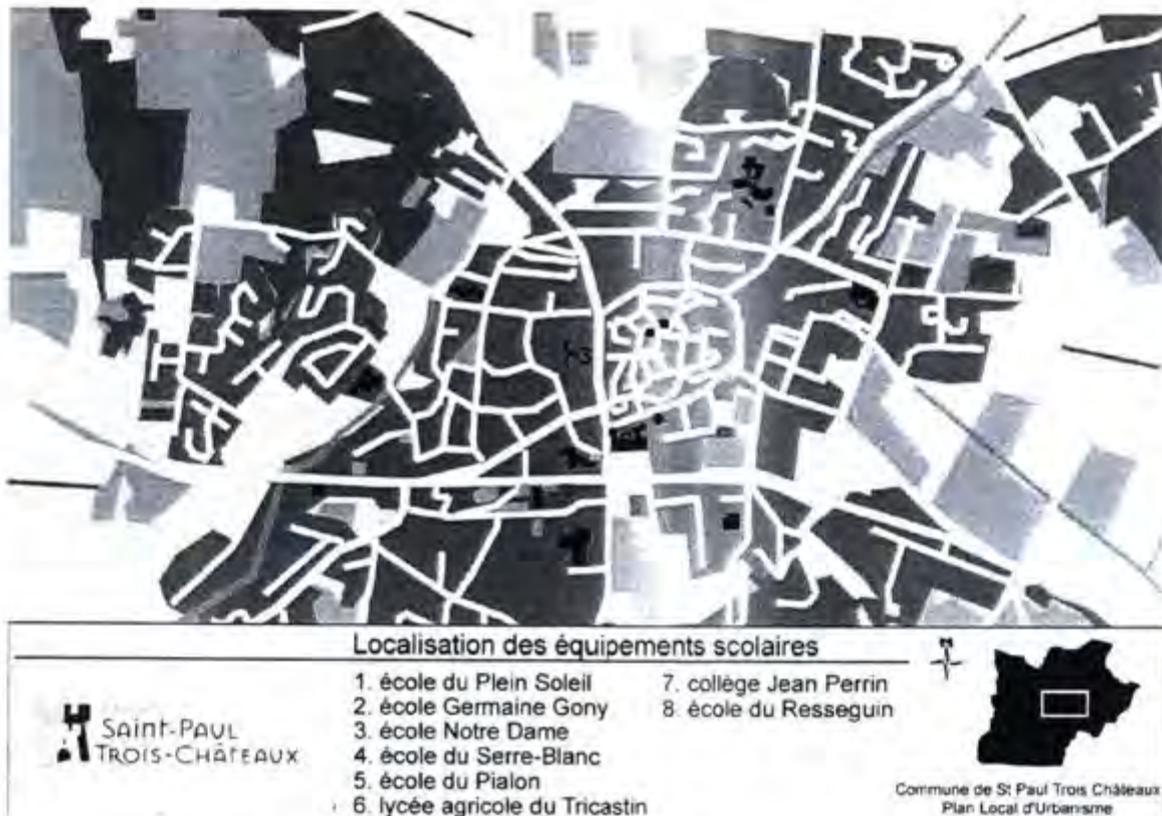
- une maison de retraite publique
- un service de soins infirmiers à domicile pour les personnes âgées
- un foyer restaurant qui offre un service de portage de repas à domicile
- deux cabinets d'infirmiers libéraux
- deux pharmacies
- au moins six médecins généralistes

2.7.6 Centres administratifs

- une mairie
- un syndicat intercommunal à vocation multiple

2.8 Etat des lieux et besoins

2.8.1 Equipements scolaires



Les établissements d'école élémentaire

La commune dispose de trois écoles maternelles publiques (maternelles du Resseguin, du Serre Blanc, et Germaine Gony) dont le potentiel est de 15 classes avec 14 postes d'enseignants pour l'année scolaire 2004-05, ainsi qu'une école maternelle privée (maternelle Notre Dame). Les établissements sont bien répartis sur le territoire, à proximité des lieux d'habitations.

Les travaux de rénovation de l'école Germaine Gony ont été réalisés en 2004. Ils ont visé notamment à réaliser en dur, une classe actuellement en mobile home, le bâtiment est actuellement construit. D'autres aménagements concernaient les menuiseries des classes, les volets roulants et les locaux communs.

Les établissements d'école primaire

La commune dispose de trois écoles primaires publiques (école Plein Soleil, du Pialon et du Resseguin) et d'une école primaire privée (école Notre Dame) dont le potentiel est de 24 classes d'enseignants pour l'année scolaire 2004-05. De même, les établissements sont eux aussi bien répartis sur le territoire, à proximité immédiate des zones d'habitations.

Les travaux de rénovation de l'école du Pialon vont être lancés, la réhabilitation est projetée au mois de juin 2005, le maître d'œuvre a d'ores et déjà été sélectionné.

Les établissements de niveau secondaire

Les collèges

La commune dispose d'un collège public, le collège Jean Perrin, qui se trouve dans le quartier Piéjoux au nord du centre historique.

Presque la totalité des enfants de cette classe d'âge résidant sur la commune est scolarisée, plus des 4/5 le sont sur la commune. On dénombrait en 1999, 60 enfants qui étaient scolarisés dans une autre commune mais sur le même département. Il est à noter qu'un autre collège public se trouve à Suze-la-Rousse et que Pierrelatte dispose d'un collège public et d'un collège privé.

Le collège Jean Perrin accueille environ 610 enfants répartis en 24 classes.

Les locaux sont bien entretenus et connaissent des travaux de rénovation constants, la mise aux normes incendie et électricité est en cours, un projet plus spécifique concerne la restructuration des ouvertures.

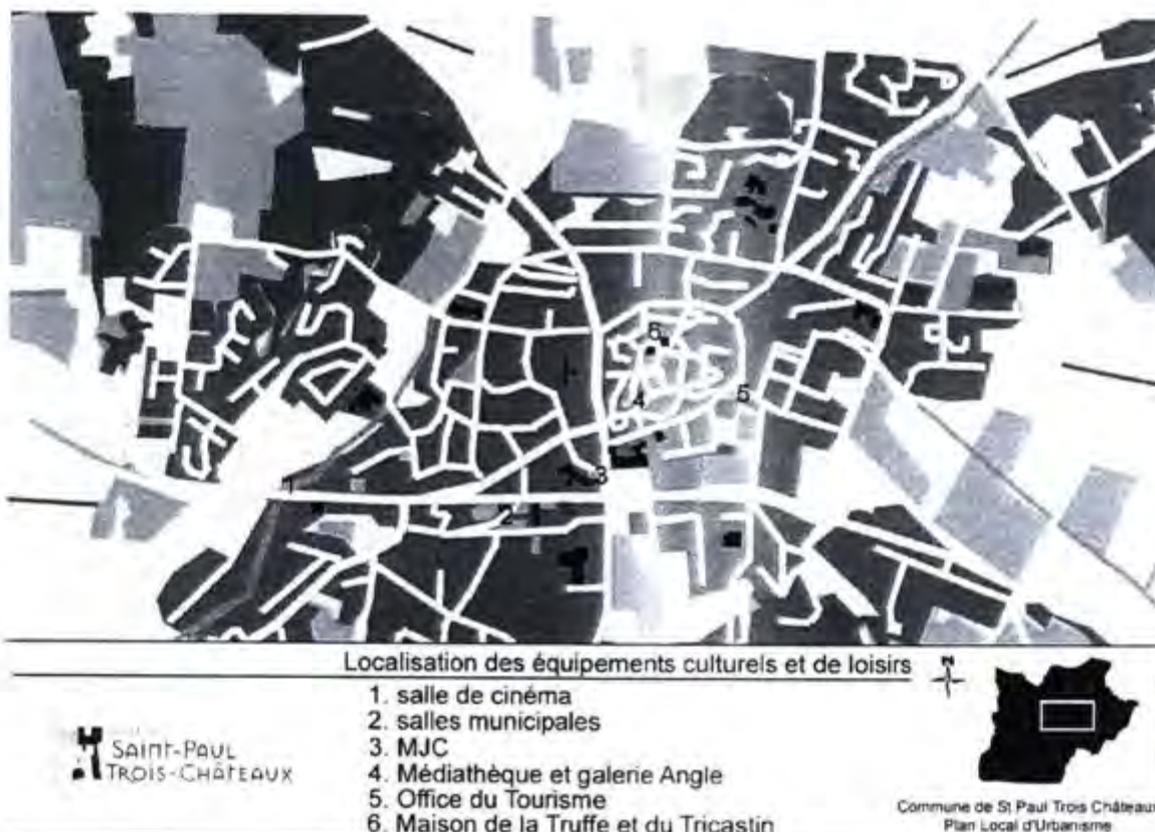
Les lycées

La commune ne dispose pas de lycée d'enseignement général, le lycée d'enseignement général drômois le plus proche se trouve à Montélimar. Néanmoins, la commune dispose sur son territoire d'un lycée agricole privé. Un autre lycée professionnel existe à Pierrelatte qui n'est pas spécialisé dans l'agriculture.

Presque la totalité des 16-18 ans qui résidaient sur la commune en 1999, étaient scolarisés, les deux tiers étaient scolarisés dans un autre département. Moins de la moitié des 19-24 ans poursuivaient leurs études, une majorité d'entre eux étaient scolarisés dans le département.

Le lycée agricole du Tricastin qui se trouve sur la commune accueillait pour la rentrée 2004-05, 280 élèves répartis en 13 classes soit 22 élèves par classe en moyenne. Le nombre d'enfants accueillis a progressé de 17 % par rapport à l'année scolaire précédente. Un réaménagement des locaux est en cours pour améliorer leur capacité d'accueil.

2.8.2 Equipements culturels



La médiathèque

Elle est située dans le centre historique, rue Notre-Dame. Il s'agit d'une bibliothèque de consultation et de prêt de livres et supports multimédia, créée en 1991, qui organise cinq expositions par an, onze conférences, dix ateliers de calligraphie, des rencontres et des lectures, six spectacles et des concerts.

Elle est ouverte 20 heures par semaine répartie sur cinq jours. Le fonds est constitué de 56 727 documents dont 42 850 documents imprimés (soit 75,54 % du fonds) et 82 périodiques. La médiathèque comprend 2 766 adhérents dont près d'un tiers ont moins de 14 ans, et assure le prêt de 121 000 documents par an (soit 44 documents par adhérent en moyenne).

La médiathèque dispose de locaux et d'un fonds dont la surface et la quantité sont bien supérieures aux estimations requises pour le fonctionnement de base d'une bibliothèque de lecture publique d'une commune de 10 000 habitants. Toutefois, l'équipement sur plusieurs niveaux n'est pas doté d'ascenseur et ne dispose pas d'accès pour les handicapés. Enfin, les capacités du bâtiment en terme de stockage et d'accueil du public notamment pour le nombre de places assises sont insuffisantes.

Les sept salles municipales

Six salles municipales sont mises à la disposition des privés (associations ou entreprises) en location : la salle George Fontaine, Louis Pommier, Louis Girard, Chauvy, salle de l'évêché. Elles sont gérées par le service culturel (régie des salles).

Ces salles qui disposent d'une capacité totale de 2 300 places environ (les salles ayant une jauge de 40 à 1 200 places), existent à la fois dans le centre historique et autour d'un pôle au sud de l'avenue L. Girard à proximité de l'école du Pialon.

Elles ont des vocations différentes : salles polyvalentes (Charles Chausy), qui peuvent accueillir des spectacles (Georges Fontaine, Louis Pommier) ou qui ne peuvent accueillir que des réunions (Louis Girard). Leur équipement varie selon leur destination, tables et chaises, bar et cuisines, sanitaires, vestiaires.

Leur état général est bon, la salle Charles Chausy a été restaurée en 2003. Toutefois, la salle de spectacles et de conférences, la salle Marcel Pagnol est fermée pour une durée indéterminée pour des problèmes de sécurité graves liés aux structures du bâtiment. Cette salle est pourtant la plus importante en terme de surface, de jauge et d'équipement technique.

Les autres équipements

Un certain nombre d'équipements sont gérés par des associations, il s'agit principalement de la maison de la Truffe et du Tricastin, de la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) et de la galerie d'art contemporain Angle.

La maison de la Truffe et du Tricastin

La maison de la truffe et du Tricastin assure une meilleure connaissance de la truffe noire du Tricastin (*Tuber melanosporum Vittadini*) par l'organisation d'expositions permanentes et la mise à disposition d'une importante documentation.

La MJC

La Maison des jeunes et de la culture (MJC) est située rue du Serre-Blanc dans un bâtiment ouvert en 1999. Elle est ouverte du lundi au samedi toute l'année, l'accueil est assuré 28 heures par semaine (tous les après-midi, et le mercredi toute la journée). L'établissement comprend 600 adhérents environ, dont plus des deux tiers proviennent du canton de St Paul et plus de la moitié de la commune.

L'établissement est organisé autour de quatre bâtiments qui comprennent des espaces dont la vocation est déterminée et d'autres polyvalents, il peut accueillir jusqu'à 793 personnes. On recense notamment une salle des fêtes de 150 places, une salle polyvalente de 72 m², une salle de yoga et de danse de 84 m², une salle de peinture et de céramique de 86 m², un foyer, cinq salles de répétition, un atelier de sérigraphie, un laboratoire photos complétés par des locaux administratifs (bureau, salle de réunion, archives), techniques (chaufferie, rangement) et sanitaires. Bien que le bâtiment soit récent, les investissements sont susceptibles d'être poursuivis pour le studio de répétition et la salle de spectacles pour que ces deux éléments soient optimisés.

L'abord de l'établissement est sécurisé par un espace public minéral en bordure d'une voie à sens unique. Un parc de stationnement existe à proximité.

La galerie d'art contemporain Angle

Cette galerie associative assure la présentation d'œuvres d'art contemporain à travers des expositions temporaires toute l'année. Elle accueille aussi des artistes en résidence, organise des ateliers d'intervention pédagogiques et publie des catalogues de ses expositions. Elle est ouverte six heures par jour du mardi au samedi.

2.8.3 Equipements sportifs



Les équipements sportifs sont nombreux et conséquents, ils correspondent à l'équipement d'une ville d'un nombre d'habitants bien supérieurs.

Ces équipements dont la gestion est assurée en régie municipale, bénéficient pour la plus grande majorité d'entre eux de conventions de mise à disposition aux associations qui les utilisent. Ils sont en bon état et sont utilisés quotidiennement par les scolaires et les 38 associations sportives, excepté pour les Archivaux, ce qui témoigne de leur important rôle social notamment.

Ils sont regroupés autour de plusieurs pôles globalement bien répartis sur le territoire et bénéficient d'espaces de stationnement qui sont suffisants excepté lors des grosses manifestations et en particulier pour le centre St Paul 2003. On dénombre :

- Saint Paul 2003 qui rassemble au quartier Miégesolles (nord est de la commune), le centre de loisirs, la maison des sports, le gymnase du Resseguin,
- au sud du centre historique, le stade de football Chauzy (stade d'honneur) et le gymnase du Pialon,
- au sud est, le stade de football des Archivaux, la salle de tir à l'arc et la piste de bicross,
- à l'ouest, le bouleodrome Bernardi et Plein Soleil et le Gymnase Plein Soleil,
- à l'ouest à proximité de la RD 458, dans la cité 3, le stade de rugby Georges Perriod.

Le pôle du quartier Miégesolles

Le **centre Saint-Paul 2003** est un complexe sportif qui comprend un nombre important d'équipements et permet la pratique de multiples activités. En extérieur, existent un espace dédié au skate et aux rollers, et un mini-golf. En intérieur, sur 6 000 m², on trouve :

- une piscine de deux bassins,
- une ancienne patinoire de 800 m² transformée en aire de jeux sur laquelle peuvent être pratiquées du badminton et du tennis de table,
- douze pistes de bowling
- deux terrains de squash
- des tables de billard
- un centre de remise en forme (depuis 2008)

Le **Maison des sports** comprend deux terrains de tennis couverts avec gradins, cinq courts extérieurs éclairés, un club house et quatre bureaux.

Le **gymnase du Resseguin** permet la pratique de l'aïkido, du judo, du karaté, du basket-ball, du hand-ball, du volley-ball, de la danse, de l'escalade et de la gymnastique. Ces activités sont réparties dans plusieurs espaces :

- une grande salle de 800 m²
- une salle d'agrès de 300 m²
- une salle de judo de 250 m²
- une salle de danse de 150 m²
- un mur d'escalade articulé de 105 m² (qui est en projet d'agrandissement pour une surface totale de 209 m²).
- une annexe de 75 m²
- une salle de réunion de 35 m²
- six vestiaires avec douches

Le **plateau d'évolution 2003** dispose d'un sol en enrobé et d'un terrain qui comprend deux terrains de basket-ball modulable pour la pratique du hand-ball et du volley-ball, ainsi qu'une piste de courses de quatre couloirs.

Le pôle au sud du centre historique

Le **stade Chausy appelé aussi stade d'honneur** est un stade de football de 100 x 68 m comprenant des gradins de 470 places.

Le long de l'avenue Louis Girard, à proximité de l'école du Pialon et de l'école de musique, le **gymnase du Pialon** est un équipement de 600 m² de surface de jeux assorti de vestiaires.

Les Archivaux

Le **stade des Archivaux** est un stade de football de 100 x 60 m qui comprend des mini buts. Cet équipement est assorti d'Algecos qui sont en mauvais état. L'étude des besoins indique que sa fréquentation est faible et que le maintien du stade n'est pas nécessaire. Une réflexion portant sur son changement de destination a mis en avant plusieurs hypothèses, et le choix s'oriente vers la création de logements sociaux.

Une salle de tir à l'arc accueille des pas de tir de 30 et 18 mètres couverts. Un terrain extérieur d'entraînement comprend des pas de tir de 15 à 90 m.

La **piste de bicross** est longue de 305 m et bénéficie d'un éclairage.

Le pôle à l'ouest du centre historique

Le **gymnase Plein Soleil** permet la pratique du basket-ball, du hand-ball, du volley-ball, de l'escrime et du tennis de table à travers plusieurs espaces :

- une salle modulable de 924 m²

- une salle d'escrime de 600 m²
- une salle de tennis de table de 600 m².

Le **boulodrome Plein Soleil** est un équipement couvert de 850 m² qui comprend huit jeux de longue en intérieur et quatre terrains de longue en extérieur de 8 x 15 m ainsi que trois terrains de longue en extérieur de 8 x 3 m. L'équipement bénéficie aussi de gradins de 132 places, de bureaux, de salles de réunion et d'un bar.

Le **boulodrome Bernardi** fait 3 000 m².

Le pôle de la cité III

Le **stade Georges Perriod** est un stade de rugby de 100 x 64 m qui se trouve à l'est de la RD 458, à l'ouest de la commune. Il comprend des tribunes couvertes de 130 places et non couvertes de 260 places. Il est assorti d'un terrain annexe.

De plus, la municipalité assure la gestion d'un plateau d'évolution supplémentaire, le plateau CES Jean Perrin, équipement de 3 500 m² sur sol enrobé qui comprend :

- trois terrains de 40 x 20 m modulables pour la pratique du hand-ball, du volley-ball ou du tennis,
- une piste de course de 70 m et
- deux sautoirs en longueur et hauteur.

CONCLUSION

Des établissements scolaires à destination des élèves scolarisés jusqu'au collège et un lycée agricole

4 écoles maternelles, 4 écoles primaires, 1 collège et un lycée agricole

Une bonne répartition des établissements sur le territoire dans les zones d'habitation

Des établissements régulièrement entretenus

Des équipements culturels au rayonnement conséquent

Des équipements communaux : médiathèque et sept salles municipales (dont la plus importantes est fermée)

Des équipements gérés par des associations : Maison de la Truffe et du Tricastin, MJC et galerie d'art contemporain Angle

Un important réseau d'équipements sportifs

Un nombre particulièrement conséquent d'équipements sportifs offrant un panel très large de pratiques sportives

Une répartition homogène sur le territoire autour de différents pôles

Des équipements en bon état, excepté le stade des Archivaux qui changera de destination

ENJEUX

Maintenir la qualité du réseau d'équipements existants sur la commune

Anticiper la croissance régulière de la population en renforçant l'existence de ce réseau tout en prenant compte du lissage amorcé de la pyramide des âges

Poursuivre l'implantation des équipements sur le territoire pour développer les polarités existantes

Assurer une bonne mise en réseau et une desserte efficace (automobiles, circulations douces, transports en communs, stationnement) de ces équipements

3 ANALYSE DES INFRASTRUCTURES

3.1 Réseaux techniques

3.1.1 Réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable est communal, et affermé à la SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural) de Montélimar.

Le taux de raccordement en 2000 était de 85%.

Les premières alimentations en eau potable ont été réalisées à partir d'un groupe de sources sur la commune de Saint-Restitut : sources des Archivaux et du Montélit (250 m³/j de débit regroupé). L'adduction se faisait en gravitaire par une conduite de 125 mm de diamètre.

Ces sources se sont avérées rapidement insuffisantes. En 1964, un premier forage est réalisé au lieu-dit les Allènes (80 m³/h). En 1972, le forage des Gonsards est mis en exploitation (60m³/h), suivi en 1976 d'un deuxième forage de (80m³/h).

Désormais, la commune est alimentée par l'intermédiaire de deux stations de pompages : celle des Allènes et celle des Gonsards (il existait un captage privé qui alimentait la Cité 3, aujourd'hui hors service). Plusieurs hypothèses sont étudiées (et présentée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable en annexe du PLU) pour assurer, sur le long terme, le renforcement du réseau.

Le captage des Allènes fait l'objet d'une servitude de protection (AS1) pour lequel l'arrêté a été pris. Concernant le captage des Gonsards, une démarche similaire est engagée. Un avis hydrogéologique provisoire a été émis (avis favorable) quant à la mise en place des périmètres de protection du champ captant des Gonsards.



CAPTAGES DES GONSARDS
SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
— PEE PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE
— PPR PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE
— PPE PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

Source : X. Tschanz, hydrogéologue agréé - Avis provisoire, 2008

Site de captage des Allènes



■ périmètre de protection immédiate
□ périmètre de protection rapprochée
□ périmètre de protection éloignée
● Points de captage

Source : d'après l'arrêté de servitude de protection AS1

3.1.2 Assainissement

Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif est géré par la SAUR.

La commune dispose d'une station d'épuration localisée en bordure de la D458. Elle a été achevée en 2006. Elle traite les eaux usées collectées sur les communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux et de Saint-Restitut (zones d'habitat, zones industrielles et artisanales).

Capacité hydraulique	
Saint-Paul-Trois-Châteaux	1 700 m ³ / j*
Zone industrielle	150 m ³ / j
Saint-Restitut (village + Zone d'activité)	250 m ³ / j
Eaux parasites	690 m ³ / j
Total	2 7901 m³ / j
Débit de pointe de temps de pluie acceptable	250 m³ / j
*définie sur la base de 240 L / j / hab x 0.9 (taux de retour à l'égout) x 0.9 (rendement du réseau AEP)	

Capacité nominale	
Saint-Paul-Trois-Châteaux	8500
Zone industrielle	2000
Saint-Restitut	1000*
Eaux pluviales	1500
Total	13000
*sans évolution majeure de la pollution générée par la zone artisanale de Saint-Restitut	

Source : Schéma Directeur d'Assainissement, Diagnostic, Février 2002, Euryèce

La STEP a été programmée pour une capacité de 13 000 équivalent habitants.

L'ensemble des quartiers agglomérés de la commune ainsi que la zone industrielle disposent de réseaux séparatifs ou unitaires de collecte qui évacuent les eaux usées vers la station d'épuration, et les eaux de pluie vers le milieu naturel.

Quelques extrémités de réseaux présentent des stations de relevage, mais le caractère gravitaire est prépondérant. Des ouvrages particuliers sont à signaler sur le réseau : un dégrilleur et cinq déversoirs d'orage.

Le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif était de 77% en 2000.

Des réseaux spécifiques existent pour le centre nucléaire du Tricastin, avec traitement des effluents.

Le réseau est long et assez complexe. L'état global est assez bon, mais souvent les canalisations et les regards sont encombrés. Le volume d'eaux parasites semble être important.

Des travaux de raccordement et de réhabilitation sont programmés ou en cours :

- raccordement des quartiers Les Rouvières et Serre-Blanc, ainsi que la D59,
- réalisation du réseau d'assainissement de Montmeyras,
- réhabilitation des réseaux unitaires du centre village,
- raccordement du réseau d'eaux usées de Saint-Restitut.

Assainissement non collectif

Le taux de conformité global en prétraitement et épuration est de 28% sur les zones en assainissement non collectif, avec donc un grand nombre de dispositifs à réhabiliter. Certains quartiers sont particulièrement concernés : les Rouvières et le Chameau.

De nombreuses habitations en limite du réseau collectif devront ainsi être raccordées.

Le zonage d'assainissement joint en annexe du PLU distingue les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

Etat des lieux

Des réseaux d'eaux pluviales existent sur l'ensemble de la zone agglomérée. Ils permettent l'évacuation des eaux soit vers la Mayre de la Roubine (partie Nord de la commune), soit dans le réseau unitaire vers la station d'épuration.

Un réseau d'eaux pluviales existe également sur la zone industrielle du Bois des Lots, à l'ouest de la commune.

Ces réseaux sont constitués soit de canalisations de gros diamètre, soit de fossés à ciel ouvert qui posent souvent problème. En effet, ils sont souvent saturés et débordent sur les routes et dans les cours des entreprises.

Par ailleurs, les ruissellements sont importants lors d'épisodes pluvieux, entraînant de nombreux débordements (dus aux phénomènes de concentration des eaux de ruissellement provenant en amont du territoire avec des débits importants et des capacités d'évacuation insuffisante).

Un diagnostic sur le réseau des eaux pluviales a été réalisé par le Cabinet Euryèce. L'étude a permis d'identifier un certain nombre de zones sensibles.

- Zones sensibles au ruissellement :
 - Zone industrielle des Lots (entreprise Alma)
 - Lotissements de Miégesolles et les Grenache (nord est)
 - Quartier de la Justice et Costossebas (sud est)
- Secteurs sensibles (étude hydrologique) définis avec les services techniques :
 - Les quartiers de la Justice et Costossebas (sud est)
 - Le quartier de Valette au sud, où un bassin de rétention est prévu
 - Le quartier des Miégesolles, zone drainant une partie des écoulements superficiels provenant de Clansayes et de Châtillon.

Vision prospective

On distingue deux problématiques :

1) Les périodes de retour d'événements de pluie inférieures à 20 ans

Certains secteurs présentent des débordements pour des périodes de retour d'événements de pluie inférieures à 20 ans. Pour la plupart des nouveaux aménagements s'inscrivant dans les zones à urbaniser, des noues (fossés élargis) et des bassins d'orage sont prévus dans les orientations d'aménagement. Ils devront présenter des volumes unitaires calculés pour 4 occurrences de pluies et cinq périodes de retour d'objectif.

Occurrence d'objectif	Occurrence de l'évènement de pluie			
	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
5 ans	600 m ³	780 m ³	1000 m ³	1250 m ³
20 ans	/	440 m ³	640 m ³	800 m ³
100 ans	/	/	/	375 m ³

Tableau 16 : Volume unitaire (m³/ha imperméabilisé) à réserver pour les projets d'aménagement sur les bassins d'étude

Source : étude du SIVOM du Tricastin

L'objectif est de réduire l'impact des eaux pluviales, par l'utilisation de techniques alternatives au réseau de collecte limitant l'augmentation des débits de fuite.

2) Le cas d'une crue exceptionnelle d'occurrence 100 ans

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune de saint Paul Trois Châteaux a été prescrit. Ce plan s'appuie sur une caractérisation de l'aléa pour une crue exceptionnelle d'occurrence 100 ans. Cette caractérisation de l'aléa intègre les risques de rupture d'ouvrage ainsi que les risques d'embâcles.

Une analyse des incidences en terme d'exposition au risque d'inondation des aménagements programmés sur le territoire est en cours. Un rapport provisoire a été établi en juin 2008.

Les éléments résultant de cette analyse sont présentés dans la deuxième partie du rapport de présentation (« Analyse de l'environnement et du paysage ») au chapitre 'Les risques environnementaux et les nuisances'.

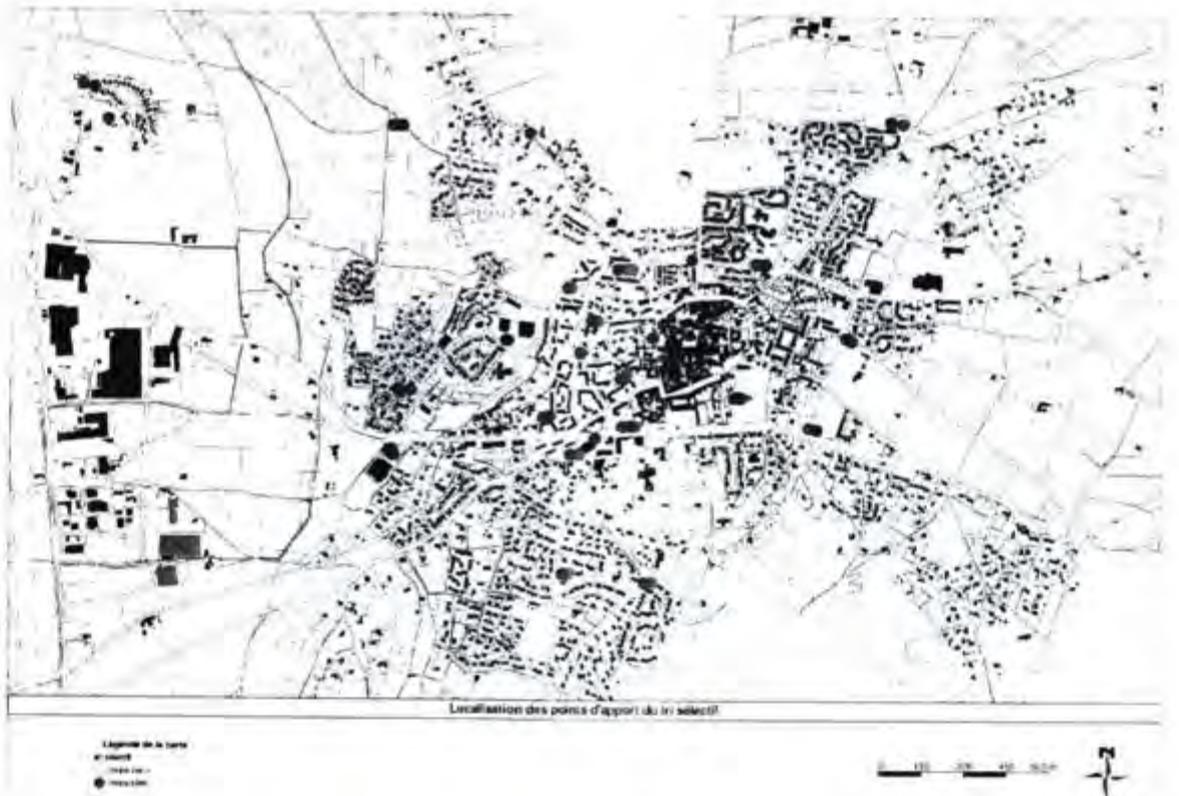
3.1.3 Collecte des ordures ménagères et déchets

Le Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets (PIED) Drôme Ardèche a été récemment révisé. La révision avait pour objet d'actualiser cet outil évolutif, en y intégrant les évolutions législatives et locales. Ce document est opposable aux décisions des collectivités locales et de leurs concessionnaires, décisions qui, pour être acceptées, doivent donc être compatibles avec le plan.

Le SIVOM du Tricastin a la compétence « Elimination des déchets ménagers et assimilés » depuis le 1er juillet 2002, excepté sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux qui adhère au SIERGT (lui-même adhérent au Syndicat des Portes de Provence SYPP). Néanmoins, le SIVOM assure la collecte sélective sur le territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux. La commune n'ayant pas délégué sa compétence en matière de gestion des déchets, une convention de groupement de commande a été passée avec le SIVOM.

Le tri sélectif est assuré par le SIVOM et la participation de la société Adelphe. Au total, 23 points d'apport volontaires sont installés sur la commune et globalement bien répartis sur le territoire.

¹ « Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets ménagers et assimilés de la Drôme et de l'Ardèche », approuvé par arrêté préfectoral n°2005-313-6 et 05-5013 du 9 novembre 2005
Préfecture de la Drôme, Préfecture de l'Ardèche, Direction Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de la Drôme.



La collecte des ordures ménagères est exploitée en régie directe par la commune. Elle assure également la collecte de matériaux particuliers tous les jeudis (un matériau par semaine) : ferraille, bois, papier et carton, plastiques et matériaux divers. La collecte des déchets verts est assurée par la commune. Elle a lieu tous les mardis. La commune a mis en place une collecte des encombrants sur demande. Cette collecte est gratuite.

A noter que les services techniques de la ville ont lancé un audit concernant la question de la collecte et du traitement des ordures ménagères (temps et distance de parcours trop longs).

Le traitement des déchets est ensuite assuré par la SIERGT. La commune bénéficie d'une gestion centralisée du traitement des déchets organisée par le SIERGT.

Deux déchetteries se partagent les apports du canton, chacune couvrant un espace bien défini. Celle de Saint-Paul-Trois-Châteaux (située sur la route de Pierrelatte) est ouverte aux habitants de Saint Paul et de Clansayes. La déchetterie intercommunale située entre Suze la Rousse et Bouchet accueille les habitants de la Baume de Transit, Bouchet, Montségur s/ Lauzon, Rochegude, Saint Restitut, Solerieux, Suze la Rousse, Tulette, Saint Roman de Malegarde et Lagarde Paréol. Le SIVOM du Tricastin est en charge de cette deuxième structure.

La déchetterie intercommunale située sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux (Saint-Paul-Trois-Châteaux, Pierrelatte, Clansaye, La Garde-Adhémar) est gérée par le SIERGT. Elle est située au carrefour de Pierrelatte. Elle est destinée à la collecte des encombrants, des déchets inertes, des déchets verts et des déchets toxiques. Les dépôts sont gratuits à condition de ne pas dépasser un certain volume.

Trois types de matériaux apportés à la déchetterie sont gratuits pour les professionnels : ferraille, cartons et cagettes bois.

CONCLUSION

L'alimentation en eau potable est aujourd'hui assurée

Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble de la zone agglomérée de la commune, et la station d'épuration de 13000 eq. hab. est récente

De nombreuses installations d'assainissement non collectif doivent être mises en conformité

Des problèmes de gestion des eaux pluviales

ENJEUX

Une réflexion sur la ressource en eau potable est engagée pour anticiper sur le long terme

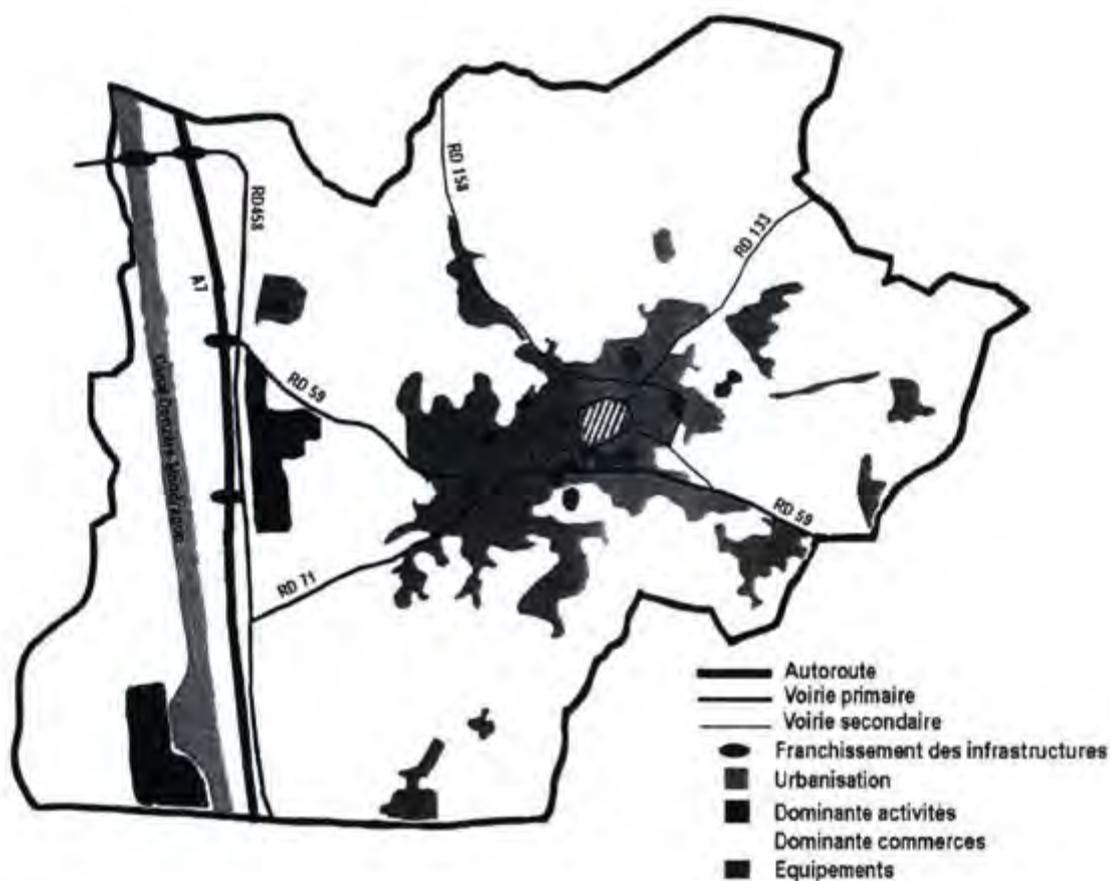
La plupart des zones de développement urbain seront rattachées au réseau d'assainissement collectif

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dans la prévention des risques de débordement et d'inondation

3.2 Infrastructures de communication

3.2.1 Structuration et organisation viaire

Positionnement de l'urbanisation



L'organisation de la structure viaire de la commune est bien lisible avec :

- l'autoroute qui borde le territoire communal à l'ouest et le relie aux grandes agglomérations voisines (Montélimar, Avignon,...),
- des voies rayonnantes vers les communes alentours (Pierrelatte, Bollène,...)
- deux ceintures autour du centre ancien dont une au pied des remparts.

Infrastructures et développement urbain

L'urbanisation s'est développée selon deux dynamiques :

- une dynamique à dominante habitat, en continuité du centre ancien et le long des voies y accédant : D59, D158, D133 et D71
- une dynamique pour l'activité, positionnée dans le couloir rhodanien, le long de l'A7 et du canal de Donzère Mondragon.

Analyse fonctionnelle du territoire

Le réseau viaire de la commune est très hiérarchisé résultat d'un développement urbain qui s'est effectué en plusieurs : un développement tout d'abord concentrique, puis radial.

Le développement concentrique

L'évolution urbaine est restée longtemps circonscrite au noyau médiéval délimité par les différents cours (cours des Platanes, Le Courreau...). Ensuite, le développement urbain *extramuros* en première couronne a été structuré par les avenues définies dans le schéma d'urbanisme des années 70. Cette première couronne au tissu urbain hétérogène est délimitée par les différentes avenues circulaires (avenue, Charles Gounod, avenue Frédéric Mistral...). Les deux ceintures structurent donc le tissu urbain du centre ville, pour former deux couronnes d'urbanisation, à la desserte efficace et optimisée.

Le développement radial

Dans les années 1980, on assiste à une explosion du développement urbain avec l'installation de la centrale nucléaire. L'extension urbaine s'étire alors le long des axes de communication implantés dans les différents vallons : RD 158, RD 133, RD 71. Ce développement urbain se fait sous forme quasi exclusive de pavillonnaire et lotissements. L'épaisseur de cette urbanisation est donnée par l'agglomération d'impasses et de lotissements accolés. Le développement urbain radial (le long des RD) fonctionne de façon complémentaire aux ceintures dans le centre ville. Dans les zones périurbaines, il a pour effet de créer une nappe bâtie diffuse et éparpillée, rallongeant et complexifiant les déplacements.

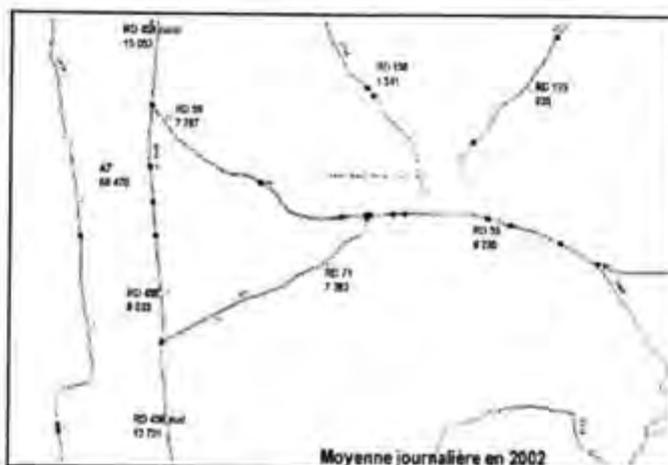
Il en résulte la définition de deux grands systèmes de déplacement : les couronnes et les radiales. Cette hiérarchie permettant un niveau fonctionnel satisfaisant, est cependant entachée par quelques dysfonctionnements émanant de problèmes de lisibilité et de connexions de voiries entre elles. On note notamment peu d'alignements urbains importants dans la structuration et la lisibilité des axes forts.

Malgré cela, l'organisation est concentrée en grande partie autour du centre, et le positionnement des équipements est bien distribué sur la commune.

Le centre-ville est un quartier mixte regroupant habitat, services et commerces.

3.2.2 Déplacements et importance des mouvements journaliers

Les pôles d'attraction sont Pierrelatte et le département du Vaucluse (Avignon). La carte suivante démontre l'importance des déplacements intercommunaux, le trafic étant principalement réparti entre la RD 59 et la RD71. Les pôles de Bollène et de Pierrelatte sont des pôles majeurs dans la question des déplacements. La question des déplacements est donc une question à aborder d'un point de vue intercommunal.



Source : Porter à connaissance

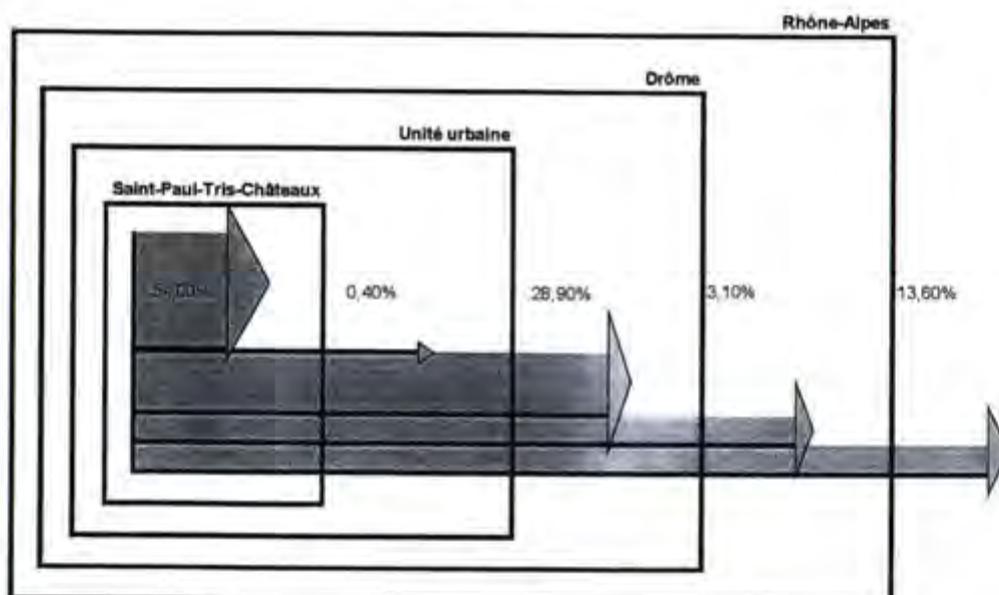
Les pôles générateurs de trafic que sont les divers équipements (écoles, équipements sportifs et culturels, administrations...) sont globalement bien répartis sur la commune. Les zones d'activités à l'ouest du territoire communal constituent aussi des pôles générateurs de déplacements importants.

Selon le recensement de la population 1999, 43.2% des ménages (en résidence principale) possèdent plus de deux voitures. 10.3% des ménages n'en possèdent pas (ce qui représente 5.3% en population) et demeurent captifs des systèmes alternatifs à la voiture. Ce sont principalement des personnes âgées de plus de 60 ans. Ce taux était de 14.1% en 1990 ce qui démontre une augmentation du taux de motorisation des ménages.

Ce taux de motorisation des ménages est très important.

Or, aucune offre en transports collectifs urbains à proprement parler n'est proposée sur Saint-Paul-Trois-Châteaux. Les captifs, souvent retraités (70% des personnes de référence des ménages considérés), bénéficient néanmoins de la proximité des services et commerces en centre-ville.

Lieu de travail des actifs de Saint-Paul-Trois-Châteaux



54% des actifs ayant un emploi l'exercent sur place. Ils étaient 55% en 1990, et 54% en 1982 ce qui démontre une stabilité du taux d'emploi communal. Ainsi, 46% des actifs doivent sortir de la ville pour aller travailler, mais toujours dans la zone d'emploi de Saint-Paul-Trois-Châteaux : Pierrelatte et la vallée du Rhône. L'unité urbaine de la ville (au sens de l'INSEE) est simplement composée de Saint-Paul-Trois-Châteaux et de Saint-Restitut.

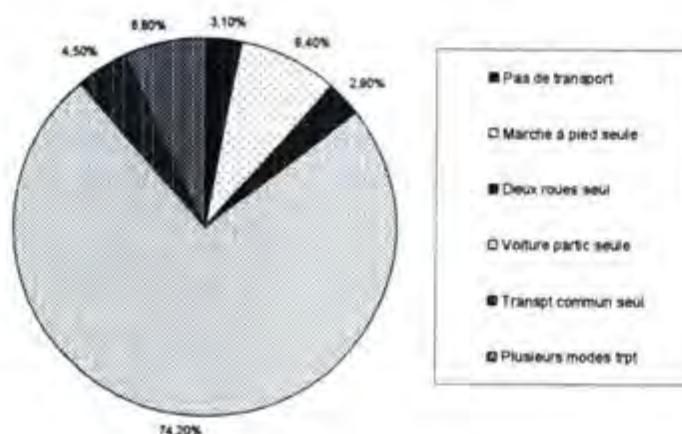
Le principal pôle d'attraction est Pierrelatte avec 500 à 1000 migrations par jour dans le sens Saint-Paul - Pierrelatte, 250 à 500 migrations par jour dans le sens inverse.

Cela induit de nombreux déplacements domicile-travail intercommunaux, des trajets quotidiens qui constituent une partie importante du trafic supporté par les voiries de la commune.

Pour l'ensemble des actifs de la ville, 74.2% utilisent la voiture seule pour effectuer leur déplacement.

La ville est particulièrement accessible située à proximité de deux échangeurs de l'A7.

Moyen de transports utilisé dans les déplacements domicile-travail



Ce pourcentage augmente lorsqu'on observe l'utilisation de la voiture pour les actifs devant sortir de la commune : 89.2 % utilisent la voiture, et seulement 3.5% les transports en commun, ce qui témoigne d'une part du taux de motorisation des ménages, d'autre part de la faiblesse de l'offre alternative et peu attractive pour ces non-captifs.

Pour ceux qui habitent et travaillent sur Saint-Paul-Trois-Châteaux :

- 61.3% utilisent leur voiture,
- 5.3% les transports en commun (service proposé par le département),
- 4.1% un deux-roues (moyenne départementale : 2.6%),
- 14.9% la marche à pied.

L'enjeu est donc de promouvoir de nouveaux modes de déplacement pour les trajets de moins de 5 kms.

De par son accessibilité et son attractivité économique, la ville attire des travailleurs, qui eux aussi utilisent massivement la voiture.

Les échanges et flux ne sont pas uniquement liés aux déplacements domicile-travail, mais également aux commerces. Les pôles d'attraction sont Pierrelatte et le département du Vaucluse (Bollène, Avignon).

3.2.3 Circulations dans la ville

Points durs et dysfonctionnements

Les flux, notamment ceux liés aux déplacements domicile-travail, empruntent majoritairement les routes de Pierrelatte et de Bollène (vers la vallée du Rhône et les pôles d'emploi). Les urbanisations récentes ont généré un transit particulièrement important au sud sur la RD 59, la RD 71 et vers le centre-ville, rue Charles de Gaulle. Les récents quartiers d'habitation construits ont introduit un système d'impasses qui nuisent à la lisibilité de l'organisation viaire et rendent plus difficiles la gestion du développement futur de l'urbanisation.

La RD59, du fait de son caractère routier, constitue une coupure dans l'urbanisation entre la partie nord et sud de la commune.

D'une manière générale, le système de voies rayonnantes et des ceintures reste assez performant pour les liaisons interquartiers.

Les dangers liés à la vitesse sont importants, malgré les nombreuses zones 30 instaurées sur le territoire communal, notamment à cause de la cohabitation des usages sur les voies : cyclistes, piétons, automobiles, engins agricoles...

Stationnement

Les abords du centre ancien offrent de nombreuses places de parking le long des voies et près des équipements (898 places réparties sur 15 parcs de stationnement et 4 rues principales dont le cours des Platanes). Cela donne l'impression d'une omniprésence de la voiture sur les espaces publics.

L'importance de la voiture en ville est notamment due au fait que le stationnement résidentiel est insuffisant face à la demande et à l'importance du taux de motorisation des ménages. Les places publiques sont donc utilisées à cette fin au lieu de participer à l'offre pour les touristes et les actifs.

Il ne semble pas prioritaire d'augmenter l'offre de stationnement mais de la réorganiser, la rationaliser en essayant de préserver les espaces *intra muros*, tout en imposant des règles pour le stationnement résidentiel.

Il existe des parkings zones bleues en centre ville, place de la Libération, etc. Ce type de stationnement avec disque autorise un stationnement gratuit mais d'une durée limitée. Il permet d'assurer une bonne rotation du stationnement, améliorant ainsi l'offre et notamment à destination des activités commerciales du centre ville.

Axes bruyants

La commune est traversée par des axes bruyants de diverses catégories imposant des prescriptions constructives d'isolement acoustique sur une largeur définie.

Catégorie	Largeur	Voies
1	300 m	A 7
3	100 m	RD 59 hors centre urbain RD 458 RD 71 hors agglomération (tissu ouvert)

Le tracé précis de ces voies classées est inséré en annexe du PLU.

Les voies classées à grande circulation

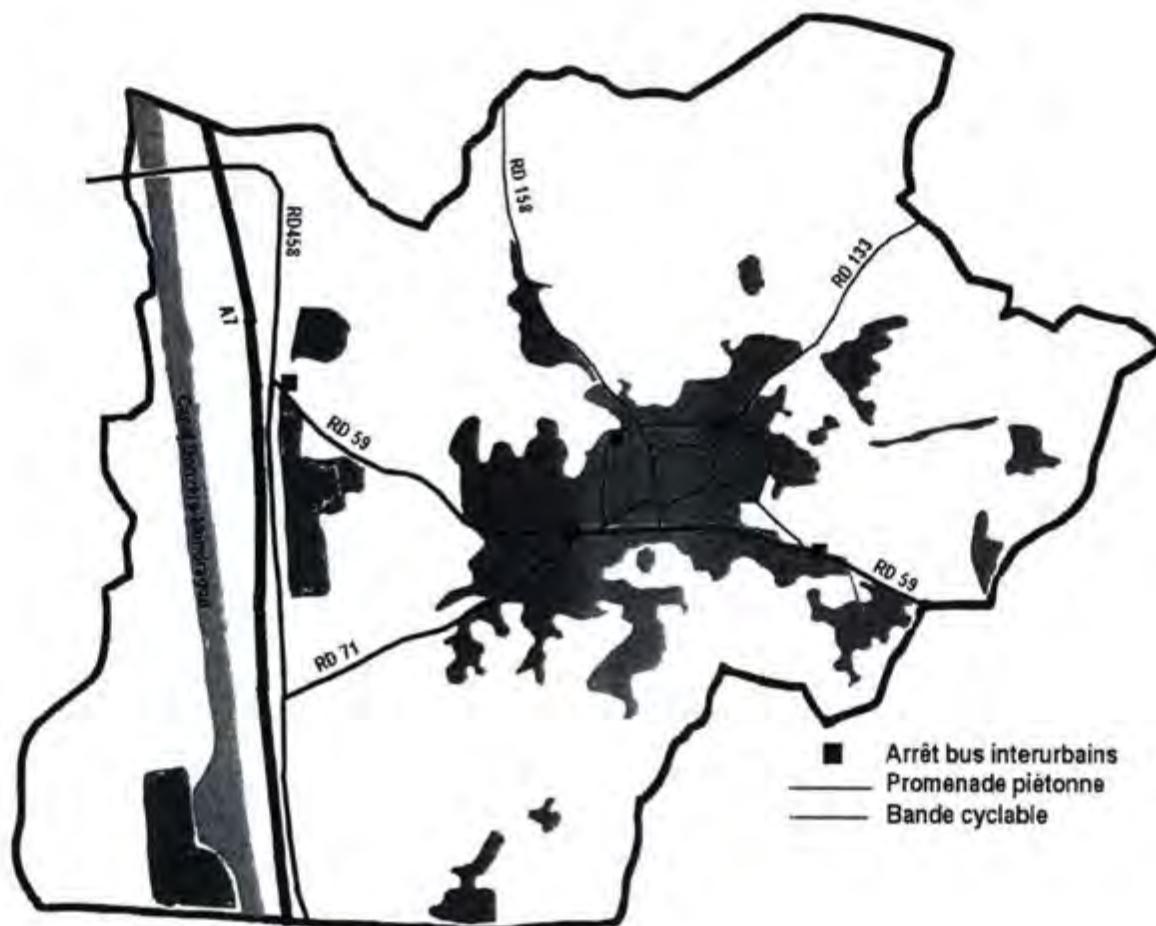
Sur la commune, sont classées à grande circulation l'A7 et la D458, pour lesquelles s'applique l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

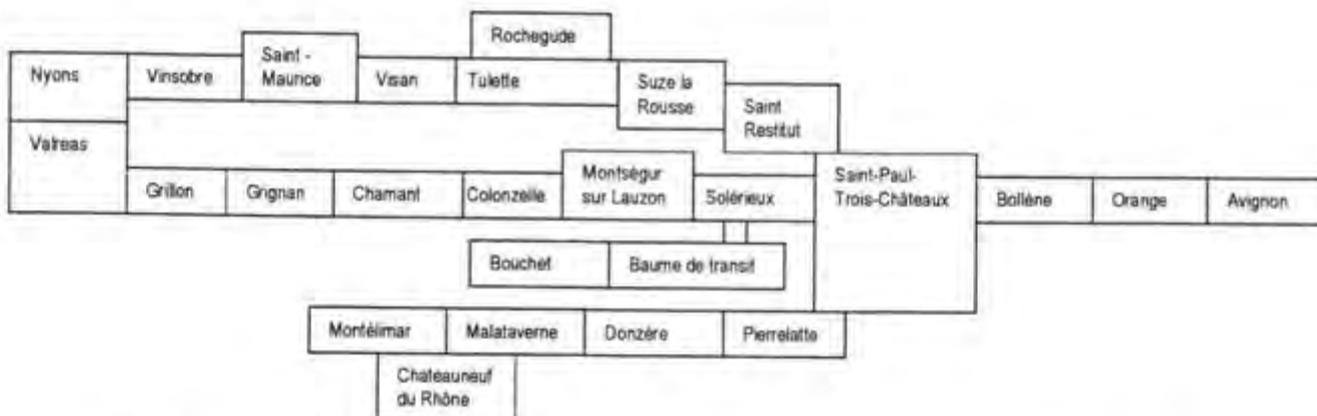
Une étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme est jointe en annexe du PLU pour justifier l'urbanisation de la zone commerciale au lieu-dit Les Pâtis et l'urbanisation de la zone industrielle au lieu-dit Les Lonnes.

3.2.4 Alternatives à la voiture particulière – Transports collectifs



Transports routiers

La ville ne dispose pas de transports collectifs urbains mais le Conseil Général, autorité organisatrice des transports interurbains départementaux, a mis en place des lignes interurbaines dont trois desservent la commune : les lignes 42 (environ 9 allers-retours par jour), 44 (environ 6 allers-retours par jour) et 45 (environ 5 allers-retours par jour). La ville est ainsi reliée à Montélimar, Pierrelatte, Valreas et Avignon, ainsi qu'aux communes intermédiaires selon le schéma suivant.



Un système de transports urbains existe pour les personnes âgées, ainsi qu'un système de ramassage scolaire.

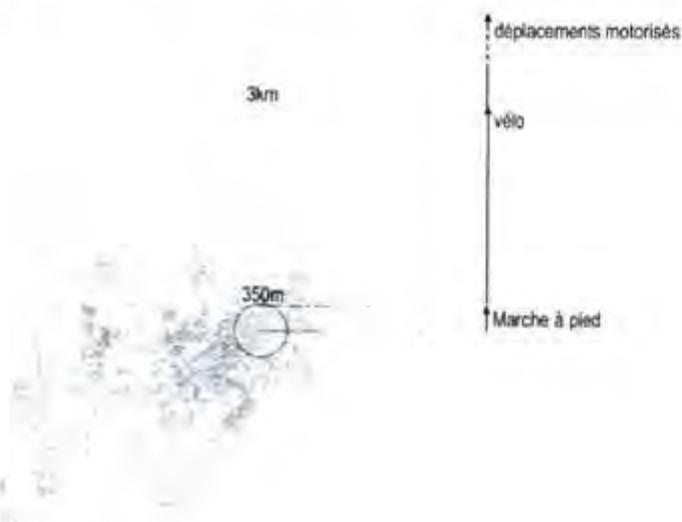
Transports ferroviaire

La voie ferrée qui desservait la ville a disparu. La gare la plus proche se situe à Pierrelatte, desservie par le TER. C'est la Région qui est autorité organisatrice du transport ferroviaire TER.

Des voies ferrées existaient sur la commune mais elles ont été abandonnées.

Circulations douces

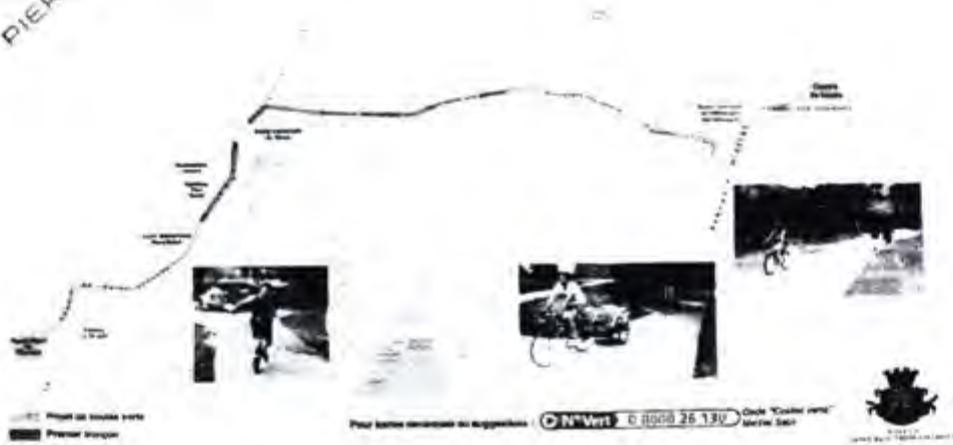
Le caractère continu de l'urbanisation ainsi que le relief peu marqué du site est propice au développement des circulations douces sur le territoire. La taille de la commune et son organisation concentrique permettent une desserte efficace de la totalité du territoire communal. En effet, depuis le centre ville considéré comme point central de référence au calcul des distances, la quasi-totalité du territoire communal peut être parcouru en vélo. Ce dimensionnement incite donc à mener une politique volontariste en faveur des modes doux.



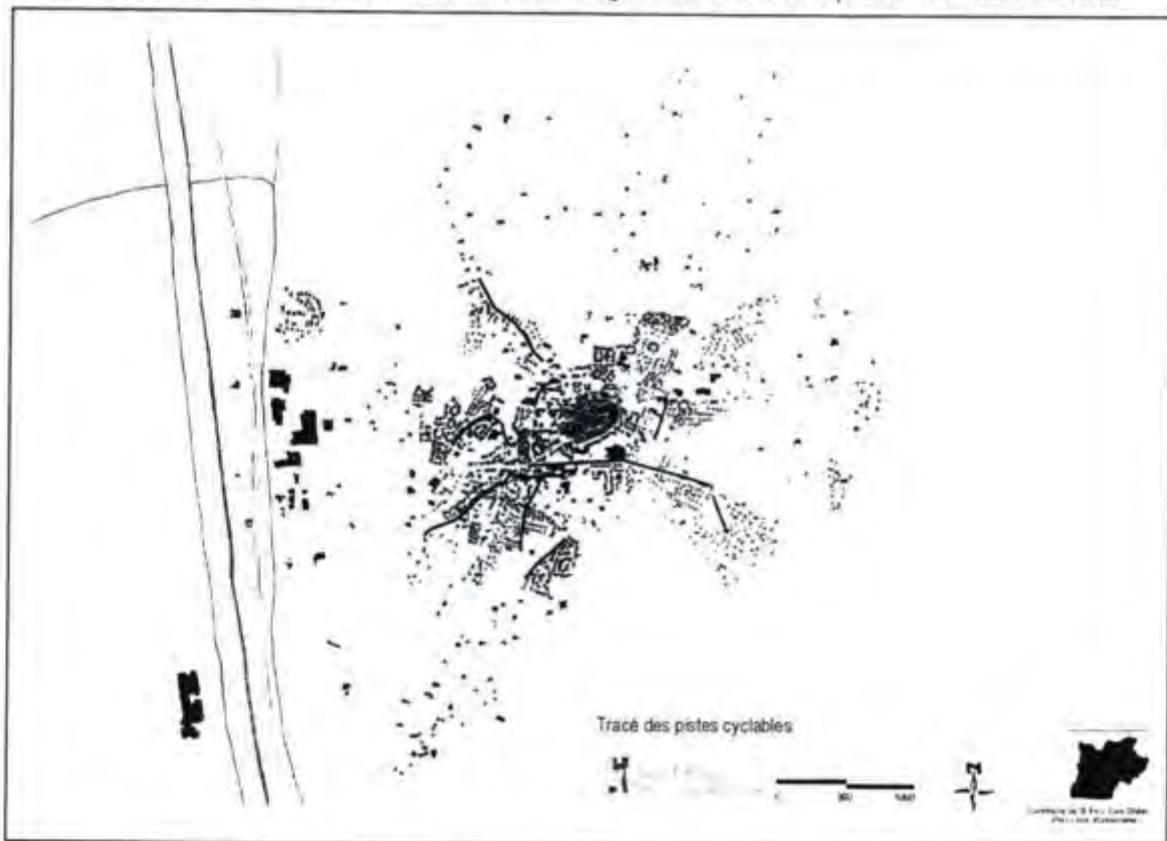
Ce réseau est pourtant peu développé. Quelques itinéraires piétons, liés à la promenade, existent avec notamment la promenade des Jardins.

10000
10000
10000
10000
PIERRE

Coulée Verte (Pistes, Vélos, Roller...)



Des tronçons de bandes cyclables ont été aménagés mais ils ne créent pas de continuité cohérente.



Est actuellement en projet une véloroute / voie verte qui doit assurer la liaison entre Saint-Paul-Trois-Châteaux et Nyons. Ce tracé devrait utiliser la voie ferrée désaffectée.



3.2.5 Plan des déplacements urbains

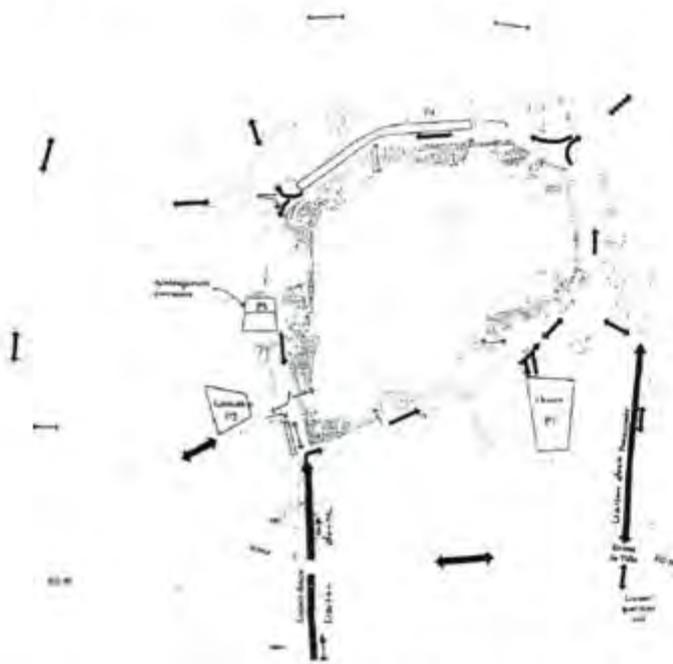
Il n'existe pas de Plan des déplacements urbains en projet sur la commune.

3.2.6 Projets en cours

L'aménagement du Tour de ville

Le Tour de ville encadre le centre ancien de la commune, lui-même ceint par des remparts. Il se décompose en plusieurs séquences, chacune étant un espace urbain à vocation publique : l'avenue Paul Faure, la place de la Tour Neuve, le Courreau – la Libération, le cours du Barry, le passage du fond du sac, le cours des platanes, le cours de Valorie, le parc de stationnement de Chauzy, la grande Prairie, le parvis de l'office du tourisme et la voie Chauzy.

Le projet d'aménagement vise à conforter l'attractivité et l'accessibilité du centre ancien, à restaurer l'urbanité des cours, assurer une meilleure cohabitation entre les voitures et les déplacements doux, et à relier le Tour de ville aux autres quartiers. Ce projet s'est imposé concomitamment à la nécessité de refaire les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, en liaison avec la construction de la station d'épuration. Cet aménagement va largement modifier le plan de circulation de la ville, à commencer par la mise en sens unique de la ceinture des remparts du centre ancien.



CONCLUSION

La structure et l'organisation viaires sont parfois peu lisibles du fait du jeu des voies radiales et des ceintures, pourtant très performant pour les liaisons interquartiers

La RD 59 se caractérise par un effet de coupure entre les parties sud et nord de la ville

Le centre ancien reste 'confidentiel'

Les habitants utilisent massivement la voiture particulière pour leurs déplacements. L'offre alternative est très réduite.

Le stationnement résidentiel est insuffisant sur les espaces privées, entraînant une saturation de l'offre sur l'espace public.

ENJEU

Hierarchiser et rendre plus lisible l'organisation viaire actuelle et projetée

Développer un réseau de circulations douces, pour piétons et cycles.

Limiter la prégnance de la voiture sur les espaces publics aux abords et dans le centre ancien. Restituer aux piétons le centre ancien.

Imposer des règles adaptées pour le stationnement résidentiel.

2EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

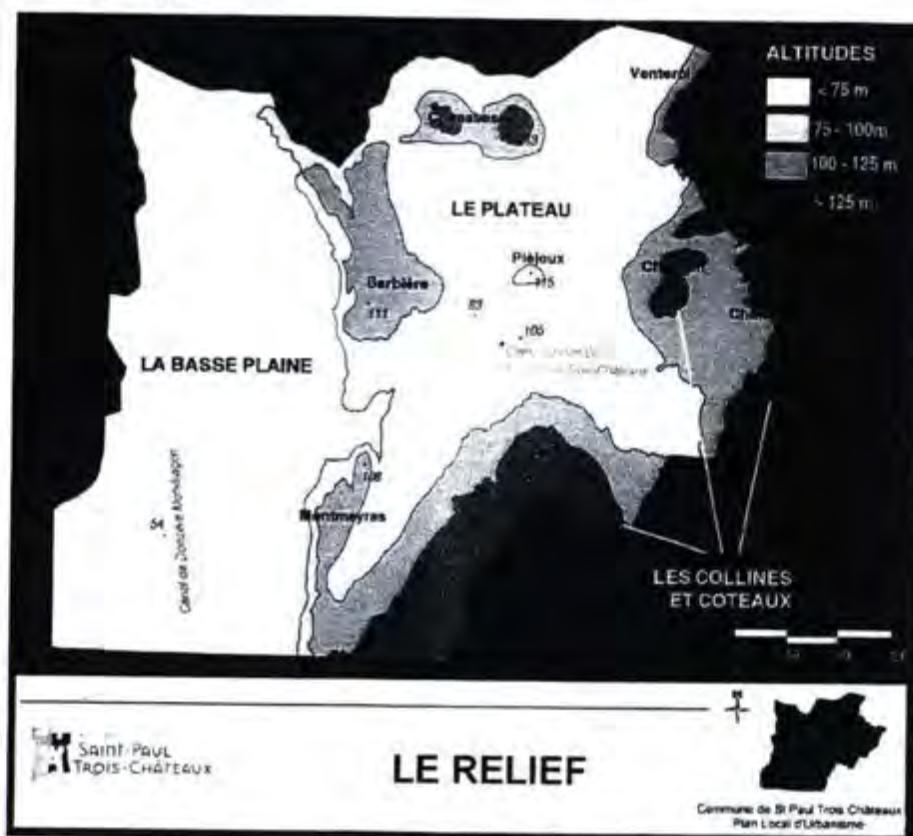


1 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1.1 Le milieu physique

1.1.1 Le relief et la géologie

Située sur un site de contact entre la plaine du Rhône et les premières collines calcaires des Baronnies, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux présente trois grands ensembles à la fois orographiques²⁷ et géologiques :



➤ La basse plaine

A l'Ouest de la commune, la basse plaine correspond au couloir rhodanien qui s'élève en pente douce d'ouest en est, passant de 50 m à 60 m d'altitude. Cette plaine est formée de cailloutis et de terrains tertiaires.

²⁷ Relatif au relief – Orographie : description des reliefs montagneux.

➤ Le plateau

Plus au centre de la commune, les mêmes terrains tertiaires forment un plateau d'altitude plus élevé (entre 75 et 100 m) où se sont accumulés des alluvions récentes et sur lequel s'est implanté le chef lieu de Saint-Paul-Trois-Châteaux. La transition entre la basse plaine et le plateau se fait de façon abrupte : deux contreforts – Barbière au Nord et Montmeyras au Sud - encadrent un palier sur lequel est implanté le Château de Bellevue.

Au nord, ce plateau fait apparaître une légère dépression qui correspond à la zone des étangs.

➤ Les collines et coteaux

Le plateau est ponctué de plusieurs petites collines de hauteurs variables : le Piéjoux (115 m), le Châillon (172 m), le Venterol (203m) et les deux mamelons du Chanabasset (137 et 143 m). Ces buttes formées de calcaire gréseux et de grès vert présentent un profil conique très régulier.

Au Sud et à l'Est de la commune, le plateau est encadré d'une couronne discontinue de coteaux d'altitude plus élevée et de pente abrupte : le Chameau (198 m) et les Archivaux surplombés par la chapelle de Sainte-Juste (238 m). Ces coteaux se prolongent au-delà des limites communales sur les communes de Saint-Restitut, Solérieux et Clansayes. Ils correspondent à des formations géologiques plus anciennes de nature calcaire. Ils renferment des sables siliceux blancs jaunes, roses ou vineux et des bancs d'argile assez pure et colorée.

La pierre du midi de ces massifs calcaires a fait l'objet d'une exploitation très ancienne datant de l'époque gallo-romaine et dont les carrières de Sainte-Juste en sont les vestiges. Au sein de ces massifs, des formations géologiques de type molassique expliquent également les risques d'éboulis et de mouvement de terrains existant sur ces coteaux.

1.1.2 Le réseau hydrographique

Le territoire communal était à l'origine parcouru de nombreux petits ruisseaux temporaires mais très virulents dont le cours a souvent été modifié et artificialisé pour alimenter les moulins et irriguer les terres. La création du canal a par la suite profondément modifié ce réseau. Aujourd'hui, le réseau hydrographique paraît peu dense car les cours d'eau sont souvent temporaires et peu visibles dans le paysage.

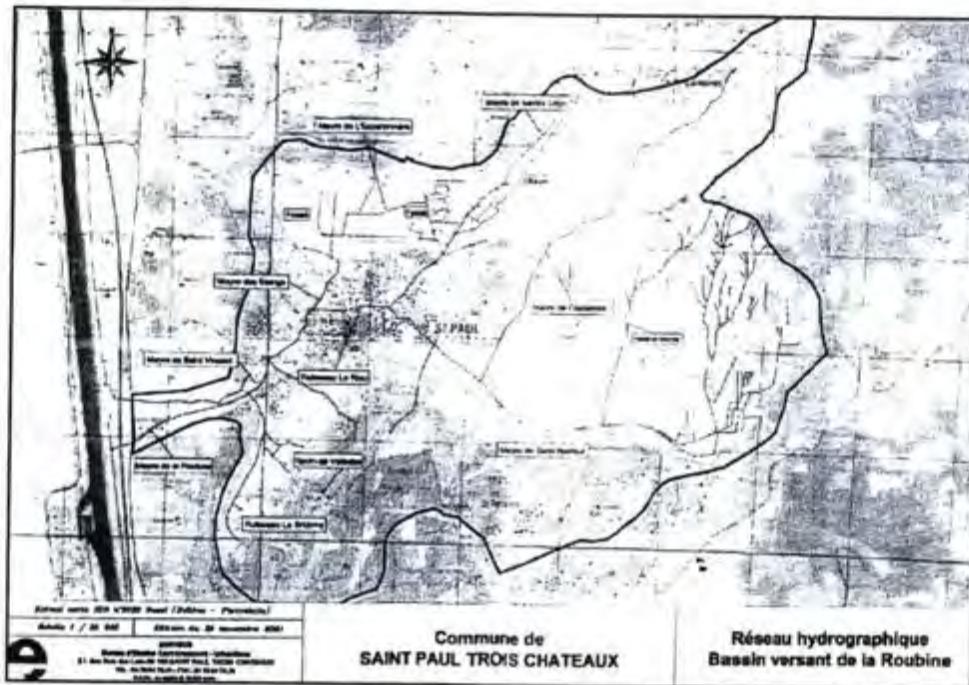
Le réseau hydrographique est composé de deux ensembles de nature très différente :

➤ Le canal de Donzère-Montdragon

Le canal de Donzère-Montdragon est l'élément hydrologique le plus visible de la commune. Il traverse la basse plaine dans un axe Nord-Sud à l'ouest du territoire communal. Ce canal correspond à une dérivation du Rhône mise en service en 1952 pour trois usages principaux :

- l'alimentation des centrales hydroélectriques
- l'irrigation des vignobles et des cultures de la vallée
- le transport fluvial

Le canal dont le lit mesure environ 40 m de large est également accompagné de deux contre-canaux beaucoup plus étroits qui s'écoulent de part et d'autre des digues.



Source : « Diagnostic du réseau des eaux pluviales », cabinet Euryece



LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire
- Cours d'eau canalisé non visible

Logo of Saint-Paul TROIS-CHATEAUX is on the left. A map of the commune and the title 'Commune de St Paul Trois Châteaux Plan Local d'Urbanisme' are on the right.

➤ La Roubine et ses « mayres »

La Roubine (dite aussi Robine) résulte de la confluence de différentes « mayres »²⁸ et ruisseaux souvent temporaires :



La mayre de la Roubine



La mayre de Clansayes



La mayre de Sainte-Croix

- le Rieu,
- la mayre de Sainte Croix,
- la mayre de Saint-Restitut,
- la mayre de Clansayes,
- le ruisseau de Bridoire,
- la mayre des étangs,
- la mayre de l'Esperonnière
- le réseau de fossés du quartier des « étangs ».

Recueillant dans sa partie amont les eaux de ces mayres, la Roubine constitue l'exutoire naturel d'une grande partie des eaux pluviales de la commune. Plusieurs ruisseaux plus ou moins pérennes (fonctionnement torrentiel) se rejoignent quasiment au centre du village pour former la Roubine, ruisseau pérenne alimenté également par les bassins versants situés au sud de l'agglomération, la totalité du bassin versant représentant 2000 hectares. Dans sa partie aval, la Roubine présente un lit étroit mais très creusé qui traduit son régime torrentiel de type méditerranéen. Ce régime hydrologique est directement lié aux données climatiques de la commune. Saint-Paul

Trois-Château est en effet en « zone de transition à tendance méditerranéenne » caractérisée par une amplitude thermique importante et une répartition très inégale des pluies dans l'année. Ceci induit un débit instantané important et génère des débordements occasionnels. Des aménagements de stockage et de rétention des crues sont à prévoir au nord et à l'est de la commune.

Au sein du tissu urbain, la Roubine est canalisée : l'eau n'est plus visible mais la promenade des jardins correspond à la trace de son cours. Elle se jette enfin dans le contre canal du Rhône.

²⁸ Mayre : appellation locale des petits cours d'eau le plus souvent canalisés et temporaires

1.1.3 Le réseau d'irrigation

Il existe sur la commune deux réseaux d'irrigation distincts :

- le réseau issu du SMARD, et aujourd'hui géré par le Conseil général qui l'a concédé à la SAUR.

Ce réseau (eau potable non soumis aux taxes d'assainissement) est utilisé par la commune pour l'arrosage de ses espaces verts et pour un point de desserte dédié aux agriculteurs.

- l'autre réseau est géré par le Syndicat intercommunale d'Irrigation du Tricastin.

Le SIT, créé dans les années 1960, gère l'irrigation de six communes, dont trois possèdent un réseau sous pression : Saint-Paul-Trois-Châteaux, Clansayes et la Garde Adhémar.

- Comparaison entre les deux réseaux

		LONGUEUR	SURFACE	PRODUCTION MOYENNE	ABONNES	PRIX		
						ABONNEMENT	BORNE	M3
CG26	PRESSION	39 KM	312 ha	287 000 M3	153	250€ / HA	25 €	0,094 €
SAUR	PRESSION	-	-	1700	COMMUNE	-	28,26 €	0,608 €
SIIT	GRAVITAIRE	100 KM	200 ha	1 000 000 M3	300	170€ / ha	30M3 / 124 €	0,084 €
	PRESSION	100 KM	1 150 000 M3	1000	20 M3 / 96 €			
					10 M3 / 84 €			
						JARDIN / 64 €		

1.1.4 L'hydrogéologie

La nappe phréatique de la vallée, drainée par le Rhône, apparaît à une profondeur variant de 2 à 5 m de profondeur. Son écoulement général est orienté de façon préférentielle Nord-Est / Sud-Ouest. La nappe alluviale du Rhône souvent libre est très vulnérable à la pollution. Elle est toutefois protégée par une couverture d'alluvions fines. Les massifs calcaires donnent par contre des plateaux secs et arides.

CONCLUSION SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Un milieu physique marqué et structurant

Trois entités de relief : la basse plaine, le plateau, les collines et coteaux

Des formations géologiques de nature calcaire

Deux ensembles hydrologiques : le canal de Donzère-Mondragon, et les mayrres de la Roubine

Deux sites de captages d'eau potable soumis à des périmètres de protection, l'un officiel, l'autre recommandé.

ENJEUX

Valoriser la présence de l'eau

Valoriser les cours d'eau dans le paysage

Valoriser la Roubine au sein du tissu urbain

1.2 Le milieu naturel

1.2.1 La végétation

La couverture végétale naturelle de la commune est de type mésoméditerranéen. Le climax²⁹ correspond à la chênaie verte sclérophylle et sempervirente. Les principales formations liées à la forêt méditerranéenne sont représentées sur la commune : la garrigue, le maquis à cistes et la forêt. Les boisements qui couvrent les coteaux appartiennent à la série du chêne vert et du chêne pubescent. Les espèces accompagnatrices sont le pin d'Alep, la viome-tin, la bruyère à balais, le ciste à feuille de sauge... Le pin maritime et le pin pignon correspondent à des essences importées mais sont également fréquents.

Les boisements de ce type couvrent en grande partie les collines et les coteaux et sont pour la plupart identifiés comme espaces boisés classés - EBC (source : POS de 1998).

De même, certaines des nombreuses plantations de chênes truffiers qui ponctuent le paysage communal sont repérées comme EBC dans l'ancien POS.

La végétation rivulaire composée d'alignements de peupliers et de platanes est ponctuellement agrémentée de roseaux et de cannes de Provence. De même, de nombreuses haies brise-vent constituées de cyprès quadrillent les espaces agricoles.



Boisements méditerranéens sur le Châtillon



Boisements rivulaires de la roubine



Truffière à Serre Blanc

²⁹ Etat optimal d'équilibre écologique en l'absence de toute intervention de l'homme

1.2.2 La faune

La richesse des paysages communaux et les influences bioclimatiques subméditerranéennes ont fortement influencé la présence d'espèces animales diversifiées.

Les plus notables sont les groupements ornithologiques installés dans la plaine du Rhône. Parmi les espèces d'oiseaux représentées, on peut remarquer le milan noir, le pic épeichette, le busard cendré, l'outarde canepetière, le petit gravelot, la grèbe huppée ou encore le blongios nain.

Une libellule aquatique inscrite sur la liste rouge des espèces menacées est également à retenir : l'Agrion de Mercure.

Concernant le gibier, la présence de sangliers et de chevreuils est signalée. Mais d'une manière générale, la ressource est en diminution.

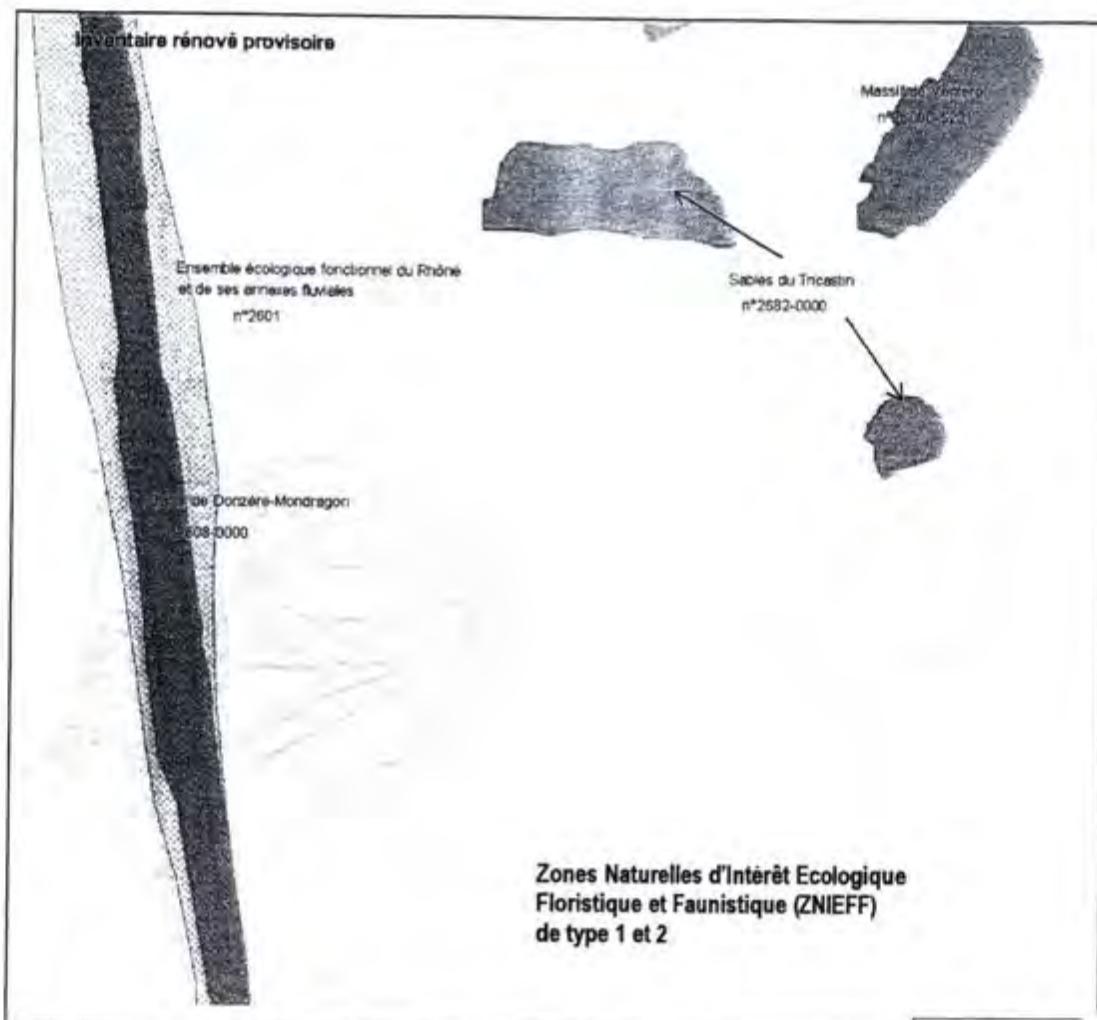
1.2.3 Les zones naturelles remarquables protégées ou à protéger

Les ZNIEFF

Selon l'inventaire rénové de la DIREN Rhône-Alpes, quatre ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique) sont répertoriées sur le territoire communal. Trois de ces dernières sont de type 1 et correspondent à des secteurs de présence d'espèces, d'associations ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Il s'agit des zones suivantes :

- Le canal de Donzère-Montdragon et l'aérodrome de Pierrelatte (ZNIEFF n°2608-0000 ; 584,7 ha) caractérisés par une fréquentation ornithologique particulièrement remarquable.
- Le massif de Venterol (ZNIEFF n°26080-5201 ; 64,4 ha) dont la roche siliceuse affleurante permet le développement d'une flore calcifuge peu fréquente en Tricastin
- Les sables du Tricastin (ZNIEFF n°2682-0000 ; 74,2 ha) constitués des collines de sables gréseux de Chanabasset et Chatillon où poussent des espèces typiques de ces milieux comme le ciste et la silène à petites fleurs.

Une ZNIEFF de type 2 correspondant à un ensemble écologique fonctionnel s'ajoute à ces dernières. Il s'agit de l'ensemble n°2601 formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales qui couvre 24430 ha et correspond, sur la commune, au couloir du canal de Donzère-Montdragon.



-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2



Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux

Les forêts communales

Le tableau suivant répertorie les neuf massifs forestiers de statut communal existant sur la commune de Saint Paul Trois Châteaux³⁰.

N° de massif	Localisation	Superficie
1	Les Chanabassets	5,19
2	Les Chanabassets	5,08
3	Piéjoux	3,14
4	Le Chatillon	2,75
5	Le chameau	3,54
6	Sainte-Juste	10,23
7	Sainte-Juste	1,30
8	Sainte-Juste	2,72
9	L'Archiveau	0,36

³⁰ Source : Etude d'aménagement forestier des forêts communales de Saint Paul trois Châteaux, ONF - Août 1997

CONCLUSION SUR LE MILIEU NATUREL

Un milieu naturel caractérisé par une végétation de type méditerranéen présentant une qualité écologique reconnue :

Présence d'espèces ornithologiques et végétales rares

Neuf massifs forestiers communaux

Quatre ZNIEFF dont trois de type 1

ENJEUX

Préserver et valoriser les milieux naturels remarquables mais aussi ceux qui composent la qualité environnementale de la commune :

Protéger les ZNIEFF de type 1 et les forêts communales

Maintenir les boisements de coteaux en tant qu'Espaces Boisés Classés

Valoriser les boisements rivulaires de la Roubine en tant que corridor écologique entre les boisements du plateau et le canal

Préserver les truffières en tant que patrimoine arboré identitaire du Tricastin

1.3 Les risques environnementaux et les nuisances

La commune est exposée à plusieurs risques naturels et technologiques dont le degré de connaissance varie selon la nature du risque. Le tableau ci-dessous indique les sources d'information utilisées pour la prise en compte des risques dans le PLU.

Type de risque	Source(s)	Date
Risque inondation	« Analyse des incidences en terme d'exposition au risque d'inondation des aménagements programmés sur le territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux » - rapport provisoire juin 2008, SIVOM du Tricastin	En cours
Risque incendie de forêt	Porter à connaissance, DDAF 26	2002
Risque mouvements de terrain	Dossier communal synthétique des risques majeurs, Préfecture de la Drôme	Déc. 2001
Risque sismique	Dossier communal synthétique des risques majeurs, Préfecture de la Drôme	Déc. 2001
Risque technologique	Porter à connaissance, DDE 26 Plan particulier d'intervention (PPI), Préfecture de la Drôme	2005 à 2007 2004
Risque de transport de matières dangereuses	Porter à connaissance, DDE 26	2005 à 2007

1.3.1 Les risques naturels

Le risque inondation

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux est soumise au risque de débordements liés aux ruissellements des eaux de surface de la Roubine (ou Robine) et de son affluent le Rieu qui sont sujets à des crues de type torrentiel périurbain avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte. La commune est susceptible de subir des inondations par :

- débordements des affluents de la Roubine et des quatre Mayres de Sainte-Croix et de Saint-Restitut
- rupture des digues de la Roubine à l'est par un débit supérieur à 30m³/s (constaté une fois par an ces deux dernières années)

Des phénomènes de ruissellement localisés affectent les quartiers de la Sablière, Bellevue, la Valette et les coteaux sud de la commune. Des arrêtés parus aux journaux officiels ont déclaré la commune sinistrée par les inondations aux dates suivantes : 11-10-1993 ; 08-12-1998 ; 28-01-2000 ; 23-01-2002. La dernière crue importante de la Roubine a eu lieu en septembre 2002.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été prescrit le 29 novembre 2002 par le Préfet de la Drôme, mais n'est pas en vigueur à ce jour. Dans l'attente de ce document en cours d'élaboration, il convient de prendre en compte l'étude de 2008 réalisée pour le compte de l'Etat (« Analyse des incidences en terme d'exposition au risque d'inondation des aménagements programmés sur le territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux ») par SCE.

Les études en cours s'appuient sur une caractérisation de l'aléa pour une **crue exceptionnelle d'occurrence 100 ans**. Cette caractérisation de l'aléa intègre les risques de rupture d'ouvrage ainsi que les risques d'embâcles (prise en compte d'une obstruction de 30%).

La carte ci-après caractérise le risque inondation sur la commune.

Les niveaux d'aléa (faible, moyen et fort) figurant sur cette carte ont été cartographiés sur le plan de zonage du PLU.



Carte de l'aléa inondation. Source : Etude SCE, juin 2008

Il convient de noter que **cette carte d'aléa constitue la référence à utiliser tant que les travaux ne sont pas réalisés.**

Parmi les principes d'aménagements proposés, la commune envisage de traiter prioritairement les risques d'inondation du centre urbain et de la zone industrielle en aval de la commune. Pour cela, elle souhaite se doter d'un aménagement permettant de fiabiliser les digues jouxtant la Roubine. Cet aménagement devait initialement s'accompagner (entre autres aménagements) de la création d'un important bassin de rétention sur le secteur des Alènes et d'une digue de second rang.

Les dernières études conduites courant 2009 par SCE dans le cadre de la mise en place du PPRI proposent des solutions alternatives d'aménagement à la solution envisagée dans l'étude de juin 2008.

Les nouveaux aménagements, lorsqu'ils auront été validés, pourront faire l'objet d'une traduction graphique et réglementaire dans le Plan local d'urbanisme.

Le risque sismique

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux a été classée dans le zonage sismique national (décret n°91-461 du 14 mai 1991) en zone IB de sismicité faible. La prise en compte de ce risque se traduit par la mise en œuvre des règles de construction parasismiques dites « règles PS 92 ».

Le risque de mouvement de terrain

La commune est affectée par des mouvements de terrains de différentes natures : chute de blocs, gonflement et retrait des sols argileux. Les sites sujets à ces risques ont été localisés par l'étude du BRGM de décembre 1981 et sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

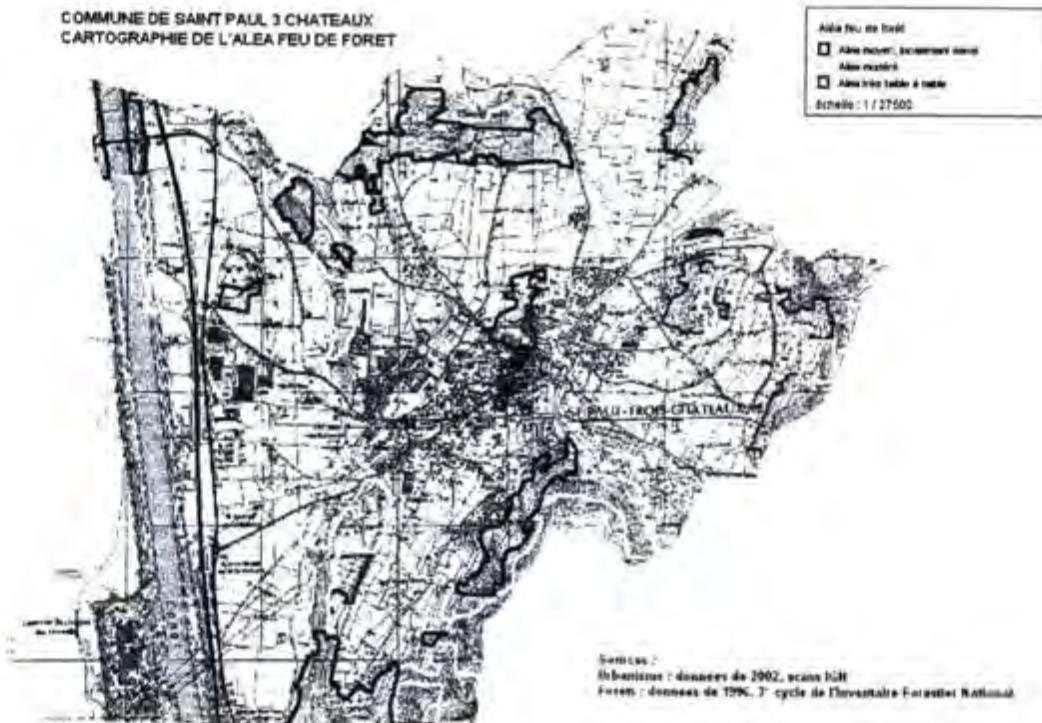
Le risque incendie de forêt

Le risque incendie de forêt a fait l'objet d'une étude de la DDAF qui s'appuie sur :

- l'inventaire forestier national (3ème cycle) de 1996
- le scan de la carte IGN de 2002

Le zonage résulte du croisement de deux paramètres :

- la probabilité d'occurrence (probabilité d'un départ de feu sur une zone donnée)
- la puissance de ce feu sur la zone en fonction :
 - du type de végétation
 - de la pente



La plupart des zones d'aléa moyen à élevé se trouve ainsi concentré :

- le long des voies de communication
- à proximité des habitations.
- au niveau des lisières forestières, au contact des zones agricoles.

Le risque de retrait gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Le risque de retrait – gonflement des argiles a été cartographié en janvier 2009 sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux (voir la carte page suivante).

A l'échelle de la Drôme, le nombre de sinistres constatés est assez variable : près de la moitié (48%) des communes n'ont connu qu'un à deux sinistres, environ 40% comptent 3 à 9 sinistres, tandis que 13 communes du département ont connu plus de 10 sinistres. Saint-Paul-Trois-Châteaux fait partie de ces 13 communes, avec 23 sinistres recensés (source : cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Drôme, BRGM, octobre 2008).

Ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme mais nécessite la mise en œuvre de règles constructives.

1.3.2 Le risque technologique

Un Plan de Prévision des Risques Technologiques (PPRT) a été prescrit sur la commune. Dans l'attente de sa réalisation, la prise en compte des risques se base sur les éléments du Porter à connaissance qui donne des éléments de portée réglementaire (ICPE, azoduc) et le Plan particulier d'intervention du site du Tricastin qui donne des éléments de portée opérationnelle.

Les ICPE

Un grand nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est recensé sur la commune. Plusieurs d'entre-elles présentent des risques technologiques, dont deux font l'objet d'un report de contraintes liées au risque SEVESO.

L'entreprise Gerflor SA est située sur la zone industrielle du Bois des Lots. Elle exploite un entrepôt de matières combustibles (revêtement de sols plastiques) d'un volume de 215 000 m³. L'étude de dangers est en cours de rédaction au sein de la DRIRE. Dans l'attente de résultats définitifs, les zones et règlement décrit ci-après s'appliquent ;

Deux zones ont été retenues par l'exploitant :

- Zone 1 (Zone d'effets létaux en cas d'incendie) d'une largeur de 50m et d'une longueur de 62 m
- Zone 2 (Zone des effets significatifs en cas d'incendie) d'une largeur de 68 m et d'une longueur de 89 m

La délivrance d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des parois extérieures de l'entrepôt par rapport :

- aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités ou occupés par des tiers et aux zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt et aux voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt dans la zone 1
- aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies ferrées ouvertes, au trafic de voyageurs, aux voies d'eau et bassins exceptés les bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserve d'eau d'incendie, et aux voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt dans la zone 2

Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux



Les entreprises Comurhex, Cogema et Eurodif sont situées sur le site nucléaire du Tricastin. Elles présentent des risques technologiques liés à leurs activités dans le domaine de la chimie du fluor et de l'uranium. Les périmètres de sécurité SEVESO à prendre en compte sont les suivants :

Entreprise	ZONE 1 :	ZONE 2 :
	Limite des effets mortels	Limite des effets irréversibles
Comurhex	430 m	1 500 m
Eurodif	220 m	980 m
Cogema	400 m	2 000 m

L'Azoduc de la société Air Liquide

D'autre part, une canalisation d'azote gérée par la société Air Liquide est à signaler sur le territoire communal. Il s'agit d'un azoduc reliant Pierrelatte à Eurodif. Cette canalisation ne fait pas l'objet d'une servitude d'utilité publique *stricto sensu*. Néanmoins, dans les zones exposées aux risques technologiques à cette canalisation de transport de matières dangereuses, des informations et obligations diverses sont assorties :

- la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4, ainsi que les établissements de plein air de la 5ème catégorie doit être proscrite dans la zone des effets létaux. Cette zone des effets létaux peut être réduite par la mise en place de dispositifs de protection des ouvrages.
- faire preuve de vigilance pour éviter de densifier l'urbanisation dans les zones d'effet significatif. Si des projets urbanistiques situés dans cette zone doivent malgré tout être réalisés, les dispositions adaptées de protection seront prises selon les prescriptions de l'exploitant de la dite canalisation.

La canalisation d'hydrocarbures liquides de la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR)

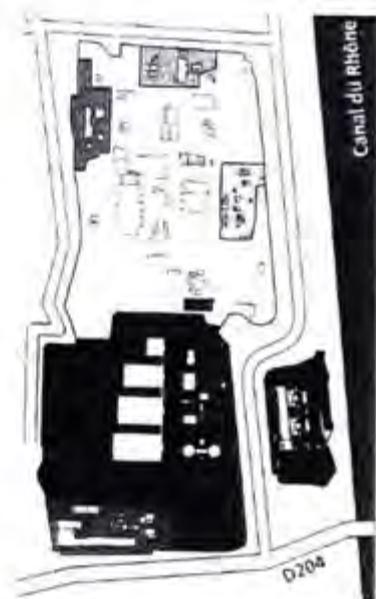
La canalisation SPMR est une conduite d'intérêt général destinée au transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes. Elle ne traverse pas le territoire communal, mais son tracé à proximité immédiate de la frange Est de la commune entraîne des zones de dangers sur la commune.

La rupture d'une telle conduite peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Bien que le risque lié à ces événements soit particulièrement faible, tout projet d'urbanisation ou d'aménagement devra tenir compte des prescriptions dans les zones de danger pour la vie humaine :

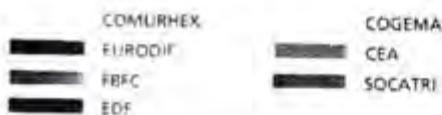
- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : pour la réalisation de tout projet de construction ou d'aménagement, informer l'exploitant le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première et de la troisième catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La Ville de Saint-Paul-Trois Châteaux est concernée uniquement par les deux premières zones de danger (la zone des dangers significatifs et la zone des dangers graves).

Le plan particulier d'intervention (PPI) du site nucléaire du Tricastin



Rappel : le site du Tricastin représente la plus importante concentration industrielle nucléaire et chimique en France. La superficie totale du site est de 650 hectares. L'effectif du site est d'environ 4 000 personnes. Sur ce site, à côté du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) se trouvent rassemblées un certain nombre d'installations dont la vocation essentielle est la partie amont du cycle du combustible nucléaire, c'est-à-dire l'enrichissement de l'uranium et la fabrication d'éléments combustibles.



Plan simplifié du site du Tricastin. Source : PPI, 2004

2004
conjointement par les Préfectures de la Drôme, du Vaucluse, de l'Ardèche et du Gard. Il s'agit donc d'un document opérationnel utilisé par l'ensemble des services, afin de mettre en œuvre des actions de protection des populations, en cas de crise nucléaire et/ou chimique sur le site.

Au total trois périmètres circulaires autour de l'installation (3,5 km, 5 km, 10 km) définissent les zones théoriques dans lesquelles sont préconisées les actions de protection des populations :

- **le périmètre de danger immédiat ou 'PPI Réflexe' (0 – 3,5 km)**

A l'intérieur de ce périmètre, des actions d'alerte, de mise à l'abri et éventuellement d'évacuation de la zone entière sont organisées.

Pour chaque installation, un périmètre circulaire de dimension adaptée au risque majeur, le « périmètre enveloppe », a été défini sur la base d'une météo DN5 diffusion normale 5 m/s. En raison de la complexité du site et des nombreuses installations concernées par un accident à cinétique rapide qui entraîne une phase réflexe, par souci de simplicité et d'efficacité, **un cercle réflexe théorique unique de 3,5 km a été retenu**. Il englobe l'ensemble des "périmètres enveloppes" et correspond à la zone couverte par le dispositif d'alerte fixe "sirènes".

Afin de faciliter la communication aux populations en cas d'accident, le cercle réflexe théorique unique de 3,5 km se traduit par des limites telles que les routes ou le relief. Ces limites constituent le **périmètre 'pratique' du PPI**.

- **le petit périmètre (3,5 – 5 km)**

A l'intérieur de ce périmètre, des actions de mise à l'abri et éventuelle évacuation partielle de zone sous le panache, puis zone entière sont organisées.

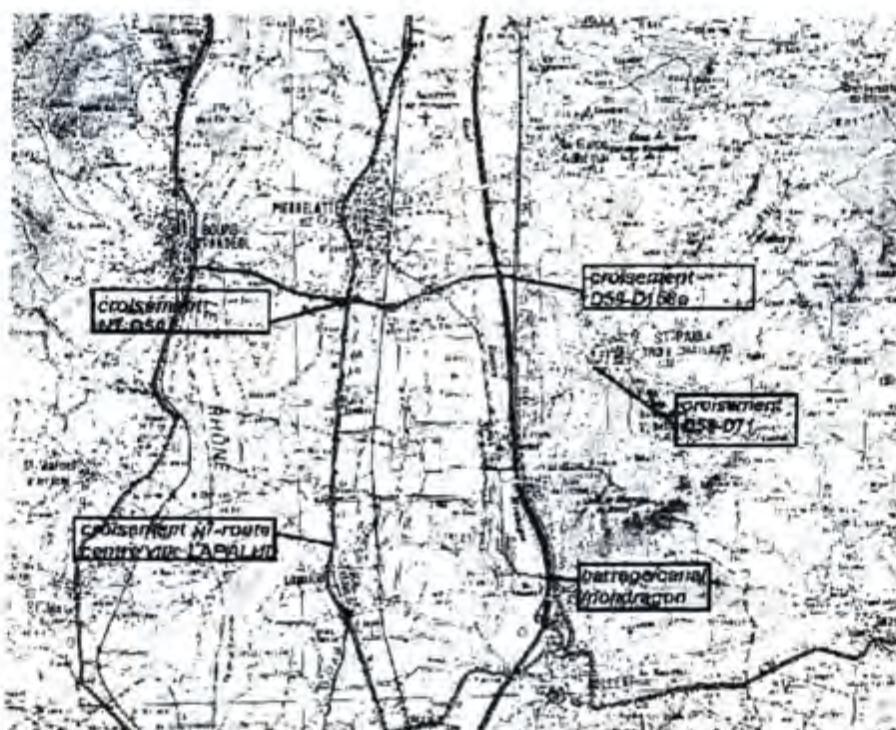
- **le petit périmètre (5 km – 10 km)**

A l'intérieur de ce périmètre, des actions de mise à l'abri - évacuation, non prévue au PPI, sauf si situation exceptionnelle sont organisées.

Les cartes ci-après présentent les périmètres de danger immédiat du PPI.



« Périmetre enveloppe » & cercle réflexe théorique unique de 3,5 km du PPI. Source : PPI du site du Tricastin, 2004.



Périmetre 'pratique' du PPI. Source : PPI du site du Tricastin, 2004.

En cas de crise nucléaire et/ou chimique sur le site, les actions de protection des populations sont graduelles selon les zones et doivent répondre aux principes suivants :

1. Le principe de la mise à l'abri et de la mise à l'écoute radio

La mise à l'abri consiste à **gagner au plus tôt un bâtiment en dur**, à fermer portes et fenêtres et à interrompre les ventilations mécaniques sans toutefois obstruer les prises d'air correspondantes. Une caravane, un véhicule ou une tente, par exemple, n'assurent pas une mise à l'abri efficace. La mise à l'abri, vise le double objectif de :

- réduire la quantité inhalée de radioéléments et/ou de produits chimiques présents dans le « nuage » du rejet gazeux. On estime qu'une mise à l'abri réduit d'un facteur 2 la dose efficace par inhalation et d'un facteur 8 à 10 l'exposition externe par rapport à une personne restée à l'extérieur d'un bâtiment.

- permettre aux personnes concernées de se mettre et de rester à l'écoute des instructions données par le préfet via la radio, et éventuellement la télévision.

L'alerte des populations sur le terrain doit être relayée rapidement par une information donnée par les médias.

Les accès à la zone d'application de mise à l'abri sont contrôlés par les forces de l'ordre afin d'empêcher l'entrée de toute personne non autorisée sans s'opposer à la sortie des personnes qui le désirent. La durée de la mise à l'abri doit être limitée dans le temps (environ 24 heures).

2. Le principe de l'évacuation

L'évacuation est une mesure de protection organisée qui consiste à **soustraire des populations** concernées par une menace ou un rejet radioactif et/ou chimique. Les populations des communes concernées dans la zone PPI sont évacuées vers les salles d'accueil sur des communes situées en dehors de la zone PPI. Une évacuation spontanée, sur l'initiative des personnes se sentant menacées, ne peut pas être exclue. Il ne faut pas s'y opposer.

Certaines catégories de personnes ou d'établissements devront être prises en charge par des moyens de transports collectifs puis orienté vers des salles d'accueil et des centres d'hébergement. On estime qu'environ 30 % de la population à évacuer doit être accompagnée.

Pour des raisons évidentes d'efficacité, l'évacuation doit être mise en œuvre avant tout rejet, chaque fois que c'est possible (notamment en termes de délai et de moyens) et que l'opération est justifiée.

Dans la mesure du possible, il convient de favoriser un regroupement des familles avant toute évacuation. La prise en considération de cette contrainte constitue un élément susceptible d'influencer le choix de l'heure de lancement de l'opération (début ou fin de journée, privilégier le jour à la nuit).

Compte-tenu des délais d'organisation, il est recommandé de procéder d'abord à une mise à l'abri pour mise à l'écoute radio des populations avant de notifier l'ordre d'évacuation.

Dans le cadre du PLU, les projets de constructions dans les zones urbanisables ou à urbaniser à l'intérieur du PPI sont compatibles avec la mise à l'abri et l'évacuation des populations. L'argumentaire correspondant figure au chapitre 4 du rapport de présentation (« Prise en compte de l'environnement »).

1.3.3 Les nuisances

Le bruit et les nuisances sonores

La commune est traversée par plusieurs infrastructures routières bruyantes dont le classement, la largeur des secteurs affectés et le type de tissu urbain associé sont définis par l'arrêté du 30 mai 1996. La partie ouest de la commune est également dans la zone de bruit du TGV Méditerranée.

Le tableau ci-après synthétise les informations concernant les infrastructures de Saint-Paul-Trois-Châteaux :

Infrastructure	catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu urbain
----------------	-----------	--	----------------------

A7	1	300m	ouvert
RD458	3	100m	ouvert
RD 59	3	100m	ouvert
RD 71	3	100m	ouvert
Ligne TGV	1	300m	X

Source : arrêté du 30 mai 1996

Les nuisances liées aux ICPE

Parmi les exploitations professionnelles, il faut relever la présence d'une installations classée au titre de la protection de l'environnement : un élevage appartenant à la EARL Le Fenouillet et situé dans le quartier du même nom.

Suivant le RSD³¹, le bâtiment d'élevage génère un périmètre de réciprocité de 100 m.

La qualité de l'air

De par la présence de la centrale nucléaire du Tricastin, la qualité de l'air de Saint-Paul-Trois-Châteaux est particulièrement surveillée en matière de radioactivité. Le bulletin « Surveillance de l'environnement » de décembre 2004 fait état des taux de radioactivité de l'air relevés courant de l'année 2004. Le tableau suivant présente les taux moyens de l'année 2004 :

TYPE	TAUX MOYEN ANNUEL
Alpha (en mBq/m ³)	0,12
Bêta (en mBq/m ³)	0,72
Irradiation extérieure (en nGy/h)	74

Ces chiffres se situent dans la fourchette d'irradiation naturelle ambiante nationale qui est de 10 à 250 nGy/h.

³¹ Règlement sanitaire départemental

CONCLUSION

Des risques naturels

Des risques technologiques

Des nuisances liées aux voies de circulation

ENJEUX

Se prémunir des risques naturels

Anticiper les prescriptions du futur PPRI

Interdire l'urbanisation dans les zones soumises aux risques d'éboulement et de glissement de terrain

Maîtriser le développement urbain des secteurs concernés par le risque d'incendie de forêt par des outils de défense incendie adaptés

Appliquer les règles parasismiques dans les nouvelles constructions

Respecter la législation relative aux risques technologiques et aux nuisances

Prendre en compte les périmètres de sécurité liés aux activités industrielles et les règles spécifiques qui s'y appliquent

Veiller à la bonne mise en œuvre du PPI, en particulier en zone PPI 'réflexe'

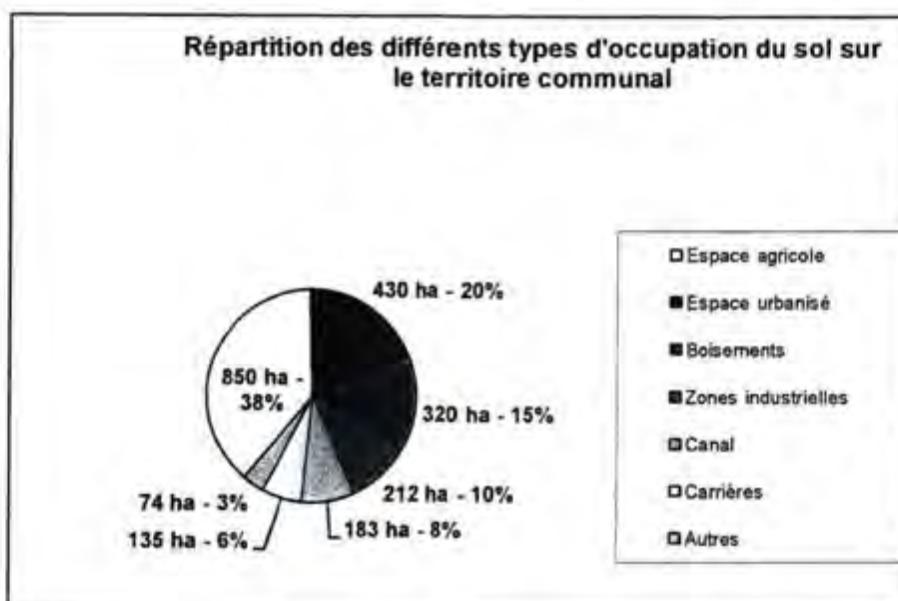
Maîtriser les implantations bâties dans les zones concernées et anticiper les bonnes conditions de mise à l'abri et d'évacuation.

1.4 L'occupation du sol

1.4.1 L'occupation du sol actuelle

Etablie à partir de la photographie aérienne de 2001, la carte ci-après montre les grands types d'occupation du sol sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

En recoupant cette analyse cartographique de l'occupation du sol avec les surfaces de zonage du POS de 1998, il est possible de donner une estimation des surfaces de chaque type d'occupation du sol et surtout de calculer leur importance relative :



Cette analyse fait apparaître le caractère encore très agricole de la commune. En effet, l'espace agricole couvre plus d'un tiers de la superficie communale³².

Les espaces urbanisés correspondent également à une part importante de l'occupation du sol. Ils occupent 20% de la superficie communale et se situent en grande partie sur le plateau.

Les boisements correspondent au troisième type d'occupation du sol le plus représenté. Ils occupent 15% de la superficie communale et couvrent les coteaux et collines.

La partie ouest de la commune est marquée par des modes d'occupation du sol liés aux activités économiques (10% de la superficie communale) et aux grandes infrastructures.

Les deux carrières recensées sur la commune sont les suivantes :

- la société Reynaud père et fils autorisée le 22-05-1986 à échéance du 30-06-1996

³² Ce chiffre est cependant à relativiser car de nombreuses infrastructures (notamment l'A7 et ses emprises qui couvrent environ 40 ha) sont comprises dans les zones NC du POS de 1998 ayant servi de base à l'estimation. De plus, certains terrains qui présentent encore aujourd'hui les caractéristiques de terres agricoles ne doivent plus être réellement utilisés. En effet, le RGA de 2000 décompte seulement 684 ha de surfaces agricoles utiles.

- SA carrières Jacques Vesigne autorisée le 17-09-92 à échéance du 01-01-1994

Même si elles restent encore aujourd'hui très visibles dans le paysage, ces carrières sont aujourd'hui en fin d'activité et leurs propriétaires respectifs se doivent d'engager leur réaménagement afin de limiter leur impact visuel. Ces deux carrières sont notifiées en cours de réaménagement par la DRIRE.



OCCUPATION DU SOL - Sources : IGN Photo aérienne été 2001


 Saint-Paul
 TROIS-CHÂTEAUX

Espace à dominante agricole
 Zones Industrielles
 Infrastructure fluviale (canal de Dorbreordragon)
 boisée
 urbanisée
 Carrières

Commune de Saint Paul Trois Châteaux
 Plan Local d'Urbanisme



1.4.2 Des grands chantiers qui ont bouleversé l'occupation du sol

La matrice cadastrale établie au XIX^e siècle (cadastre napoléonien daté de 1810) indique 8,7 hectares de propriétés bâties et 2117, 8 de propriétés non bâties³³. L'occupation du sol était alors majoritairement agricole avec un terroir aux rendements rendus irréguliers par de fortes contraintes liées à l'eau (ressource et gestion des écoulements).

Depuis, suivant l'évolution classique des communes françaises, l'espace non bâti et donc essentiellement les terres agricoles, n'a cessé de diminuer. A Saint-Paul-Trois-Châteaux, on peut distinguer trois grands chantiers qui ont bouleversé le territoire et expliquent l'occupation du sol actuelle.

Les carrières de Sainte-Juste



St-Paul-Trois-Châteaux – Les Carrières Tva des Gantier & Monnet

De 1850 à 1920, l'exploitation des carrières de Pierre du midi occupait la partie ouest du coteau de Sainte-Juste à l'époque couvert par un maquis moins dense que les boisements actuels. Cette étape historique explique la présence des carrières sur le coteau de la Dévalade. Sur le coteau de Sainte-Juste, les dernières traces des carrières de Pierre du midi disparaissent peu à peu sous les boisements et présentent aujourd'hui un enjeu de valorisation paysagère et patrimoniale.

Le canal de Donzère-Mondragon

En 1952, l'implantation du canal a amputé le territoire communal de plus de 175 ha de ses meilleures terres agricoles situées dans la basse plaine du Rhône. Pour l'agriculture, le canal a permis cependant la mise en place de systèmes d'irrigation performants et a ainsi contribué au maintien d'une dynamique agricole forte. La ligne de chemin de fer de Nyons a par contre été définitivement coupée et le réseau hydrographique a été profondément modifié. Exception faite de la cité 3, le développement urbain reste stable à cette époque, limité au plateau et centré autour du noyau médiéval.

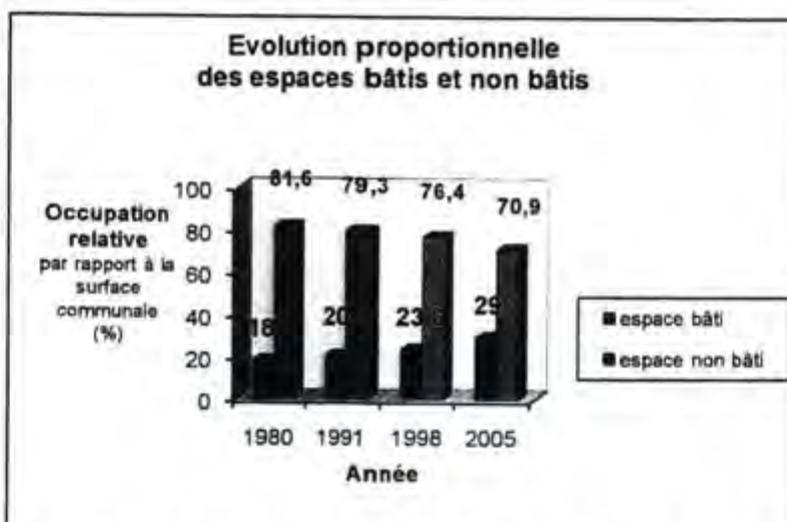
Le site nucléaire du Tricastin

Conséquence indirecte de la création du canal, le site nucléaire du Tricastin s'est développé sur sa rive droite entre 1964 (implantation des premières industries nucléaires) et 1980 (ouverture de la centrale nucléaire). Outre la suppression de 180 ha de terres agricoles, le site nucléaire a surtout eu des conséquences importantes sur le développement urbain de la commune. A partir des années 1970, l'urbanisation explose sur le plateau avec la création de nombreux lotissements assez excentrés visant à accueillir les employés du site nucléaire.

1.4.3 L'évolution des espaces bâti et non bâti depuis 1980

Le graphique ci-après a été établi à partir des surfaces globales des zones U et N des anciens POS de Saint-Paul-Trois-Châteaux et des estimations de surfaces d'occupation du sol présentées dans la partie précédente.

³³ Il faut ajouter à ces surfaces 77,8 ha classés dans la catégorie « objets non imposables » et comprenant à la fois des éléments bâtis (églises, cimetière, places publiques) et non bâtis (rivières, chemins...)



Depuis 1980, on observe en parallèle une augmentation rapide des surfaces bâties et une diminution des espaces non bâtis. D'après la carte IGN de 1987, les surfaces boisées n'ont pas subi d'évolution majeure pendant cette période ; la diminution des espaces non bâtis correspond donc principalement à une consommation des terres agricoles par l'urbanisation.

En 1980, les espaces bâtis (Centre-bourg, lotissements, ZI, site nucléaire) couvraient 406.5 ha soit 18,4% de la superficie communale et les espaces non bâtis (espaces agricoles, boisés, emprise du canal et carrières...) 1797,2 ha soit 81,6% de la superficie communale. Aujourd'hui, les espaces bâtis couvrent 642 ha soit 29,1% de la superficie communale et les espaces non bâtis 1562 ha soit 70,9% de la superficie communale. Ceci correspond à une augmentation du bâti de 10,7% (235.5 ha supplémentaires) en 25 ans et une diminution équivalente des espaces non bâtis (soit environ 10 ha/an).

CONCLUSION SUR L'OCCUPATION DU SOL :

Une occupation du sol actuelle qui reste majoritairement agricole

Une forte augmentation des espaces urbanisés depuis 1980

ENJEUX

Maîtriser l'urbanisation

Préserver et valoriser les espaces agricoles de forte valeur agronomique

1.5 Le paysage

La commune présente une identité paysagère marquée : les parcelles de vignes, les coteaux boisés, les alignements de cyprès, le bourg médiéval et les anciennes bâtisses méridionales confèrent au territoire une ambiance paysagère typique de la Drôme provençale. Cette identité forte est malgré tout atténuée par une présence de plus en plus forte du bâti qui tend à la banalisation du paysage : zones d'activités sur la basse plaine, extensions urbaines récentes sur le plateau et les coteaux...

1.5.1 Les unités paysagères

Saint-Paul-Trois-Châteaux présente un paysage riche et diversifié que l'on peut décliner en huit unités paysagères :

Les paysages où l'urbanisation domine

- Le plateau urbanisé
- La cité 3
- Le couloir économique du canal de Donzère-Montdragon

Les paysages à dominante agricole

- Les paysages viticoles de la basse plaine et du plateau
- Les vallons de Serre Blanc et Fonfreide
- La plaine humide des étangs

Les paysages à dominante boisée

- Les contreforts de Barbière et de Montmeyras
- Les collines et coteaux boisés

Paysages urbanisés

Le plateau urbanisé

La cité 3

Le couloir économique

Paysages agricoles

Les paysages viticoles

Les vallons

La plaine humide
des Etangs

Paysages boisés

Les collines et coteaux boisés

Les contreforts



LES UNITES PAYSAGERES

**SAINT-PAUL
TROIS-CHATEAUX**

Le Plateau urbanisé

Le centre ancien constitue le point d'ancrage de cette unité paysagère. Implanté sur une légère butte qui surplombe le plateau d'environ 20 m, le centre ancien se distingue par la présence des remparts. Ceux-ci délimitent un cœur urbain fortement marqué par son identité médiévale : ruelles exiguës, bâti ancien et éléments majeurs du patrimoine architectural (dont la cathédrale) composent un paysage urbain très dense agrémenté de quelques placettes plantées.

Une première couronne d'urbanisation s'est développée de manière radiocentrique autour du centre ancien. Elle présente un deuxième type de paysage urbain. Encore assez dense, ce dernier est composé d'un bâti hétéroclite : maison de ville et habitat collectif, styles architecturaux variés, époques de construction différentes... Cette hétérogénéité est contrebalancée par la présence d'une trame végétale de qualité venant aérée le tissu urbain (nombreux alignements et mails de platanes très anciens).

Des extensions urbaines plus récentes, construites pendant les trente dernières années, ont prolongé la première couronne au nord est sur le coteau de Barbière, au sud-est dans le quartier de l'Argentade, à l'ouest au pied du Montélit, au nord-est vers Pouzerat et au nord-ouest sur la Maladerie. Ces extensions correspondent à un troisième type de paysage urbain caractérisé par une urbanisation sous forme de lotissements : voiries en impasses, parcelle de superficie réduite, habitat pavillonnaire, présence végétale limitée...



Source : archives de Saint-Paul-trois-Châteaux

L'unité du plateau urbanisé présente des enjeux paysagers tels que :

- la valorisation des perspectives sur le centre ancien depuis les avenues traversant la ville
- la structuration du paysage urbain par un travail sur les espaces publics (voiries, places, alignements d'arbres)
- la qualité des transitions entre les extensions urbaines et l'espace agricole et boisé
- l'identification et la valorisation des entrées de villes

La cité 3

La Cité 3 correspond plus à une particularité qu'à une véritable unité paysagère. Elle présente cependant un paysage urbanisé très atypique qu'il semble nécessaire de mentionner. Entre paysage de zone industrielle et paysage viticole, la cité 3 fait figure d'îlot d'habitat perdu au milieu de la basse plaine. Elle présente cependant un paysage intéressant qui évoque la « cité-jardin ». Liée aux grands chantiers industriels du site du Tricastin, l'urbanisation de la Cité 3 correspond à de petites maisons ouvrières modestes implantées autour du stade de Rugby. Le tout est ombragé par de beaux peuplements de pins maritimes et de chênes verts qui composent un écrin végétal de qualité.



Cette cité présente aujourd'hui des enjeux :

- de réhabilitation du bâti
- de gestion des plantations de pins
- et surtout, d'affirmation de son statut d'îlot d'habitat par rapport aux zones industrielles voisines

Le développement de la cité 3 reste cependant limité par la réglementation Seveso à laquelle elle est soumise.

Le couloir économique du canal de Donzère-Mondragon

Sur sa frange la plus occidentale, le paysage de la basse plaine est marqué par trois grandes infrastructures orientées Nord-Sud :

- Le canal de Donzère-Mondragon
- L'autoroute A7
- La Départementale D458

Ces infrastructures sont bordées par plusieurs zones d'activités :

- Le site nucléaire du Tricastin au sud-ouest
- La zone industrielle du Bois des lots au centre
- Le prolongement de la zone d'activité de Bollène au sud

Infrastructures et équipements industriels dessinent un couloir à vocation économique qui présente un paysage industriel de grande échelle dominé par les deux tours de réfrigération du site nucléaire.

S'il ne paraît pas envisageable de parler d'intégration paysagère de ces réacteurs qui représentent par ailleurs un point de repère intéressant dans la vallée, la zone industrielle du Bois des Lots est implantée sur une entrée de ville stratégique et fait apparaître des enjeux importants en terme de qualité paysagère et architecturale.



Un couloir de circulation rapide



Une qualité paysagère pour l'entrée nord-ouest de la commune

Les paysages viticoles de la basse plaine et du plateau

Les paysages viticoles sont très présents sur la commune de Saint Paul Trois Châteaux. Ils sont caractérisés par un espace agricole ouvert quadrillé de parcelles de vignes. Les lignes fortes des rangs de vignes, des haies brise-vent de cyprès, des fossés et des anciennes rigoles de canalisation dessinent un paysage très structuré. Les châteaux comme celui de la Robine ainsi que quelques anciens mas ponctuent ces paysages et témoignent de l'âge d'or de la viticulture.

Ces paysages viticoles se déclinent en deux variantes :

Dans la basse plaine, les parcelles de vignes sont d'une superficie importante et le paysage prend alors un caractère d'immensité s'inscrivant ainsi dans l'échelle du couloir rhodanien aux horizons lointains.

Sur le plateau, les parcelles de vignes sont de superficie plus modeste. D'autres types de cultures viennent s'y intercaler : lavandes céréales, tournesols traduisent une activité agricole plus diversifiée. D'autre part, les terres cultivées ont été peu à peu morcelées par le développement urbain et le paysage viticole du plateau correspond aujourd'hui à une matrice foncière résiduelle de moins en moins lisible.



Echelles différentes des paysages viticoles de la basse plaine et du plateau

Ces deux variantes du paysage viticole sont aujourd'hui confrontées à des enjeux paysagers relatifs :

- au mitage de l'espace agricole par l'urbanisation
- à la transition avec l'espace bâti, que se soient les extensions urbaines résidentielles sur le plateau ou les extensions de la zone du Bois des lots sur la basse plaine.

Les vallons de Serre Blanc et de Fonfreide

Les vallons de Serre-Blanc et de Fonfreide présentent également des paysages à caractère agricole mais leur situation enclavée entre des coteaux boisés confère une échelle différente au paysage. Les parcelles de vignes sont de taille réduite et des plantations d'oliviers et des vergers viennent diversifier les cultures. Ces plantations, accompagnées d'une trame arborée plus présente, rapprochent les horizons, cadrent les perspectives, referment le paysage. L'ambiance devient alors plus intimiste. Le bâti épars composé essentiellement d'anciens mas agricoles s'insère parfaitement au sein de ce paysage et participe pleinement à l'identité paysagère forte des lieux.



Vallon de Serre Blanc



Vallon de Fonfreide

Ces vallons sont confrontés à deux enjeux majeurs :

- La valorisation de l'identité rurale des lieux
- La maîtrise du développement urbain en qualité et en quantité

La plaine humide des étangs

Au Nord du plateau, entre Piéjoux et le Chanabasset, la légère dépression du lieu-dit des étangs confère un caractère humide au paysage. Les cultures de vignes disparaissent au centre de cette zone pour laisser place à des pâtures et quelques sols labourés. Fossés et anciens ruisseaux canalisés structurent le paysage grâce à leur alignement de peupliers. Les touffes de roseaux qui bordent les fossés attestent du caractère humide de la zone.

Sous la contrainte des sols humides, la zone des étangs est restée vierge d'habitations (à l'exception du centre équestre) et correspond à un des derniers espaces de respiration en contact direct avec le plateau urbanisé. L'enjeu de cette unité est de conserver des ouvertures visuelles sur l'espace rural depuis les routes départementales D158 et D133.



Les collines et coteaux boisés

Les collines et coteaux boisés ont un impact visuel majeur dans le paysage de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Leurs masses boisées se dressent à l'horizon et constituent un arrière plan caractéristique pour les paysages communaux. Lorsque l'on s'approche, leurs boisements denses où s'imbriquent pins, chênes verts et autres arbustes méditerranéens leur donnent des allures d'espaces impénétrables et mystérieux. Les odeurs aromatiques du sous-bois et les quelques pistes forestières invitent cependant à la découverte.

Les petites collines du Chanabasset, de Venterol, du Châtillon et de Piéjoux ponctuent le paysage de leur relief conique et régulier. Elles constituent des mamelons boisés très particuliers que l'on retrouve souvent dans un horizon intermédiaire.



Les coteaux du Chameau et de Saint-Just s'inscrivent dans un horizon plus lointain et dominent le paysage de leur relief imposant.



Collines et coteaux sont des éléments majeurs qui structurent le paysage et abrite des écosystèmes de qualité. Leurs flancs boisés constituent des fronts visuels très sensibles à toute action d'urbanisation, de défrichage, de tracé de voiries ou de cheminements. L'enjeu est donc de limiter ce type d'intervention sur les parties les plus visibles des coteaux et de privilégier les tracés et les implantations en harmonie avec les lignes du relief.

Les contreforts de Barbière et de Montmeyras

Les contreforts de Barbière et de Montmeyras présentent des caractéristiques paysagères similaires aux collines et coteaux mais leur relief moins marqué les a rendu plus accessibles. Ils offrent aujourd'hui un paysage plus ouvert et diversifié : boisements, parcelles de vignes, vergers et bâti s'y côtoient. Une pression urbaine forte est présente sur ces contreforts : les lotissements du quartier Saint-Vincent en sont les conséquences directes. Au nord de la « Dévalade », les carrières attestent également d'une exploitation intensive du massif qui, même si elle est aujourd'hui terminée, a laissé des séquelles notables dans le paysage.



L'urbanisation gagnant sur les pentes douces de Barbière

Ces contreforts constituent cependant des éléments structurants pour le paysage communal. Depuis la basse plaine, leurs coteaux boisés dessinent une brèche mettant ainsi en relief l'entrée de la ville. La forte pression qui s'exerce sur ces contreforts fait apparaître plusieurs enjeux paysagers :

- Régulation et exigence qualitative pour l'urbanisation à flanc de coteaux
- La valorisation des coteaux et sommets boisés selon leur potentiel écologique et touristique
- La réhabilitation des carrières

1.5.2 Les éléments marquants du paysage

Parallèlement à l'analyse des différentes unités paysagères de la commune, l'analyse des éléments marquants du paysage permet de repérer les composantes particulières qui influent sur la perception du paysage. Il s'agit :

- des éléments paysagers structurants
- des axes de ruptures
- des points d'appel dans le paysage
- des points de vue majeurs
- des ouvertures visuelles
- des perspectives particulières

Les éléments structurants et axes de rupture

Il s'agit d'éléments paysagers le plus souvent linéaires qui jouent un rôle majeur sur la perception du paysage communal. Ils constituent des lignes directrices qui guident le regard dans la lecture du paysage. Ils peuvent également créer de véritables ruptures paysagères lorsqu'ils constituent des barrières visuelles ou des lignes nuisant à la lisibilité du paysage.

La carte ci-après localise les principaux éléments paysagers structurants et les grands axes de ruptures du paysage de la commune.

Les contreforts et les coteaux boisés constituent des éléments structurants majeurs dans le paysage de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Depuis la basse plaine, ils marquent deux plans bien distincts dans le paysage.

Au premier plan, les contreforts de Barbière et Montmeyras créent un premier front boisé qui rompt avec l'horizontalité des grandes parcelles de vignes. Ces contreforts constituent une rupture entre les deux grandes ensembles paysagers de la commune : la basse plaine et le plateau.

Au deuxième plan, le massif des Archivaux domine, avec en promontoire la chapelle de Sainte-Juste.



La ripisylve³⁴ qui longe la Roubine dans sa partie aval constitue également une ligne structurante dans la perception du paysage de la basse plaine. Plus en amont, on l'a retrouvée ponctuellement dans le jardin de Saint-Vincent et le long de la promenade des jardins qui prolongent ce fil conducteur.



Le talus de l'ancienne voie ferrée de Nyons reste présent dans le paysage. Détruit sur plusieurs tronçons pour l'implantation de bâti nouveau (Zone d'activités, quartier de la gendarmerie...), on le retrouve néanmoins à plusieurs reprises. Sans statut nouveau à ce jour, ce talus marque le paysage d'une ligne incongrue et présente des enjeux de reconversion. Elle constitue aujourd'hui un axe de liaison en site propre vers Pierrelatte ou vers Solérieux à exploiter dans le cadre du développement des itinéraires doux.



Le canal de Donzère Mondragon constitue l'axe de rupture le plus fort dans le paysage. Sa création en 1952 a définitivement isolé la partie la plus occidentale de la plaine agricole pour lui donner une nouvelle vocation industrielle. De plus, son niveau surélevé par rapport à la plaine impose des digues qui créent une barrière visuelle entre les deux rives. Les espaces libres autour des contre-canaux révèlent cependant des sites boisés et des prairies naturelles non dénués d'intérêt.

L'autoroute A7 vient doubler cet axe de rupture un peu plus à l'est constituant ainsi un couloir de circulation structurant.



³⁴ Ripisylve : boisement rivulaire d'un cours d'eau



ELEMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS ET AXES DE RUPTURE

-  Coteaux boisés
-  Canals et ses digues
-  Autoroute A7
-  Talus de l'ancienne voie ferrée
-  Contrerforts
-  Ripisylve de la roubine



**Saint-Paul
Trois-Châteaux**

Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux
Plan Local d'Urbanisme

Les points d'appel dans le paysage

Il s'agit d'éléments qui s'identifient nettement dans le paysage de par leur implantation en promontoire, leur hauteur, leur couleur, ou leur échelle...

Dans le centre ancien, deux éléments majeurs de l'architecture religieuse ressortent dans le paysage. Il s'agit du clocher de l'ancienne cathédrale et de l'évêché qui surplombe la ville médiévale.



La chapelle Sainte-Juste, située en promontoire au sommet du coteau des Archivaux, constitue le point d'appel majeur de la commune. Elle est perçue de loin notamment depuis l'autoroute qui traverse la basse plaine.



St-Paul - 3 Châteaux (St Paul) - Chapelle Ste-Juste



La comparaison aux cartes postales anciennes nous fait remarquer que l'évolution des boisements aux abords de la chapelle tend à la rendre moins perceptible aujourd'hui. Un entretien de ces boisements permettrait de préserver la vue sur cet élément remarquable du patrimoine bâti et de valoriser son statut de point d'appel dans le paysage.



Les deux tours aéro réfrigérantes du centre d'enrichissement de l'uranium lui font cependant concurrence et constituent un autre point de repère dont l'échelle démesurée marque fortement le paysage.



Les sommets des collines boisées constituent également des points d'appel dans le paysage. La forme conique bien régulière des deux mamelons de Chanabasset accentue cet effet. De même, le promontoire rocheux de la colline de Châtillon attire le regard par sa couleur d'ocre rouge. Ce site constitue par ailleurs une curiosité paysagère à part entière ainsi qu'un point de vue remarquable.

Aux franges du territoire communal, il faut également signaler la présence d'un observatoire sur le plateau des Archivaux. Sa forme sphérique et sa couleur blanche créent un point d'appel énigmatique dans le paysage.

Les villages perchés de la Garde-Adhémar et de Clansayes constituent par ailleurs des points d'appel mis en valeur par de nombreuses vues depuis la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Les ouvertures visuelles et les perspectives majeures

Les espaces agricoles encore préservés permettent de dégager des ouvertures visuelles le long des voies de circulations principales. Ces ouvertures visuelles sont importantes dans la perception du paysage communal. Dans la basse plaine, les grandes parcelles viticoles affirment les reliefs des contreforts de Barbière et Montmeyras. Sur le plateau, les ouvertures visuelles mettent en exergue des perspectives particulières sur le centre ancien, l'ancienne cathédrale et l'évêché.



La silhouette du centre ancien révélée par l'espace ouvert des Allènes

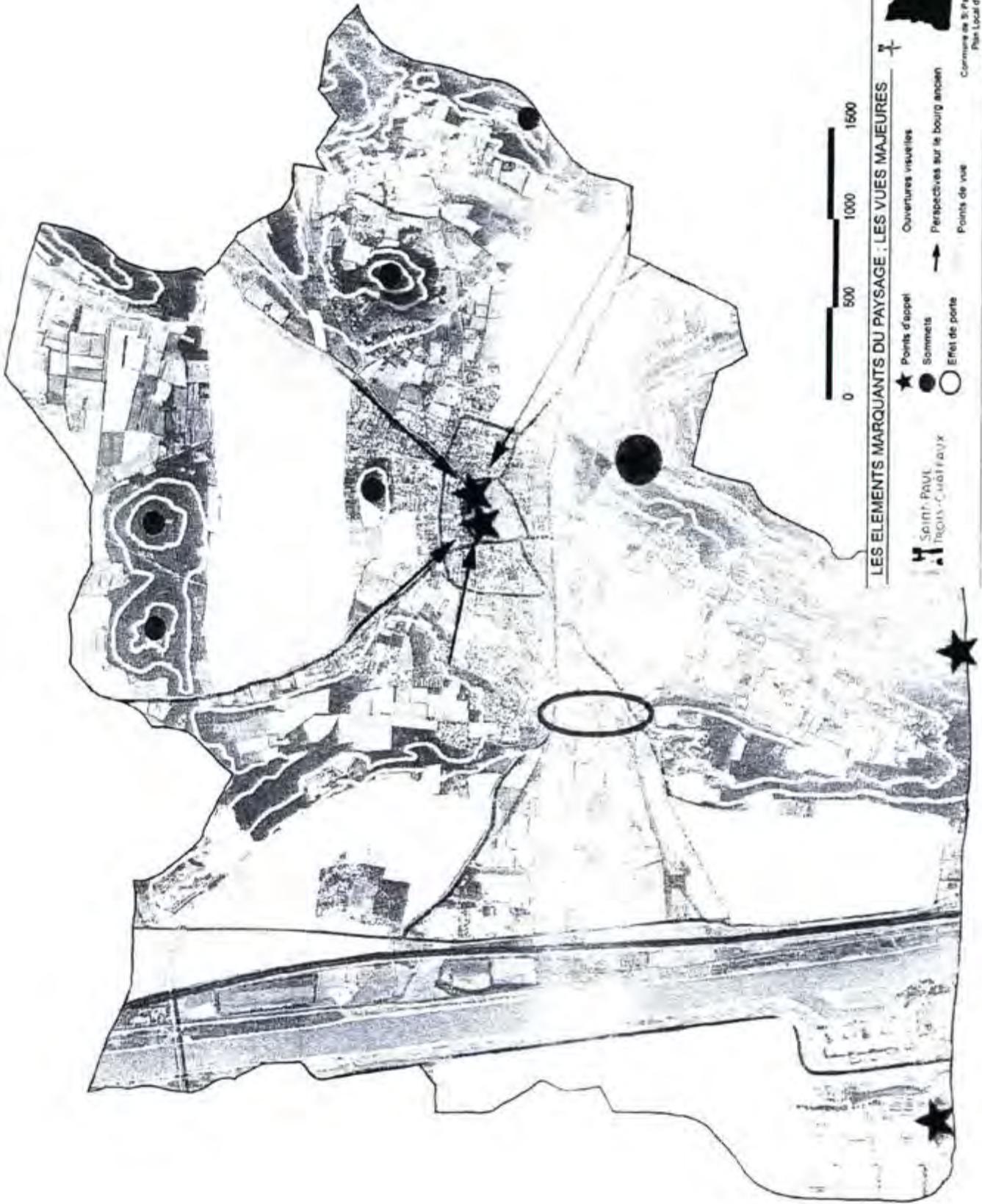
Les points de vues majeurs

Deux points de vue majeurs ont été repérés sur la commune. Il s'agit des belvédères de Saint-Juste et du Châtillon. Ces sites déjà intéressants en eux même offrent une vue panoramique imprenable sur le paysage communal et ses alentours.

Les hauteurs des contreforts offrent également par endroit des vues cadrées sur la basse plaine, sur la Garde d'Adhémar ou Notre-Dame de Turonne.

La carte des vues majeures présentée ci-après permet de localiser l'ensemble des points d'appel dans le paysage, des points de vues, des ouvertures visuelles et des perspectives majeures sur le centre ancien.

En tant qu'éléments identitaires très présents visuellement dans le paysage ou que sites stratégiques pour la perception du paysage, l'ensemble des sites repérés présente des enjeux de préservation et de valorisation forts.



LES ELEMENTS MARQUANTS DU PAYSAGE : LES VUES MAJEURES



- ★ Points d'appel
- Sommet
- Effet de porte
- Ouvertures visuelles
- - - Perspectives sur le bourg ancien
- Points de vue



Saint-Paul-Trois-Châteaux

Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux
Plan Local d'Urbanisme

1.5.3 Site paysager remarquable : le projet de ZPPAUP

Depuis mai 2003, une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) est en projet sur le plateau de la colline de Sainte-Juste à cheval sur les communes de Saint-Restitut, Saint-Paul-Trois-Châteaux et Bollène. Cette démarche a pour but la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères du site et, en particulier, des carrières de Pierre du midi. La création de cette ZPPAUP s'inscrit également dans le cadre d'un projet culturel d'envergure autour du thème de la pierre.

Aujourd'hui, un rapport prospectif a été établi sur la commune de Saint-Restitut. Il fixe les premiers objectifs et les différents zonages. A l'échelle de l'ensemble de la ZPPAUP, trois grands thèmes à protéger ont été dégagés :

- La protection paysagère du massif calcaire
- La protection et la valorisation des espaces à caractère ruraux
- La protection architecturale du village de Saint-Restitut

Sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, le périmètre concerné par la ZPPAUP correspond principalement aux coteaux de Sainte-Juste. Un inventaire non exhaustif des éléments à protéger sur le territoire communal permet de dresser la liste suivante à titre indicatif :

- Le plan incliné
- Le bâtiment du frein du funiculaire
- Les carrières
- Les dessins
- La chapelle Sainte-Juste
- Le patrimoine végétal des coteaux et du plateau

Un deuxième projet de ZPPAUP est en cours sur le centre ancien et sa première couronne.

CONCLUSION SUR LE PAYSAGE

Un paysage riche et diversifié

8 unités paysagères distinctes

Le plateau urbanisé : un paysage résidentiel de lotissement qui devient prédominant par rapport au noyau ancien et sa première couronne

Des paysages agricoles caractérisés par la viticulture mais aussi agrémentés de cultures typiques du sud : lavande, tournesols, oliveraies...

Les vallons de Fonfreide et de Serre-Blanc un peu à l'écart qui ont conservé un paysage de qualité

Un paysage structuré par des éléments linéaires marquants

Les coteaux boisés, fronts visuels majeurs qui cadrent le paysage

La roubine et sa ripisylve, un fil conducteur végétal dans le paysage

Les contreforts de Barbière et de Montmeyras marquant la limite entre la basse plaine et le plateau

Le canal de Donzère-Mondragon, un axe de rupture conséquent

Un paysage identitaire

Le bourg ancien peu perceptible dans le tissu urbain mais valorisé par quelques ouvertures visuelles encore dégagées

Des points d'appel mettant en valeur des éléments identitaires : la chapelle Sainte-Juste, le clocher de la cathédrale, l'évêché...

Un projet de ZPPAUP sur les coteaux de Sainte-Juste et sur le centre ancien

ENJEUX PAYSAGERS

Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif en cohérence avec le paysage communal

Maîtriser l'étalement de l'urbanisation résidentielle

Travailler la qualité des transitions entre espace urbain et espace rural

Préserver des paysages viticoles, identitaires pour la commune

Limiter le mitage des contreforts, et des coteaux boisés

Affirmer l'identité paysagère de la commune

Valoriser la Roubine et ses boisements rivulaires, fil conducteur dans le paysage et coulée verte en milieu urbain

Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le centre ancien et des perspectives remarquables depuis les entrées de ville

Mettre en valeur les points d'appel remarquables : la chapelle Sainte-Juste, le sommet de Châtillon...

2 ANALYSE DU TISSU URBAIN

2.1 Structure urbaine

2.1.1 Historique

L'analyse historique permet de comprendre les différentes dynamiques encourues sur le territoire. Elle met en évidence l'évolution des masses bâties, inscrites dans le paysage. Elle est ainsi nécessaire dans la compréhension et l'appréhension de l'existant, voire du futur.

Un site préhistorique

La commune possède un riche patrimoine archéologique. On retrouve en effet des traces de la présence humaine dès le Néolithique. Elles se révèlent par la mise au jour de nombreux objets et surtout de sépultures particulièrement intéressantes. Néanmoins les périodes de l'Age du Bronze et Age du Fer sont moins représentées. Le site du Barry est supposé avoir été la capitale des Tricastini, peuplade celto-ligure, qui occupa toute la région du IV^{ème} siècle avant J.C. jusqu'à l'époque gallo-romaine.

La ville antique



La colonisation romaine laissera plus de traces dans la plaine. De l'antiquité au Moyen Age, les carrières sont exploitées, nécessaires à l'édification de la Cité Augusta Tricastinorum, la ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux. La cité était dotée d'une enceinte, aujourd'hui presque en totalité disparue. Mais de cette époque, aucun vestige d'édifices publics n'a pu être mis à jour. Une importante nécropole de plus de 240 tombes se tenait en dehors de la ville (actuel quartier de Valladas).

La ville médiévale



La ville fût un siège d'évêché installé originellement au centre de la ville antique. Au Moyen Age, une nouvelle enceinte clôt le bourg édifié autour de la cathédrale et de l'évêché. La cathédrale aurait été construite à l'emplacement d'une basilique funéraire qui aurait abrité le tombeau de l'évêque Paul qui donna son nom à la ville.

A cette époque, l'habitat reste aggloméré à l'intérieur des murs médiévaux et plus rarement sous forme de fermes dispersées.

La ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux conservera ce visage durant de longues décennies, puisqu'il faudra attendre le milieu du XX^{ème} pour voir des changements significatifs.

Du XVI^{ème} à la fin du XIX^{ème}



La période moderne est avant tout marquée par les guerres de religion. Le pouvoir de l'évêque est alors fluctuant. Malgré ces vicissitudes, la construction du palais épiscopal s'achève dans la deuxième moitié du XVI^{ème} siècle. Les Dominicains s'installent au sud, autour de la Chapelle Notre-Dame (actuel établissement des Frères Maristes). A la fin du XVIII^{ème} siècle les nobles ont quitté la ville et se voient remplacés par des notables qui embellissent alors les hôtels particuliers. A la veille de la révolution française, l'évêque et son chapitre représentent 19 personnes, la noblesse réduite à six familles, et la population de la communauté ne dépasse pas « 2000 âmes ». L'évêché Tricastin disparaît en 1791-92.

L'évolution urbaine durant cette époque est peu remarquable, quoique marquée par la construction de beaux hôtels particuliers agrémentés de jardins, venant parfois altérer l'unité des remparts. Des ouvertures sont aussi pratiquées dans la partie nord de l'enceinte.

Extra-muros, des faubourgs se développent timidement (faubourg de la Riberaire à l'ouest).

Les ressources sont essentiellement agricoles et fluctuantes à cause du problème récurrent de l'écoulement des eaux. En 1846, la population est 1500 habitants.

L'industrie lithique



La région marquée par le relief de ses massifs calcaires, est propice à l'exploitation des carrières depuis l'antiquité. L'implantation de la ligne de chemin de fer dynamise l'exploitation des carrières qui passe alors d'une activité artisanale à une réelle industrie. L'exploitation des carrières Saint-Juste relancée et dynamisée par le Baron du Bord à partir de 1845, a marquée l'histoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Sur le flanc ouest fut construit un grand plan incliné. Il servait à descendre les blocs de pierre sur des wagonnets, jusqu'à la gare de Saint-Paul-Trois-Châteaux, d'où ils étaient expédiés vers de plus grandes villes (Lyon, Marseille...). Cette industrie décline à la fin

des années 1890. La première guerre mondiale et la mobilisation des carriers, puis la modernisation des techniques de constructions architecturales dans les années 30 finiront de mettre à mal l'exploitation des carrières.

Aujourd'hui enfoui sous la végétation, il ne reste que des vestiges de cet ouvrage de pierre remarquable et de cette époque faste de l'exploitation des carrières. Le frein du funiculaire est un rare témoignage architectural survivant.

L'activité des carrières fut fondamentale tant d'un point de vue patrimonial et constituant l'identité de la ville de Saint-Paul, alors surnommée « la ville blanche ».

En 1946 la population de Saint-Paul-Trois-Châteaux est de 1270 habitants.

Une époque charnière



En 1954, la carte IGN de la commune nous montre le visage d'une ville qui n'a guère changé depuis le Moyen Age. L'exploitation des carrières est révolue et la ligne de chemin de fer de Nyons est définitivement coupée. Le réseau hydrographique est néanmoins bouleversé, notamment par l'implantation du canal de Donzère-Mondragon par la Compagnie Nationale du Rhône dans la partie ouest du territoire communal. La construction de ce canal, ainsi que celle de la Cité 3 annoncent une nouvelle ère, celle de l'industrie et du nucléaire.

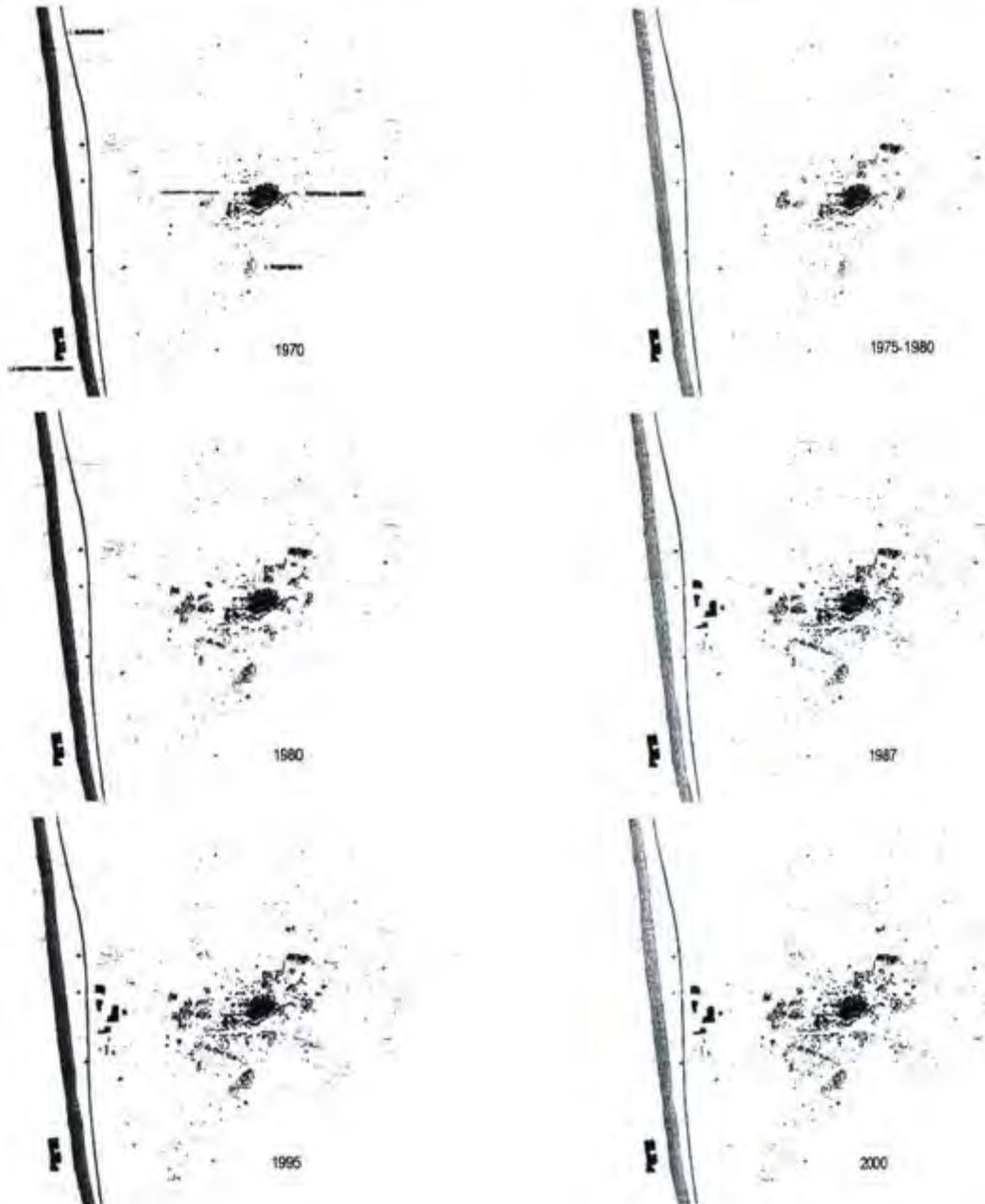
1954

En 1954, la commune présente ce double visage révélateur d'une époque charnière.

On lit encore sur la carte les noms des fermes les plus conséquentes, ainsi que l'emplacement des moulins qui furent présents durant des siècles sur la commune et actifs jusqu'au début du siècle et notamment durant la seconde guerre mondiale. Le développement urbain est toujours limité au développement des faubourgs.

Le nucléaire

Centre historique du Tricastin, la région connaît un bouleversement dans son développement en devenant une des premières du nucléaire. La région connaît alors de grands aménagements qui se font par étapes successives et qui modifient l'urbanisation de la ville jusqu'alors presque inchangée.



En 1960, débute la construction de la centrale nucléaire sur plus de 700 hectares. L'autoroute A7 sera construite en 1967. C'est à cette époque que sera construite presque la totalité des immeubles collectifs de la commune afin de faire face aux besoins en matière de logements par l'arrivée d'une population attirée par le développement industriel. Près de 700 logements sont ainsi construits (Le Pialon, Le Resseguin, La Bridoire). Ce développement urbain important est alors cadré par un schéma d'urbanisme qui permet de contenir l'urbanisation est d'assurer une cohérence à cet essor. Quelques lotissements de

grande ampleur voient aussi le jour (L'Argentane en 1971 qui représente 63 maisons, le lotissement communal de Saint Vincent).

Le développement urbain se fera ensuite presque uniquement sous forme de lotissements. Le complexe nucléaire est agrandi entre 1974 et 1982 sur plus de 300 hectares. De nombreux lotissements EDF sont alors construits entre 1975 et 1980 (environ 345 logements), ainsi que de nombreux lotissements privés.

Ce développement économique aura d'importantes retombées démographiques puisque entre 1946 et 1990 la population sera multipliée par cinq. Après avoir connu un faible ralentissement dans les années 1990, le développement urbain se poursuit (voir évolution entre 1995 et 2000). Le nombre de lotissements dépasse aujourd'hui la cinquantaine.



Carte de synthèse des dynamiques du développement urbain.

CONCLUSION

Un développement d'abord concentrique de l'urbanisation

Evolution urbaine restée longtemps circonscrite au noyau médiéval

Première couronne délimitée par les avenues héritées du schéma d'urbanisme des années 70, avec un tissu urbain hétérogène

Un développement radial

Explosion du développement urbain avec l'installation de la centrale nucléaire, le long des axes de communication implantés dans les différents vallons

Plaine ayant tendance à être saturée, les constructions commençant à prendre d'assaut les premiers coteaux

Développement récent sous forme prépondérante d'habitat de type pavillonnaire

ENJEUX

Définir une dynamique globale de développement

Maîtriser le développement urbain en direction de la vallée du Rhône et sur les premiers coteaux.

Rendre lisible et mettre en valeur la structure urbaine originelle du centre ancien.

Préserver les franges urbaines en assurant un développement urbain cohérent

2.1.2 Parcelleaire

L'analyse du parcellaire ou de la trame foncière est l'interprétation graphique de la géométrie engendrée par l'occupation humaine. Son analyse et sa connaissance peuvent aider à la compréhension et à la composition du paysage urbain et rural. Penser le parcellaire dans l'aménagement du territoire est aussi une façon de conforter la composition et le maillage urbains.

Parcelleaire urbanisé

Le noyau urbain médiéval

Dans la ville médiévale, le parcellaire est fin et étroit et influe directement sur la typologie du bâti et du tissu urbain (rythme des façades se succédant au gré des rues sinueuses). Un système de passages voûtés permet d'accéder vers l'intérieur des parcelles.

La première couronne d'urbanisation

Dans la première couronne urbanisée, le parcellaire est orienté de façon perpendiculaire au noyau originel. Cette orientation du parcellaire a directement été induite par la composition des îlots dessinée par le schéma d'urbanisme des années 1970. Le bâti s'y est développé dans l'épaisseur de cette première couronne, préservant les murs de pierre hérités des jardins jadis présents dans ce secteur. Certaines grandes opérations de constructions viennent néanmoins parfois perturber cette organisation rationnelle (Le Pialon).

Les lotissements

Enfin, l'urbanisation la plus récente, le plus souvent sous forme de lotissements, nie totalement l'orientation parcellaire originelle. En effet, les nombreux lotissements ont des tracés appliqués de manière autonome en réponse à des besoins spécifiques. Ils résultent de logiques extraterritoriales.

Parcelleaire agricole

Le parcellaire agricole correspond au secteur agricole situé dans la plaine. Il se caractérise par de grandes parcelles rectangulaires, souvent orientées de façon perpendiculaire aux cours d'eau.

Les parcelles agricoles situées sur les coteaux sont plus contraintes et donc de taille plus petite et aux formes plus variables afin de s'adapter au relief.

2.1.3 Trame viaire

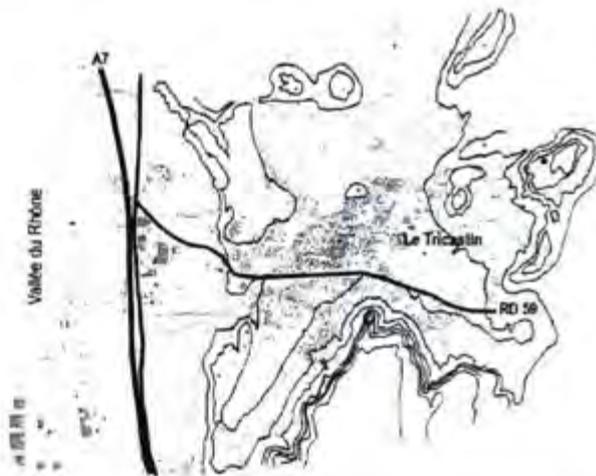
La trame viaire constitue le squelette de la ville. Elle définit les vides - les voies de circulation - qui viendront contenir le développement de la masse bâtie. Son appréhension permet de comprendre la composition du tissu urbain et la dynamique entre les différentes entités constituant le territoire. Elle ne constitue pas une hiérarchisation fonctionnelle entre les différentes voies, mais se rattache à la compréhension de la structuration du tissu urbain et donc du bâti.

Le réseau viaire de la commune est très hiérarchisé et fonctionnelle, mais connaît certains problèmes de lisibilité et de connexions.

On note notamment peu d'alignements urbains importants dans la structuration et la lisibilité des axes forts.

Selon les usages induits par chacun de ces axes se déploient des typologies architecturales différentes, à des périodes différentes.

Réseau principal

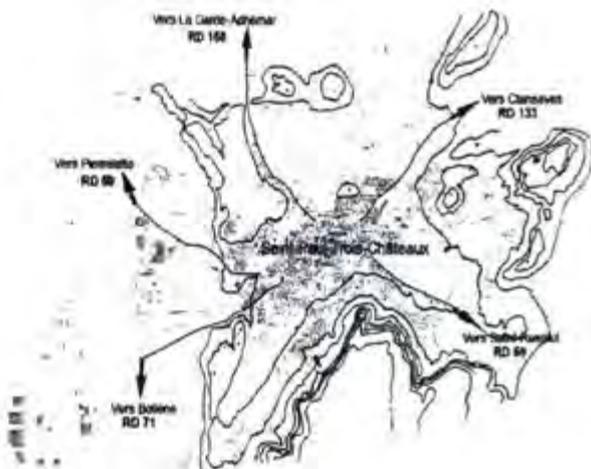


Le réseau principal est calqué sur le relief permettant la connexion aux grands axes de communication d'une part, et la traversée du territoire communal d'autre part.

Le réseau principal a vocation de définir les grandes dynamiques encourues sur le territoire. Il a parfois une vocation de transit à l'échelle nationale. Il est constitué par l'autoroute A7 et la D458. Ces deux axes filant le long de la vallée du Rhône connectent la commune au reste du territoire. Sur ce réseau est venu se greffer la construction d'activités.

Il est complété par la D59 qui permet de rattacher le noyau urbain originel au grand couloir de communication que constitue la vallée du Rhône. Elle est ainsi une réelle épine dorsale au sein de l'urbanisation. Par son caractère encore routier, elle constitue néanmoins une coupure fonctionnelle entre le nord et le sud de la commune.

Réseau secondaire



Le réseau secondaire a une vocation de transit à l'échelle du département. Il s'agit du réseau formé par les différentes routes départementales qui traversent la commune. Celles-ci s'organisent en se déployant de façon radiale, le long des vallons qui marquent le paysage de la commune. Sur ces voies traversant les secteurs ruraux de la commune se développe une urbanisation récente grignotant petit à petit les paysages agricoles et naturels.

Desserte locale

La desserte locale permettant de relier différents quartiers entre eux, se fait par deux ceintures périphériques. Il s'agit du « Tour de ville » et des boulevards formant ainsi deux couronnes successives. Elles permettent de desservir la totalité du centre et se connectent aux différentes départementales rayonnantes.



La première couronne présente une certaine qualité de par la densité du bâti l'encerclant, constitué par les remparts et le noyau médiéval. Les alignements de platanes en font un espace public de qualité. C'est donc un lieu à forte valeur identitaire et fonctionnelle. Néanmoins, cette qualité et la perception de cet espace sont perturbées par les nombreux stationnements désorganisés qui envahissent l'espace. La circulation sur le cours est gênée à l'ouest par l'étroitesse de la voie. Le projet envisagé sur le tour de ville devrait restituer cet axe de circulation en véritable espace public participant à la vie du centre historique. Cet écrin de verdure pourra alors

fonctionner de pair avec le centre médiéval.

La deuxième couronne est héritée du schéma d'urbanisme des années 1970 qui ceinture le développement urbain. Son gabarit plus généreux permet une circulation fluide. La faible densité du bâti (contrairement à celle rencontrée sur le tour de ville) crée des difficultés d'identification des différentes séquences. Les coupures et séquences sont ainsi opérées par les ronds points jalonnant le parcours. On note aussi des dysfonctionnements quant au raccordement de cette deuxième couronne à la D59 : manque de lisibilité de l'axe depuis la D59 à l'ouest (la perspective développée par l'avenue De Gaulle étant prégnante à cet endroit + présence de la station essence au carrefour) et barreau initialement prévu à l'est jamais aménagé.

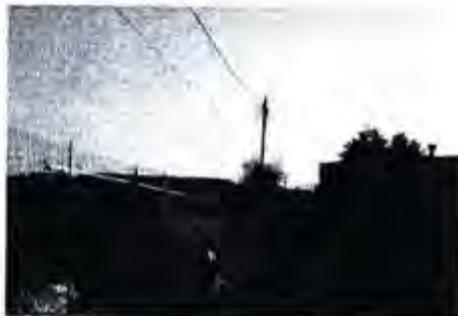
Ces axes circulaires ont permis de contenir les premières phases d'urbanisation de la commune et permettent une desserte fonctionnelle des différents quartiers.

Desserte interne

Le réseau formé par les voies de desserte interne que constituent les chemins ruraux et les nombreuses impasses, permet d'irriguer la majeure partie du territoire. Ce réseau important, performant par son déploiement, l'est beaucoup moins par l'étroitesse de ces voies. On peut distinguer deux familles : les voies de desserte en milieu périurbain et les chemins ruraux.



En milieu périurbain, le territoire communal compte de nombreuses impasses dues au développement de la ville par la multiplication des lotissements. Cette organisation en vase clos nuit à la cohérence du développement urbain futur de la ville et perturbe l'appréciation du territoire. Les nombreuses zones 30 sont la reconversion tardive de chemins ruraux où a pu se concentrer le développement urbain. Ces zones 30 sont alors révélatrices d'une urbanisation au coup par coup sans cohérence d'ensemble excluant la problématique des accès et voiries structurantes à l'urbanisation.



En milieu rural, les voies sont étroites, issues de chemins ruraux. Ces routes revêtissent parfois un aspect pittoresque de par les murets de pierre qui peuvent servir de soutènement, par les talus plantés de lavandes ou bien encore par les alignements d'arbres de hautes tiges qui dynamisent la perception du paysage.

CONCLUSIONS

Une organisation fonctionnelle et historique, mais pas toujours lisible

Une épine dorsale formée par la D59 implantée dans vallon est-ouest, qui forme une coupure fonctionnelle entre le nord et le sud.

Deux couronnes correspondant aux différentes phases du développement urbain de la ville : 1ère couronne formée par le tour de ville au gabarit limité et 2ème couronne formée par les avenues avec des dysfonctionnements quant aux connexions avec la RD 59.

Des routes départementales se déployant en étoile le long des vallons

Des chemins ruraux étroits

Beaucoup d'impasses perturbant l'appréciation du territoire communal et la cohérence du développement urbain

ENJEUX

Renforcer la lisibilité des couronnes ceinturant le développement urbain et maîtriser le développement urbain le long des axes radiaux

Accompagner le projet d'aménagement du « tour de ville »

Rétablir la continuité de la seconde couronne et notamment les connexions avec la D59

Atténuer la coupure nord-sud induite par la traversée de la D59

Maîtriser l'urbanisation le long des départementales

Améliorer la lisibilité des axes rayonnants – les RD – depuis la première couronne d'urbanisation

Restituer le centre historique aux piétons afin de conforter sa vocation touristique

Limiter les impasses et maîtriser la péri urbanisation

Améliorer la signalétique afin de mieux orienter et capter le visiteur

2.1.4 Espaces publics

Les espaces publics constituent une aération dans le tissu urbain et un point de repère important pour son fonctionnement. Ce sont des lieux complexes, car « vivants » : de multiples facteurs jouent sur leur fréquentation et leur animation. Leur configuration et leur attractivité ont toujours une influence - positive ou négative - sur la dynamique urbaine et l'identité d'une commune.

Les espaces publics sont nombreux sur la commune. Ils sont concentrés dans l'hypercentre. D'une manière générale, les espaces publics présentent un paysage contrasté entre des ambiances minérales de qualité et la forte présence du végétal (nombreux alignements d'arbres structurants). On note l'importance des alignements de platanes qui constituent non seulement un environnement de qualité, mais qui surtout participent de la typologie des espaces publics locaux, faisant référence aux places ombragées méridionales.



Structuration de l'espace par les alignements d'arbres, faisant référence à la typologie traditionnelle des espaces publics méridionaux.

La prédominance de l'automobile, dénature néanmoins la qualité première de ces espaces. Le traitement de sols est riche et intéressant, mais une fois encore cette qualité remarquable est souvent dénaturée par l'utilisation de l'espace, et notamment par les automobiles.



Qualité du traitement de sol des espaces publics souvent dénaturé par la prégnance de l'automobile

Les espaces verts sont quant à eux rares, comme le jardin Saint Vincent.

Le noyau médiéval est caractérisé par sa densité de bâti et par un grand nombre d'espaces publics. Ces espaces, le plus souvent de petite taille, ne sont pas toujours des espaces volontaires de dégagement, mais de simples élargissements à la croisée des rues, rendus nécessaires par leur étroitesse ; ce qui explique aussi leur multiplication. D'autres au contraire, accompagnent des édifices remarquables ou dont la fonction nécessitait une emprise plus généreuse. Ils sont d'ailleurs porteurs de noms souvent évocateurs de la fonction qu'on leur attribuait. Ces espaces publics présentent une scénographie variée pouvant mettre en scène une fontaine, un bâtiment remarquable, un alignement d'arbres.

On compte aussi quelques espaces publics plus récents insérés dans le tissu urbain de la première couronne, le plus souvent associés au fonctionnement d'équipements publics ou constitués à l'occasion de la formation de faubourgs.

Les espaces publics de référence

Les espaces publics de référence sont les espaces publics ayant un rôle déterminant dans la structuration du tissu urbain ou parce qu'importants dans la vie sociale de la commune.

La place de la Libération est située sur le pourtour immédiat du centre ancien et constitue un seuil à l'entrée du village médiéval, car elle est située dans la perspective de l'avenue de Gaulle qui constitue la pénétrante majeure au centre ville depuis la RD 59. C'est donc un des premiers lieux d'accueil du village. Il offre une vue sur la porte Notre Dame, depuis la route départementale. Si la scénographie de la place est riche (fontaine, porte Notre Dame, platanes, traitement au sol recherché, terrasses de café...), elle est quelque peu dénaturée par la présence au centre de l'espace d'une construction contemporaine en rupture (qui permet néanmoins d'établir une séparation entre la place et le parking).

La Place du marché est l'une des plus anciennes places de Saint-Paul (depuis le haut Moyen Age). Elle présente la particularité d'avoir conservé les silos en sous sol, nécessaires à la conservation des denrées. Insérée dans un tissu urbain dense, elle prend toute sa dimension dans le rapport entretenu entre les plantations d'arbres et sa fontaine. La présence de voitures pâtit à la vie de cette place (investissement des terrasses...).

Les cours encerclant la vieille ville (Le Cours de Platanes, Le Courreau) forment un écrin de verdure créant une perception contrastée avec la minéralité prégnante des remparts. Le cours est un espace public majeur dans la perception du centre ancien. Il présente des séquences différentes avec d'un côté les remparts altérés au XVIII^{ème} siècle par la construction d'hôtels particuliers et de jardins, et de l'autre, le bâti apparu fin XIX^{ème} avec la création des cours. Le cours est un exemple d'ordonnement végétal et architecturé venant fortement structurer le tissu urbain. De plus, il constitue un espace privilégié de détente et de promenade. Le projet d'aménagement de ce tour de ville est en cours. Il devrait permettre d'améliorer la circulation, restituer les nombreuses séquences architecturales, tout en restructurant les espaces piétons et de stationnements qui encombrant aujourd'hui la perception du centre historique.

Les autres espaces publics

On relève de nombreux espaces publics, mais tous ne sont pas structurants dans le tissu urbain. Le plus souvent se sont des parkings, certes arborés. D'ailleurs il n'existe aucun espace public où la voiture ne soit pas présente...

La Place du 19 mars 1962, présente une certaine qualité de par les alignements de platanes qui forment une nappe végétale et sa fontaine positionnée en plein centre.

La Place de la Tour Neuve présente aussi une certaine qualité de par sa configuration : planéité volontairement marquée par un mur de soutènement, lui conférant un rôle urbain.



Diversité des nombreux espaces publics de la commune
 Importance de la dialectique minéralité / végétation, souvent dénaturée par les stationnements omniprésents.

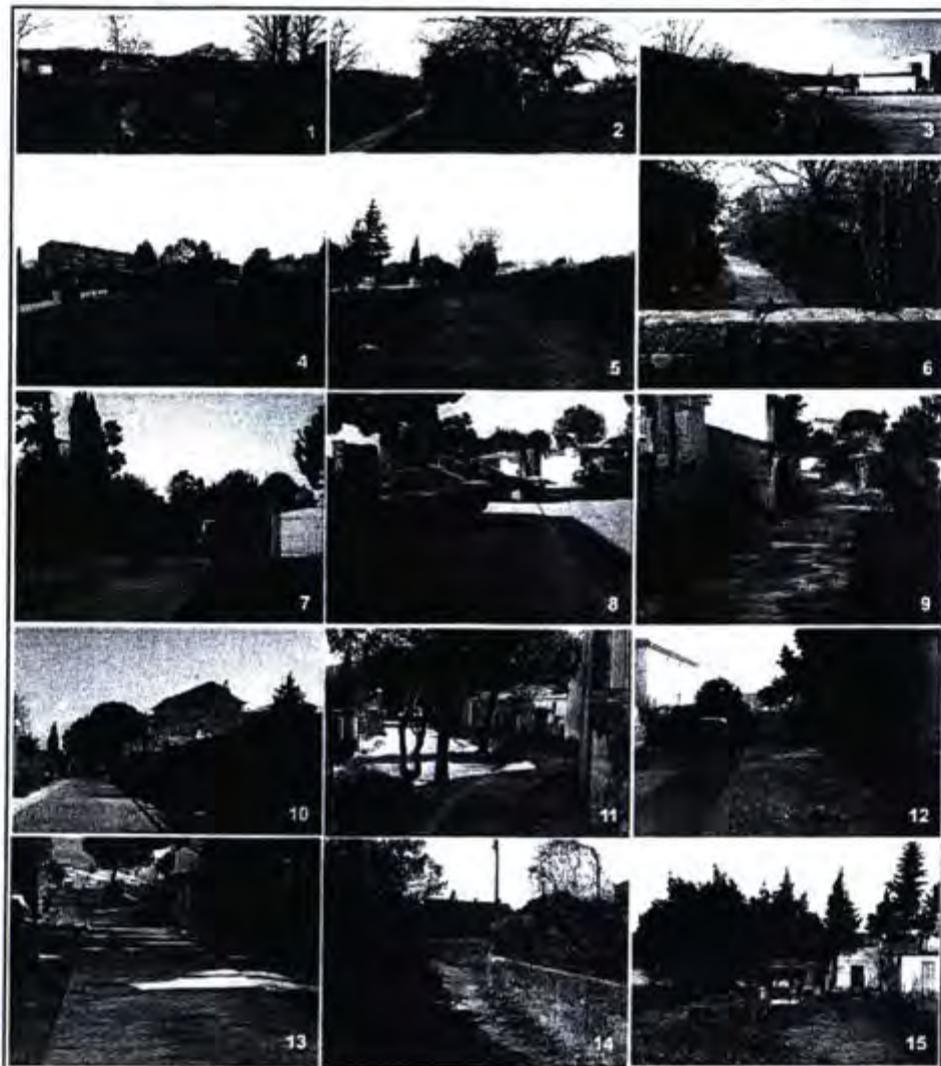
Les Jardins Saint Vincent sont l'unique espace vert de la commune. Cet espace de qualité nous laisse présager ce que pourrait être la coulée verte à mettre en œuvre le long de la Roubine qui permettrait à la commune de se doter d'un espace vert de référence et non plus de proximité, tout en développant un réseau de cheminements piétons de qualité.

Cet espace vert de référence serait ainsi complété au sud ouest par un espace à fort potentiel, situé autour du lavoir Saint Vincent. Sa localisation et sa configuration permettent de créer un espace vert intéressant. Situé à l'entrée de ville dans un milieu résidentiel, il pourrait constituer non seulement un espace vert de proximité pour les nombreux lotissements situés alentours, mais il pourrait aussi améliorer la qualité de la zone, dénaturée par les deux grands centres commerciaux. Enfin, ce lieu apparaît comme stratégique par la possibilité de mise en réseau avec la coulée verte le long de la Roubine, reliant ainsi l'ouest de la ville au centre ville par la promenade des jardins. De nombreux équipements (écoles, gymnases) seraient ainsi desservis et connectés au centre ville.

Le point d'arrivée serait le centre sportif 2003, en passant par le quartier des jardins du Resseguin qui offre de nombreux cheminements piétons insérés dans un secteur vert et pittoresque.



Aujourd'hui, les différentes séquences rencontrées le long de la promenade des jardins qui longe la Roubine, sont perturbées par de nombreux obstacles (ponts, stationnements, densité du bâti...).



Les différentes séquences le long de la Roubine qui révèlent une homogénéisation nécessaire de la promenade

Espaces piétons

Il existe un fort potentiel d'espaces piétons de qualité qui restent néanmoins à développer. Ce réseau potentiel se situe dans le secteur du centre ville :

- au sein de la cité médiévale avec ses nombreuses ruelles,
- à ses abords avec de multiples passages piétons, couverts ou non, en lien avec les immeubles collectifs,
- le long de la promenade des Jardins.

Ces cheminements peuvent être une réelle plus value dans la découverte patrimoniale de la commune, mais aussi pour la qualité du cadre de vie des habitants.



Ruelle du centre
historique.



Réseau de cheminements
piétons accompagnant les
logements collectifs.



Réseau piéton
pittoresque drainant
les jardins.

CONCLUSIONS

De nombreux espaces publics dans l'hypercentre souvent dévalorisés par le stationnement automobile, mais une carence notable en espaces verts.

Association d'espace à caractère minéral avec une végétation structurante par les nombreux alignements d'arbres

Utilisation de matériaux nobles pour les espaces publics de référence

Mise en valeur du petit patrimoine (fontaines...)

Mauvaise visibilité du patrimoine par la présence de l'automobile

ENJEUX

Renforcer la lisibilité des espaces publics structurants et créer des espaces verts de référence

Réorganiser les stationnements

Préserver le caractère végétal structurant des alignements d'arbres

Renforcer l'écrin de verdure que constituent les cours

Développer des espaces verts de référence, pouvant être mis en réseau le long de la coulée verte de la Roubine

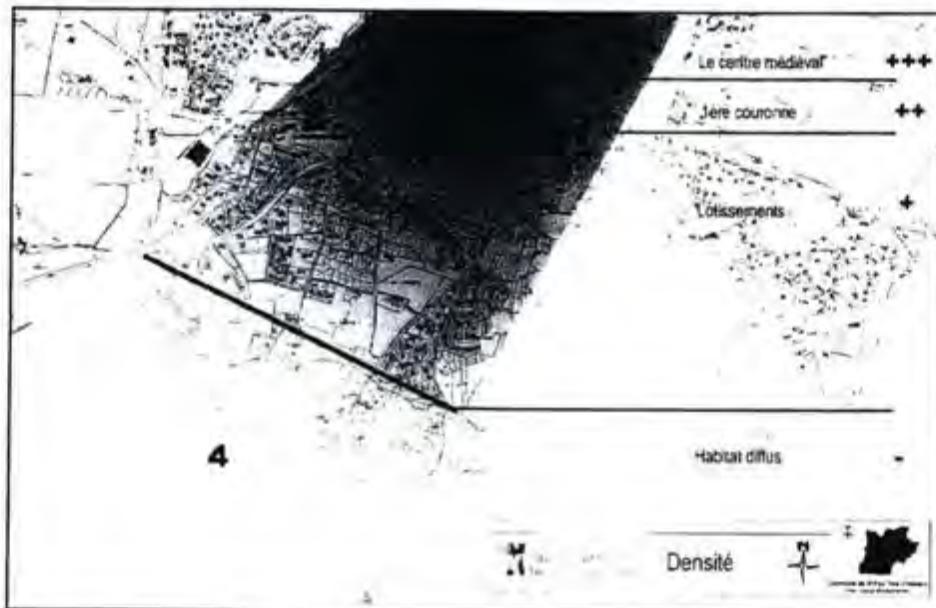
Homogénéiser les séquences de la coulée verte, pour créer un véritable cheminement piéton

2.1.5 Le bâti

Caractéristiques générales

Le bâti est organisé selon quatre couronnes successives marquant les différentes phases de l'urbanisation de la ville. La densité du bâti décroît d'une couronne à l'autre, le noyau urbain originel de centre bourg formant la densité de bâti la plus importante.

1. Le centre historique, noyau urbain originel présentant la plus forte densité de bâti,
2. Première couronne à l'habitat mixte, comprenant des collectifs et présentant une certaine densité contrecarrée par un tissu urbain relativement aéré,
3. Deuxième couronne formée par de l'habitat pavillonnaire : le bâti y est diffus,
4. Enfin, une dernière couronne avec une très faible densité, formée par un habitat traditionnel isolé à caractère rural.



Le paysage rural est façonné au rythme des alignements d'arbres et de la construction de murets formant de petites enceintes aux différents ensembles architecturaux. Les propriétés sont ainsi clairement délimitées et participent du paysage communal au caractère provençal.

Volumétrie

Le bâti présente une volumétrie simple en R+1, voir +2. Il n'existe que très peu de constructions hautes au-delà de R+4, du au peu d'immeubles collectifs recensés sur la commune.

Ainsi, le bâti est relativement bas et forme une nappe bâtie homogène, dont seul émergent le noyau ancien implanté sur promontoire, ainsi que quelques lotissements implantés sur les premiers coteaux.



Nappe bâtie homogène, dont seuls émergent la Cathédrale et l'Evêché.

La volumétrie des constructions est simple, ainsi que la forme des toitures, généralement à deux pans. L'association des volumes – corps de bâtiment + toiture – est soulignée par les portées de toiture en génoise.

On note une différence de volumétrie entre le bâti ancien et le plus récent. Les mas présentent en effet une volumétrie simple et linéaire, d'une certaine hauteur (environ 6 mètres à l'égout de toiture), alors que les constructions contemporaines sont plus basses (3 mètres à l'égout de toiture) et parfois décomposées (imbrication de volumes sur des plans différents).

Teintes

La plupart des façades sont enduites. Leur coloration est naturelle pour les constructions les plus anciennes due à l'emploi de sable dans les tons de la pierre, ou ocre clair. Plus récemment, on note l'emploi de couleurs pasteltes et plus ponctuellement l'ocre vif.

Les baies sont souvent soulignées par un encadrement en trompe l'œil de couleur blanche qui relève la composition de la façade.

Les volets sont le plus souvent dans les tons de vert amande et bleu lavande.



Echantillon colorimétrique

Matériaux

La pierre fut largement utilisée dans les constructions. Il s'agit de la pierre calcaire hourdée d'origine locale, la pierre de taille étant utilisée uniquement pour les édifices remarquables tels que l'église ou

bien encore pour les éléments de construction particuliers tels que les éléments de décors en façade : chaînages d'angle, bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...

Le matériau de couverture est la tuile canal aux teintes vieilles.

Implantation

Traditionnellement, les constructions les plus anciennes ont une façade principale orientée plein sud, alors que la façade nord, quasi aveugle, est implantée en limite du domaine public. Ainsi, la façade principale largement ouverte est tournée vers l'intérieur d'îlot. Le plus souvent le faitage est orienté de façon parallèle à la voirie, dans le sens le plus grand de la construction.

Plus récemment, les alignements sur le domaine public sont quasi inexistantes, et les implantations plus diverses.

On note l'importance des clôtures dans le paysage par l'utilisation de murets encerclant la propriété, complétés par de larges haies pare vent. Les constructions et propriétés sont agrémentées de plantations sur cour, le plus souvent des platanes ou cyprès.

Le patrimoine remarquable

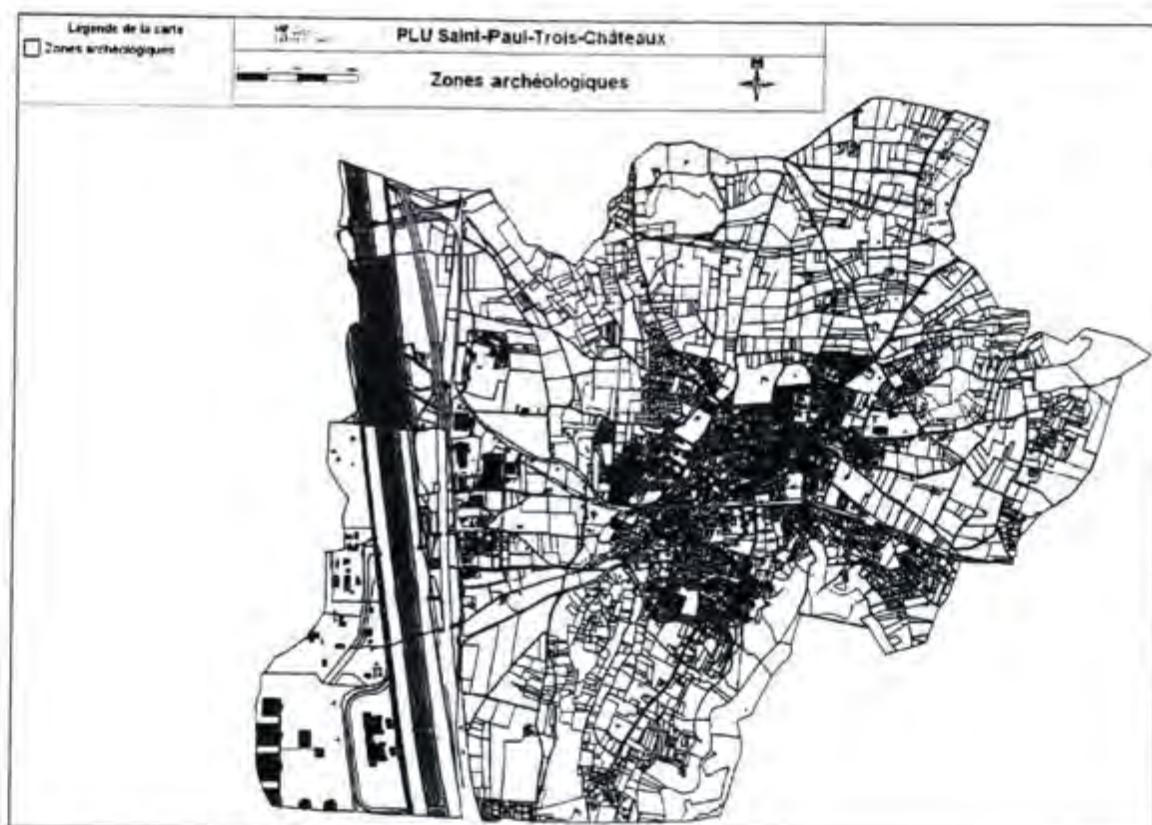
Le patrimoine archéologique

De nombreux sites préhistoriques allant du mésolithique à l'âge de bronze, et gallo-romains ont un intérêt archéologique notable, ainsi que des éléments remarquables dispersés de façon ponctuelle.

Dans l'état actuel des connaissances, la commune compte plusieurs sites archéologiques identifiés :

1. Le centre ancien de la vieille ville
2. Quartier de la piscine à l'est du Forum, aux buttes,
3. Lotissement les Lavandes, vigne, Les Fougues, Les Sablières, Les Boussoux,
4. La Sablière et La Bridoire,
5. Le Valladas, La Vallette, lotissement Les Romarins,
6. Le Pialon, Le Riberaire, le Serre Blanc,
7. Quartier Saint Vincent,
8. Chemin de la Roubine,
9. Bellevue,
10. Barbières – La Dévalade,
11. Fabrias, Chemin de Barbières,
12. Chamier, Chamille,
13. La Urne,
14. Colline Sainte-Juste,
15. Les Allènes,
16. Le Chameau,
17. Châtillon,
18. Les Miègesolles,
19. Le venterol,
20. Piéjoux, la colline de Piéjoux,
21. Chante-Perdrix,
22. Les Miègesolles,
23. La Décelle, Fabrias.

Les périmètres de sites archéologiques font l'objet de servitudes et sont soumis au règlement en vigueur concernant l'archéologie préventive.



Le patrimoine architectural inscrit

Plusieurs monuments sont classés sur la commune :

- L'Eglise romane Notre-Dame-et-Saint-Paul est classée Monument Historique (classement du 28 avril 1934). Datée de la première moitié du XII^{ème} l'église Notre-dame est exemplaire de l'architecture romane provençale.
- La statue de la Vierge et sa niche sur la maison située rue Monseigneur Sibourg (classement du 27 juin 1983)

Sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monument Historiques :

- La Porte Notre Dame (inscription du 17 juillet 1926)
- L'ancien Hôtel de Castellane pour sa façade et la salle de justice de paix (inscription du 6 juin 1939)
- Les façades et toitures de l'Hôtel Payan (inscription du 7 juillet 1994)
- La totalité de l'Hôtel de Bimard par arrêté du 7 juillet 1994



Mais s'ils ne bénéficient pas tous d'une protection réglementaire, de nombreux ensembles urbains et architecturaux sont significatifs et de qualité.

Le bâti remarquable

Il faut entendre par bâti remarquable les éléments architecturaux qui se singularisent dans le paysage de Saint-Paul-Trois-Châteaux et qui participent de l'identité communale.

La Chapelle Ste Juste et la corniche formant un belvédère étaient autrefois un point de repère singulier dans le paysage. Aujourd'hui, ils sont tous deux dissimulés par l'abondance de la végétation. Ce manque d'ouverture sur la chapelle est aggravé par sa difficulté d'accès.



La Chapelle autrefois,
formant un point d'appel dans le paysage

La chapelle aujourd'hui,
difficilement perceptible dans les boisements

Le château de Bellevue et le château de la Robine participent du patrimoine de la commune. Ils demeurent néanmoins peu lisibles.

Le premier pourtant implanté sur un promontoire est occulté par l'ancien talus de la SNCF, ainsi que par le centre commercial du rond point de l'Europe. Sa composition symétrique avec ses deux tours carrées et les balustres en cordon horizontal de toiture marquent son caractère classique.

Le Château de la Robine est plus marqué par la typologie architecturale locale, de par son implantation d'ensemble : implanté au milieu des vignes, son entrée est soulignée par un alignement d'oliviers.



Château de la Robine dissimulé dans la végétation

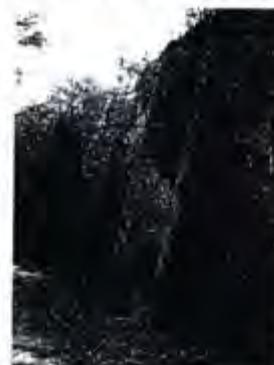
Le patrimoine industriel lié à l'exploitation des carrières et plus généralement toute trace significative du passé lithique de la commune, sont peu représentés.

Le plan incliné qui servait à l'expédition des blocs de pierre demeure en partie. Il ne reste visible aujourd'hui aucune trace de cet ouvrage remarquable, d'une longueur totale de 860 mètres et absorbant un dénivelé de 170 mètres, qui hier marquait fortement le paysage d'une trace rectiligne. Les quelques vestiges de l'ouvrage de pierre nécessitent une mise en valeur afin de faire revivre ce passé important de la commune.

Quant aux carrières elles-mêmes, elles font l'objet d'une étude liée à la mise place d'une ZPPAUP.



Le plan incliné autrefois
formant un axe rectiligne dans le paysage



Le plan incliné aujourd'hui,
vestige enfoui dans la végétation

Le petit patrimoine

La notion de petit patrimoine est le plus souvent associée au patrimoine rural. Cette dénomination recouvre l'ensemble des constructions mettant en œuvre des techniques, des matériaux et des savoirs faire aujourd'hui disparus ou désuets. Ces objets urbains ou ruraux, ou détails d'architecture ne méritent pas à proprement parler d'une protection, mais nécessitent une attention particulière concernant leur préservation, leur mise en valeur et leur entretien, car ils participent le plus souvent à l'esprit d'un lieu et à l'identité de la commune.

Il existe tout un registre de petites constructions ou détail d'architecture participant à l'identité du territoire. Sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, ce petit patrimoine se rapporte souvent à l'abondante présence de l'eau. Il existe ainsi de nombreuses **fontaines** participant à la scénographie des espaces publics, mais aussi quelques **lavoirs**.



Petit patrimoine rural riche qui participe au caractère de la commune

Le paysage est aussi marqué et construit par de nombreux **murets de pierre**. Serpente les chemins ruraux, ils peuvent servir de soutènement. Plus ou moins hauts, ils servent aussi à la délimitation et protection des propriétés (contre le vent) et viennent ainsi contenir le paysage urbain. Ces murets de pierre sèche sont notamment très présents dans leur forme originelle dans l'hypercentre, autour des anciens jardins. Une réglementation actuelle sur les clôtures permet la persistance de murets et la continuité des paysages locaux.

On note la présence de **calvaires** à la croisée des chemins.

Les **éoliennes** dont la présence est significative sur la commune sont aujourd'hui rarissimes.

CONCLUSIONS

Un paysage urbain diffus et relativement homogène.

Deux grandes entités urbaines sont présentes sur le territoire : un noyau ancien accompagné d'un habitat traditionnel et un tissu urbain récent plus lâche et hétérogène.

Deux points seulement émergent dans le tissu urbain : la cathédrale et le château,
Histoire des carrières liées à la ville totalement illisible et notamment le plan incliné,
Homogénéité du centre ancien,

Paysage banalisé des nombreux lotissements,

Interaction entre le vocabulaire architectural et végétal, créant des ensembles typiques du paysage de la Drôme provençale.

ENJEUX

Diversifier les typologies architecturales pour varier l'offre de logements et dynamiser le paysage urbain tout en donnant une certaine armature aux espaces publics.

Créer un tissu urbain intermédiaire à ces deux entités venant créer une certaine densité structurant l'espace public.

Développer des alternatives aux lotissements

Créer des alignements

Mieux structurer les espaces publics par la présence du bâti

Diversifier les typologies architecturales tout en ménageant la qualité du paysage urbain.

Valoriser le patrimoine architectural local

Restituer le patrimoine à forte valeur identitaire pourtant illisible : mettre en valeur le plan incliné, ainsi que le bâtiment du frein du funiculaire, dégager la chapelle Sainte Juste

Préserver le caractère des mas ayant une place stratégique dans la constitution du paysage

Conserver les murets de pierre

2.2 Les grandes entités du territoire

De par l'histoire de son développement, la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux présente deux entités urbaines majeures très contrastées et dichotomiques : un noyau urbain ancien accompagné de quelques mas à caractère rural, datant de la même époque, et un développement urbain récent écrasant, sous forme de lotissements et beaucoup plus rarement de collectifs. Les phases d'urbanisation intermédiaires situées dans la deuxième couronne sont plus limitées, représentant les faubourgs, ce qui lui confère ce visage dichotomique.

Néanmoins, il est possible d'identifier **quatre secteurs** présentant des caractéristiques singulières. Ils correspondent aux différentes dynamiques du développement urbain. Le premier correspond au noyau urbain médiéval, ayant une forme compacte et présentant une densité de bâti forte. Le second est l'héritage du schéma d'urbanisme des années 1970 qui établit un découpage en îlots. Il présente une certaine densité de bâti compte tenu des nombreux immeubles collectifs construits, mêlé à une forte présence du végétal directement hérité des jardins qui étaient cultivés. Le troisième présente une densité moindre qui correspond à l'habitat pavillonnaire développé dans les années 1980 jusqu'à nos jours. Le dernier secteur présente un habitat dispersé dans des zones rurales et agricoles.



Les différents secteurs s'organisent ainsi par couronnes successives, en corrélation avec une densité de bâti décroissante.

2.2.1 Le bourg médiéval

Implantation



Homogénéité du centre ville.

Le bourg médiéval constitue le centre ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Héritage du Moyen-Âge, le centre historique représente le cœur du développement urbain qui ne s'effectuera que tardivement hors les murs. Il forme un **ensemble urbain et architectural homogène**, implanté sur un éperon rocheux à l'est.

Malgré cette implantation, ainsi que la qualité patrimoniale de l'ensemble, le centre historique manque de lisibilité. Inséré dans une urbanisation récente, peu de points de vue ou de perspective sont offerts sur l'ensemble. Cette constatation est d'intérêt majeur depuis l'épine dorsale que constitue la RD 59. En effet, depuis cet axe qui concentre les flux de déplacements, le centre historique est absent. D'une part depuis l'ouest de la RD 59, quoique atténué par la perspective engageante depuis l'avenue De Gaulle, mais néanmoins entachée par la présence de la station essence. D'autre part à l'est : le seul point de vue possible se situe au niveau du rond point des Fougues. La surélévation permettrait une vue vers le centre historique, mais la présence des tribunes du stade obstrue le champ de vision.

Si le centre historique est fondu dans une urbanisation récente et peu perceptible de loin, son approche est néanmoins marquée par un écrin de verdure que constitue les cours.



Présence de la tribune occultant la perception du centre historique

Fonctions

Le centre médiéval revêt différentes fonctions. Il est à la fois le centre historique, point de référence à l'identité communale, centre administratif, résidentiel, culturel et touristique, et enfin commercial. Cette multifonctionnalité peut créer quelques conflits d'usages. Il convient de statuer sur la fonction principale du centre à mettre en évidence et à privilégier.

Il peut être question par exemple de la mise en valeur patrimoniale en rapport avec le développement touristique. Si le bourg de Saint-Paul-Trois-Châteaux offre un ensemble architectural et urbain de grande qualité, la vétusté de certains bâtiments peut entacher cette vocation. De même, l'envahissement des espaces publics par les stationnements dénature l'ensemble et nuit à la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble. La mise en place d'une zone piétonne en parallèle à des parcours patrimoniaux, irait à l'inverse, dans le sens du développement touristique et commercial (de plus les ruelles sont propices à une vocation piétonne, leur étroitesse étant mal adaptée à la circulation automobile qu'il conviendrait de limiter à la desserte riveraine).

Densité, compacité

L'enceinte médiévale présente des qualités différentes qui créent des effets de seuil, de limites et de franchissement importants dans la découverte et la mise en scène du centre bourg. Le passage de « l'extérieur » à « l'intérieur » de la vieille ville est ainsi progressif et dynamique, ponctué par les remparts, les portes et les nombreux passages piétons voûtés...

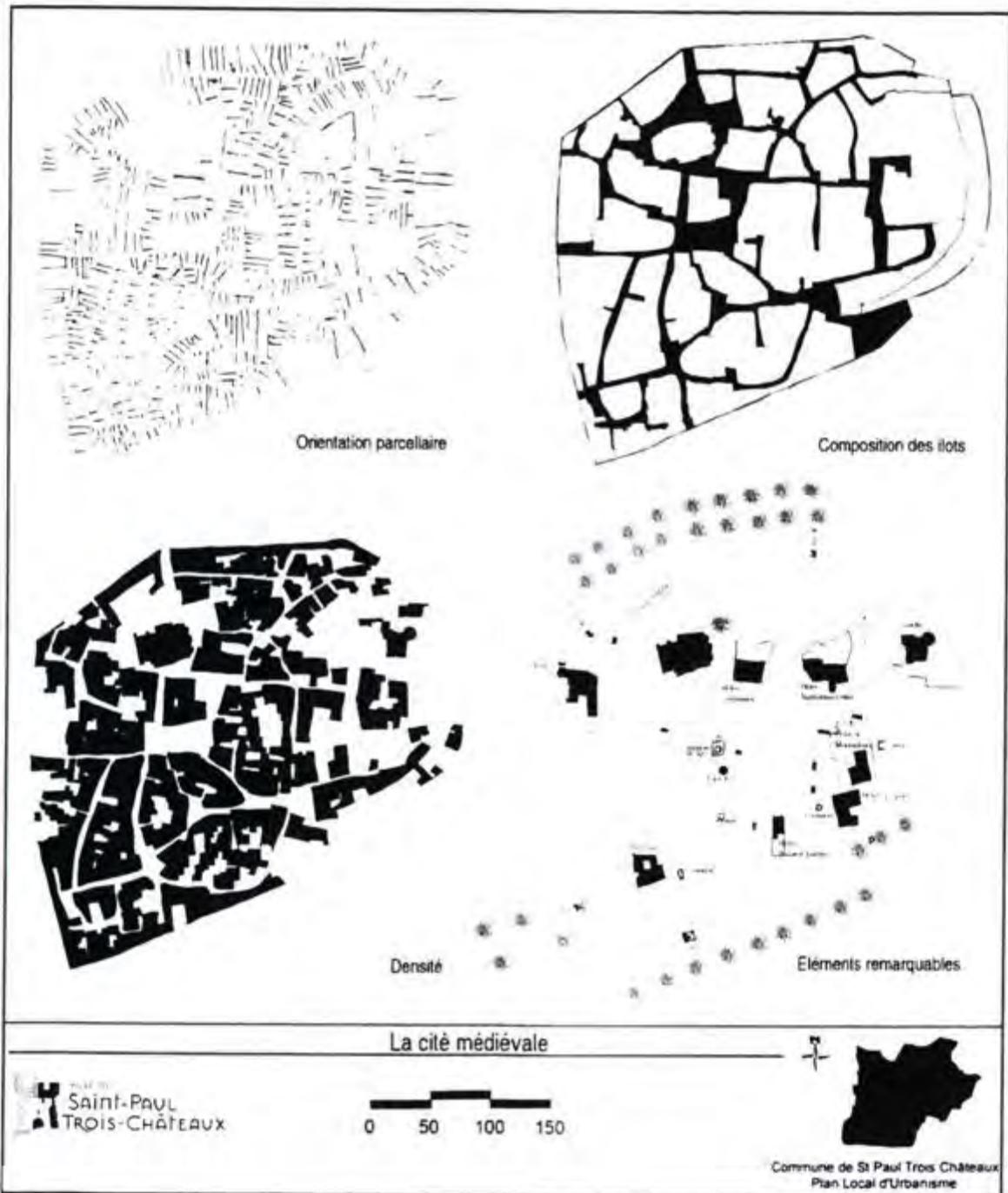
Ce noyau au tissu urbain dense est tenu au nord et au sud par l'implantation du bâti en continu et formant un alignement sur rue. Le sud se contrastant du nord par la façade urbaine développée présentant une architecture domestique datant du XIX^{ème}. A l'ouest, le bâti peu dense est non structurant. Au nord ouest, on lit encore les traces du site en oppidum avec des murs de soutènements remarquables. La perception du centre médiéval est ainsi dynamique et variée. Le projet du tour de ville actuellement en cours devra restituer ces séquences ainsi que les qualités multiples de l'enceinte.

La compacité du bâti homogène, inséré et contenu par les remparts, permet intra muros une scénographie de l'ensemble architectural remarquable. Les ruelles étroites et sinueuses, créent un parcours dynamique, ponctué de murs de pierre, de nombreuses fontaines, de maisons typiques implantées en limite du domaine public développant des linéaires de façade rythmés...

Cette densité et compacité, ainsi que son implantation sur un promontoire confèrent au bâti une silhouette singulière qui se dessine dans le paysage. Se démarquent le profil de la cathédrale et celui de l'évêché, formant les deux seuls points d'appel dans le paysage urbain.



Silhouette du centre ancien identifié par le profil de la cathédrale et de l'évêché.



CONCLUSIONS

Caractéristiques

Quartier historique.
Forme urbaine dense et compacte.
Pôle commercial.

Points forts

Cathédrale Notre Dame
Qualité patrimoniale de l'ensemble.
Nombreux espaces publics.
Qualité des espaces publics.

Points faibles

Mise en valeur des cheminements piétons.
Accès au château.
Mise en valeur patrimoniale
Manque de lisibilité

ENJEUX

Protéger le caractère homogène et conforter sa vocation touristique

Maintien de l'offre commerciale.
Maintien de la fonction résidentielle et réhabilitation de l'habitat.
Développement de l'activité touristique en s'appuyant sur le noyau urbain médiéval et la qualité des cheminements piétons.
Améliorer la vocation centrale du bourg en améliorant sa visibilité.

2.2.2 La première couronne

Implantation

Le second secteur identifié comme ayant des caractéristiques singulières s'implante en périphérie du centre historique. Il correspond à la seconde grande phase de développement de la commune. Sa forme concentrique est due au schéma d'urbanisme des années 1970 qui fixait d'une part les limites d'extension de l'urbanisation et qui d'autre part définissait la composition des îlots. Ainsi, cette couronne d'urbanisation relève d'un **développement concentrique et rationnel**.

Ce développement urbain a pris le plus souvent la forme de collectifs et de petits collectifs afin de répondre rapidement à l'essor de population. Ces opérations parfois conséquentes, comme Le Pialon, développent un réseau de cheminements piétons soulignés par des passages couverts ou des pergolas, en relation avec le centre ville. Historiquement, au nord est de ce secteur, de par la présence de l'eau (mayre de Saint Restitut), étaient implantés de nombreux jardins. Enserrés de murets de pierre, ils formaient un système complexe de cheminement. Chaque parcelle est agrémentée d'une cabane de jardin aux caractéristiques architecturales singulières. Le développement urbain plus tardif, fait de maisons pavillonnaires, a su s'insérer dans ces parcelles en respectant l'orientation parcellaire, voire en conservant ces murets de pierre. Il ressort donc sur ce secteur un paysage urbain hétérogène, mêlant les faubourgs, les immeubles collectifs, les maisons et les jardins.

Dans cette première couronne, sont perceptibles les rares faubourgs qui ont pu se développer hors les murs. Ils constituent de par leur densité et leur implantation en limite du domaine public des nœuds urbains structurants (avenue du Général de Gaulle, Le Courreau, le Cours des Platanes, la place de la Libération). Le faubourg de la Riberaire situé à l'ouest de la ville, est le plus ancien et le plus pittoresque organisé autour du lavoir de la place du Dr Mathieu.

Fonctions

La vocation première de la première couronne est l'habitat. Les quelques immeubles collectifs construits corroborent cette fonction résidentielle. Elle est aussi accentuée par des typologies d'habitat diversifiées.

La première couronne rassemble aussi la majorité de services et équipements. Leur construction a en effet accompagné l'essor du développement urbain des années 1970, afin de satisfaire les besoins d'une nouvelle population. Les équipements majeurs sont implantés de part et d'autre de la RD 59, à l'ouest. Implanté sur le promontoire hérité du passage de la voie ferrée, le bâti est peu structurant sur cet axe majeur. Cet effet est accentué par l'absence d'alignement et la variété des gabarits des constructions.



Un ensemble structuré autour d'un axe principal



Ensemble La Paon et ses cheminements piétons

Le Trucelle ouvert au promeneur



Collectif La Botiere ouvert dans parculture traditionnelle

Nombreux de salles d'été et petits salons mais respectant l'équilibre paysager intégré



Insérer de l'urbanisme dans le paysage tout le long



Ensemble du Rouquet aux multiples usages



Nombreux équipements

Attention au nord
Hétérogénéité du tissu urbain de la 1^{ère}

Construction contemporaine de style collectif couronné

Densité, compacté

De par son hétérogénéité architecturale, les densités de ce secteur sont très variables.

Les immeubles collectifs sont implantés à l'entrée sud-ouest de la ville, avec l'ensemble du Resseguin au nord-est. Leur faible hauteur atténue l'impact visuel de ceux-ci dans le paysage naturel et bâti. Seul Le Resseguin ressort du tissu urbain.

Les faubourgs constituent des ensembles urbains et architecturaux denses, structurant fortement l'espace public, car formant des alignements continus.

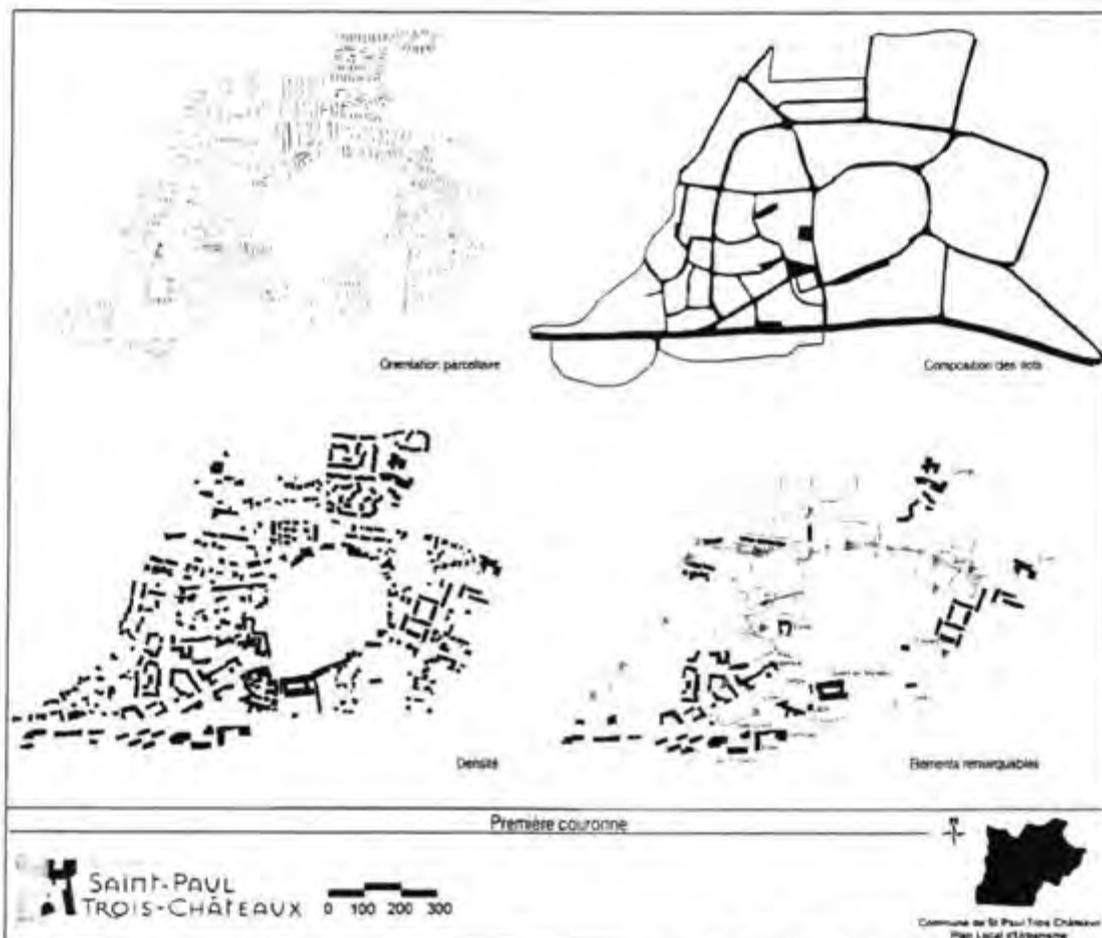
Les nombreuses maisons implantées au nord ont une densité moindre. Le bâti inséré dans les jardins, contribue à créer un paysage urbain peu dense, mais non diffus.



Forta présence du végétal dans le tissu urbain

Il ressort de cette diversité des typologies architecturales et de la diversité de densités et d'implantations du bâti un paysage urbain plutôt lâche, mais certes contrebalancé par les avenues ceinturant le secteur qui forment un axe circulaire de référence.

De par son caractère résidentiel prédominant, ainsi que la présence de jardins au nord et à l'est, le caractère végétal est important dans la perception du tissu urbain de cette première couronne.



CONCLUSION

Caractéristiques

Développement urbain rationnel hérité du schéma d'urbanisme de 1970.
Forme urbaine plutôt dense contrebalancée par la forte présence du végétal.
Caractère architectural hétérogène.
Concentration des équipements.

Points forts

Desserte par les avenues circulaires ceinturant le secteur.
Diversité de l'habitat.
Héritage et présence des jardins et murets
Des cheminements piétons intéressants à développer.

Points faibles

Alignements non structurants sur les espaces publics principaux.
Mise en valeur et utilisation des jardins.

ENJEUX

Conforter le caractère hétérogène et les axes majeurs

Maintenir la diversité des typologies architecturales.
Maintenir la présence des jardins.
Développer et mettre en valeur les cheminements piétons.
Préserver les murets de pierre.

2.2.3 Les lotissements

Implantation

La commune compte un nombre important de lotissements. Depuis le milieu des années 1970, les constructions se sont faites principalement sous forme d'habitat pavillonnaire. Ainsi, le tissu urbain formé par les lotissements représente la majorité de la superficie urbanisée. L'impact visuel de cet épanchement est atténué par certaines implantations sur des contreforts, dissimulant les constructions dans la végétation (lotissements Saint Vincent et Barbière).

Mais l'analyse historique nous révèle des implantations entre les lotissements de façon décousue : d'abord au sud (l'Argentane), puis au nord (le Pouzerat), enfin à l'est (Saint Vincent), toujours en étant assez éloignés du centre ville. Cela traduit une urbanisation au gré des opportunités foncières sans réelle vision d'ensemble.

Pourtant, ce développement arbitraire n'a pas d'effet négatif de réel étalement. La topographie du site, ainsi que le réseau de communication induisent des développements radiaux et rapprochés. Les lotissements finissent par se rejoindre et former une couronne relativement dense et continue.

Fonctions

Les lotissements ont une fonction exclusive résidentielle ce qui ajoute à leur relatif enclavement. De par le manque de hiérarchie des voies, ces ensembles forment des morceaux de territoire difficilement appréhendables. Le paysage apparaît diffus et extirpé du reste du tissu urbain. De par cette fonction exclusive, aucun élément structurant n'apparaît, ce qui contribue à certaine banalisation du paysage.

Densité, compacité

Les lotissements construits sur la commune présentent une certaine densité qui atténue la grande consommation d'espace du pavillonnaire. Néanmoins, les lotissements ont pour effet de constituer des poches d'habitat aux caractéristiques différentes. Ils forment ainsi des sous ensembles dans le paysage urbain, contrastant parfois les uns des autres.



Contradiction des typologies architecturales d'époques différentes
A gauche typologie des années 1970, volumétrie simple, enduits beiges, tuiles et volets marron foncé.
A droite typologie contemporaine, volumétrie décomposée, enduits et volets pastels, tuile canal vieilles.

Certains lotissements sont produits selon une logique sérielle (lotissement Saint Vincent) : un même élément architectural est répété et dispersé autour d'une voirie formant un réseau de desserte fermé. Cette répétition crée un certain effet de densité. Pour les lotissements implantés sur du relief, les différences de dénivellation diversifient le paysage urbain pourtant répétitif.



Saint Vincent – Logique sérielle de nombreux lotissements dénaturant la vocation structurante du bâti sur les espaces publics

Lotissement St Vincent – Exemple de la répétition d'un module architectural

Le développement des lotissements entraîne une certaine banalisation du paysage urbain. Les différents lotissements présentent néanmoins des densités et configurations spatiales différentes, certains se rapprochant plus de l'habitat intermédiaire et présentant une certaine densité, beaucoup moins consommateur d'espace que le lotissement.

Le retrait systématique par rapport au domaine public et plus largement à la voirie crée un effet diffus et non structurant du paysage urbain. La réglementation sur les clôtures en vigueur sur la commune a pour effet positif d'atténuer cette dispersion.

CONCLUSION

Caractéristiques

Développement urbain exogène
Implantation périurbaine

Points forts

Opérations plutôt denses
Proximité du centre ville

Points faibles

Banalisation du territoire.
Système fonctionnel en vase clos (caractéristiques architecturales et desserte)
Parc parfois ancien.
Juxtaposition de typologies architecturales créant des sous ensembles urbains impactant le paysage

ENJEUX

Diversifier l'offre d'habitat et assurer un développement urbain cohérent à l'échelle communale

Développer des typologies d'habitat diversifiées.
Limiter l'étalement urbain et le mitage des coteaux.
Créer un réseau de voirie cohérent et suturé à l'existant, faisant contrepoids à la banalisation des paysages urbains des lotissements.

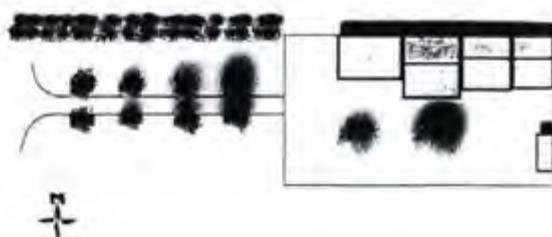
2.2.4 Les Mas isolés

Implantation

Les mas de par leur fonction agricole sont implantés en milieu rural, le plus souvent le long d'anciens chemins devenus des voies.

Les mas ont une implantation similaire, où l'architecture dialogue avec son environnement naturel et la végétation.

On remarque tout d'abord une orientation constante nord-sud du corps de bâtiment principal. Des plantations d'alignement, le plus souvent des oliviers, marquent l'entrée le long du chemin d'accès qui mène à la propriété. Celle-ci est délimitée par des murets de pierre. Une haie haute, constituée le plus souvent de cyprès, protège l'ensemble des vents. Les corps de bâtiment sont simples. Ils sont organisés en plusieurs volumes de façon linéaire, avec des hauteurs différentes permettant de distinguer des fonctions différentes (grange, garage, habitation). L'habitation est agrémentée de plantations d'arbres dans la cour (prodigant l'ombre nécessaire en été), il s'agit le plus souvent de deux platanes.



Implantation typique d'un mas : décrochés de volumes en façade et toiture, interaction de l'architecture et de la végétation

Jeu entre un corps de bâtiment linéaire et de légers décrochés de volumes

Cette implantation leur confère une perception duale. Une façade est implantée sur le domaine public, orientée au nord et quasi aveugle. La seconde forme la façade principale, car largement ouverte sur le paysage agricole. Elle est orientée plein sud et est pourvue de larges ouvertures.



Perception duale entre une façade aveugle au nord et une façade largement ouverte au sud.

Fonctions

Les mas constituent des ensembles d'habitation traditionnelle dont la fonction est à caractère agricole. En effet, cette habitation est implantée près des cultures, et est ainsi éloignée du village.

Densité, compacté

Le corps de bâtiment principal est linéaire, avec des volumétries différentes, légèrement soulignées par des retraits ou avancées et des hauteurs de faitages différentes. Parfois les corps de bâtiments annexes viennent compléter le corps principal d'habitation pour former un plan en « L ».

Mais quelque soit l'implantation des différents corps de bâtiment, la façade principale du corps d'habitation est toujours orientée plein sud.

On note parfois des réhabilitations chaotiques (perçement de baies dénaturant la composition des façades...).

Les mas présentent un principe d'implantation facilement réinterprétable pour des opérations architecturales contemporaines. De plus, leur volumétrie légèrement décomposée ainsi qu'un développement linéaire se prêtent à une insertion urbaine d'une certaine densité, pouvant se rapprocher de l'habitat intermédiaire.



Résidence Ventoux - Exemple d'une interprétation contemporaine de l'architecture et de l'implantation traditionnelle des mas : façade relativement opaque sur rue, façade principale privée ouverte au sud, léger décrochés en volume, plantation végétale structurante jouant avec l'architecture

CONCLUSION

Caractéristiques

Habitat traditionnel ancien.

Composition d'implantation avec des haies et murets structurants.

Points forts

Forte valeur identitaire ayant comme référent l'image de la Drôme provençale

Insertion paysagère.

Qualité architecturale.

Points faibles

Des réhabilitations parfois chaotiques

ENJEUX

Préserver le caractère local et traditionnel

Veiller à la qualité des rénovations.

Intégrer et réinterpréter les caractéristiques architecturales et urbaines de cet habitat traditionnel dans des opérations contemporaines.

2.2.5 La cité 3

La cité 3 constitue une entité singulière sur le territoire communal : elle forme une poche d'habitat isolé au milieu de parcelles agricoles au nord de la zone d'activités.

Cet habitat originellement temporaire et qui a perduré, présente une architecture assimilée à des chalets, insérés dans un boisement riche constitué de pins. Cette cité fut construite lors du chantier de construction du canal afin de loger le personnel et leur famille. La « Cité » comptera 73 chalets, ainsi qu'une école et des équipements sportifs. A la fin du chantier la Cité se vide. Il faut attendre l'ouverture du CEA pour que les chalets soient de nouveau occupés.

On note une ambivalence dans la perception de cette cité qui constitue à la fois un havre de paix, avec son parc et ses pins.



Logique d'implantation sériele



Détail d'un chalet

3 DYNAMIQUES ET FONCTIONNEMENTS URBAINS

L'analyse de l'évolution historique du tissu urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux nous éclaire quant à la compréhension des dynamiques actuelles opérées sur le territoire. La dynamique du territoire communal est ainsi le résultat d'une évolution d'abord concentrique puis radiale, croisée avec les contraintes topographiques du site.

3.1 Les limites de l'urbanisation

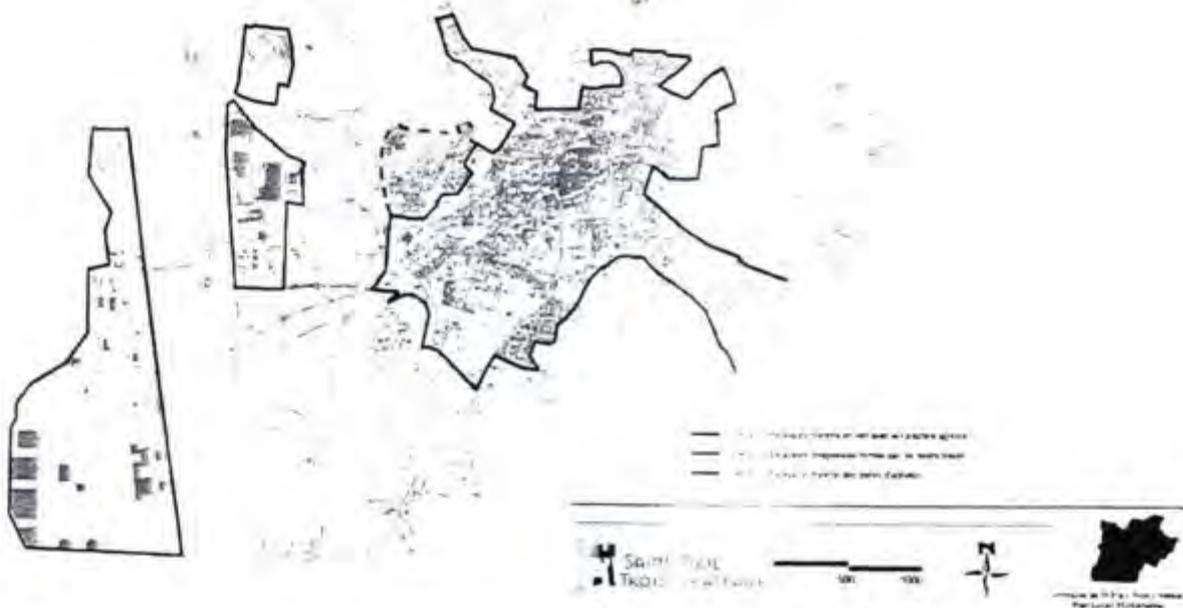
De par son évolution urbaine récente et soudaine, les limites de l'urbanisation sont assez contrastées, le bâti récent côtoyant les secteurs agricoles. De par la typologie d'implantation des constructions sous forme de lotissement, présentant donc des ensembles bâtis relativement homogènes et compacts, et de par une réglementation sur les clôtures préconisant la construction de murets, les limites d'urbanisation sont le plus souvent franches. Ces dispositifs permettent de contenir le développement urbain et de préserver le caractère rural des secteurs voisins.



Préjoux - Limite franche d'urbanisation

Marquée par l'utilisation de murs de pierre

On observe néanmoins des qualités différentes et une forme de l'agglomération plus décousue, car le long des axes de communication, révélant des interactions entre l'urbanisation, le relief et les secteurs agricoles.





Limite franche : urbanisation contenue par des clôtures - Le Pouzerat

Ainsi, comme nous l'avons évoqué, les **ensembles bâtis** sont parfois **saillants dans le paysage naturel** et agricole : les limites de l'urbanisation sont franches constituées par des haies ou des murets.

Parfois, de **larges parcelles agricoles** autour de mas agricoles forme des **sortes d'enclaves naturelles** dans le tissu urbain. Il existe plusieurs exemples démontrant le développement de l'urbanisation autour d'anciennes propriétés agricoles persistantes. Piéjoux ; mas encore entouré de vignes, Barbière, Le chameau et Miegessolles ; La Valette étant un cas singulier, car aujourd'hui quasi encerclé par urbanisation, de même que l'ancienne ferme Saint-Vincent.



Valette - Limite d'urbanisation relativement franche au sud avec le maintien d'une frange boisée.



Valette - Insertion de la ferme et de parcelles agricoles environnantes dans le tissu urbain pavillonnaire.

La dernière qualité de frange urbaine observable, est plus diffuse. Elle est imposée par la **ceinture paysagère** formée naturellement par les coteaux boisés. Le développement urbain qui s'adosse sur ces reliefs boisés, constitue un risque pour la dénaturation des coteaux.



Montélit- Développement urbain sur les premiers coteaux boisés

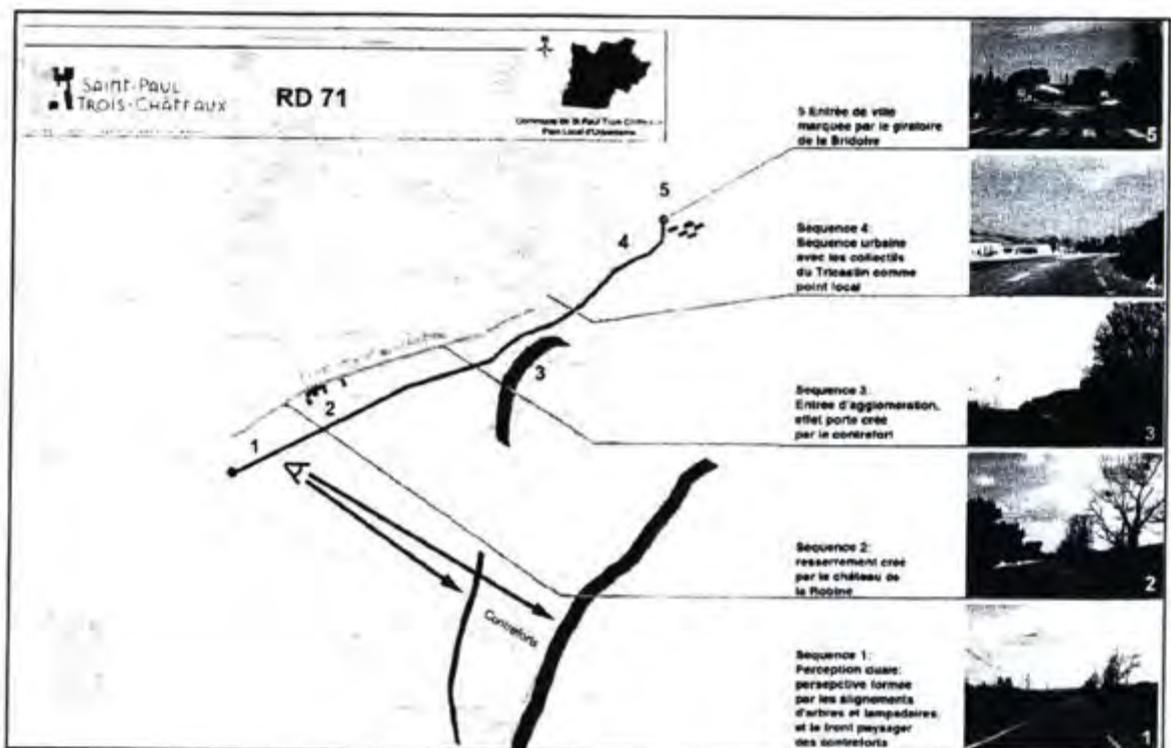
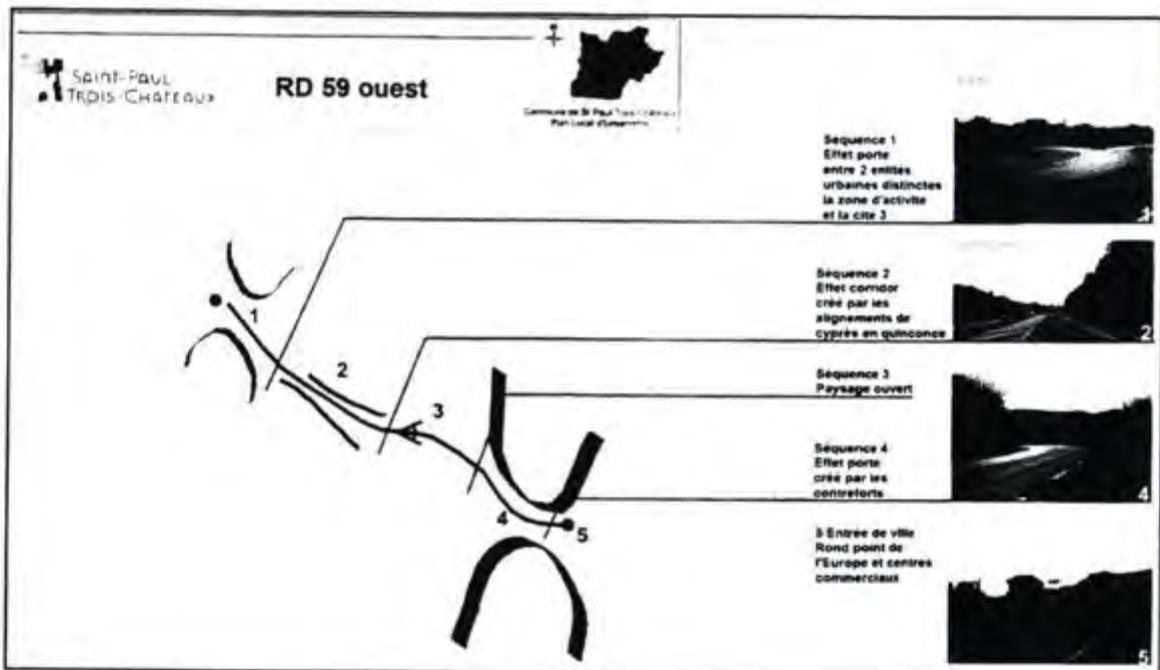
3.2 Les entrées de ville

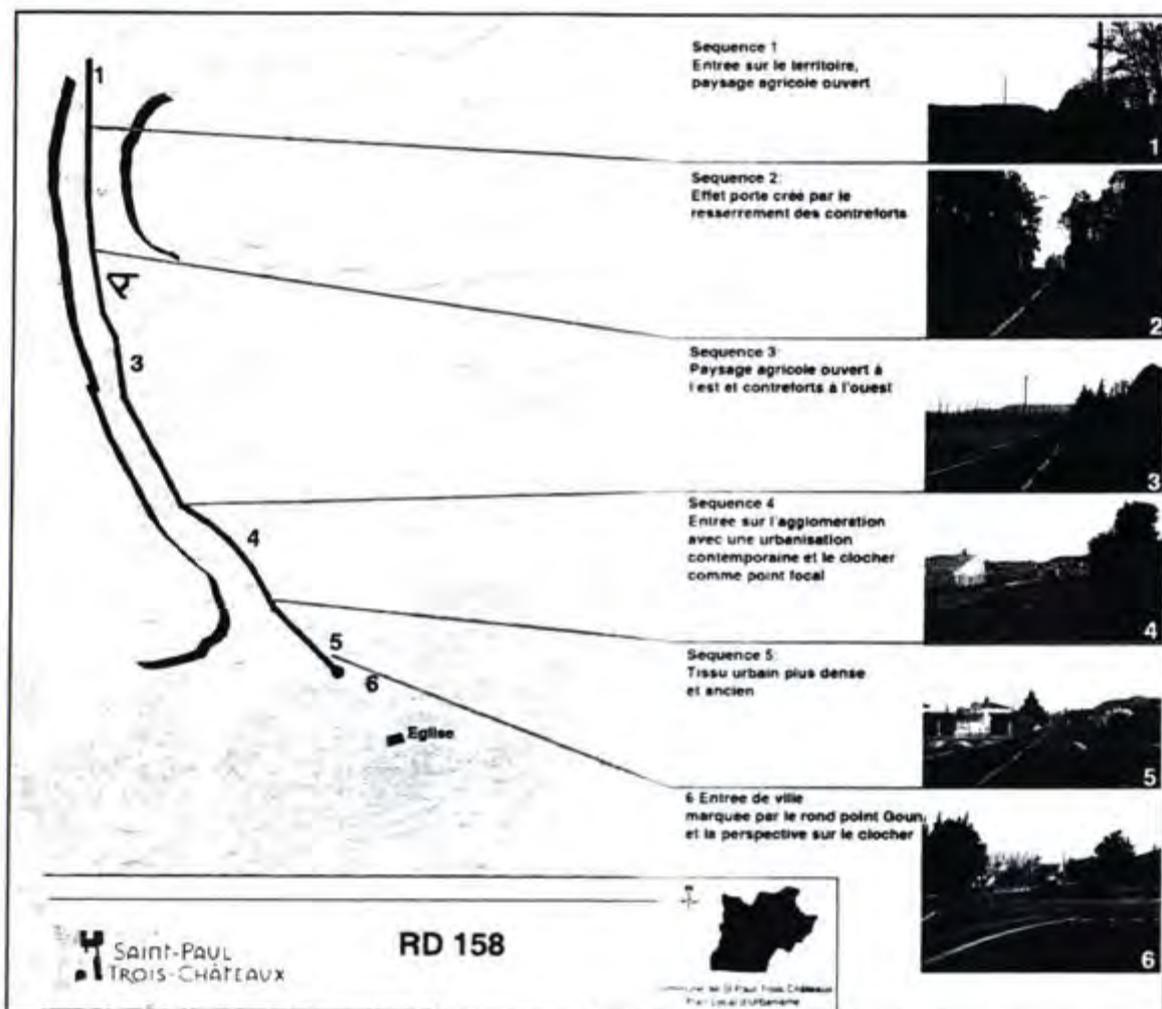
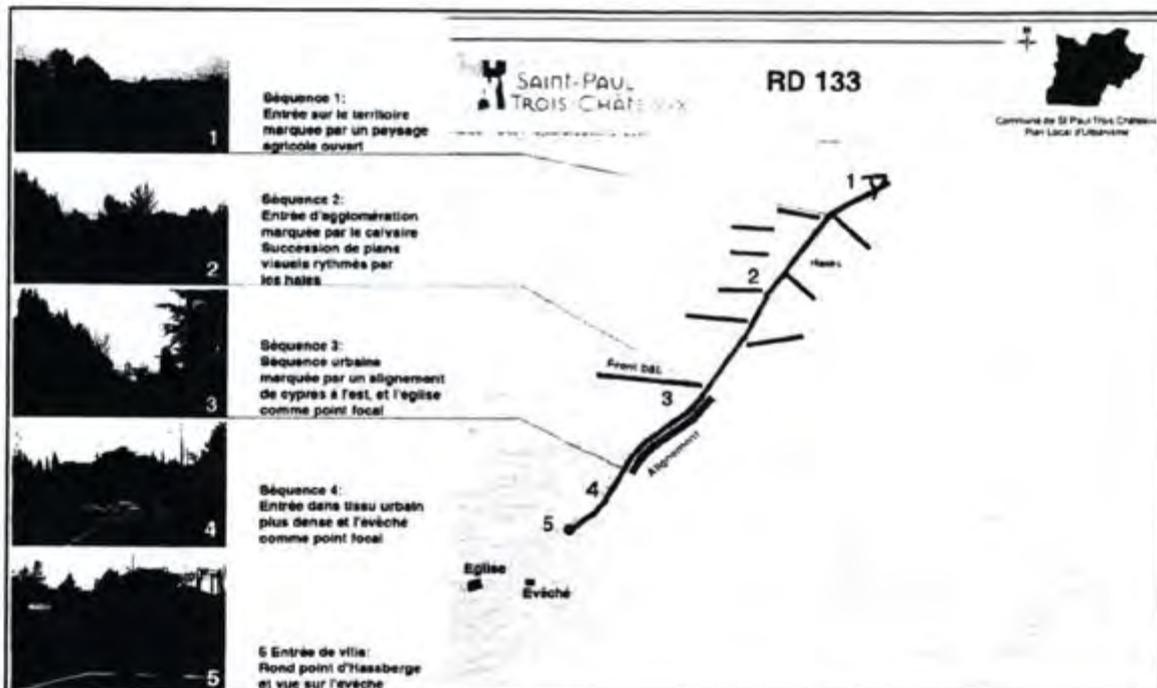
L'analyse des entrées de ville revient à décortiquer les différentes séquences qui rythment le parcours d'entrée. Elle repose non seulement sur des données qualitatives, mais aussi sur une lecture plus sensible et dynamique du paysage.

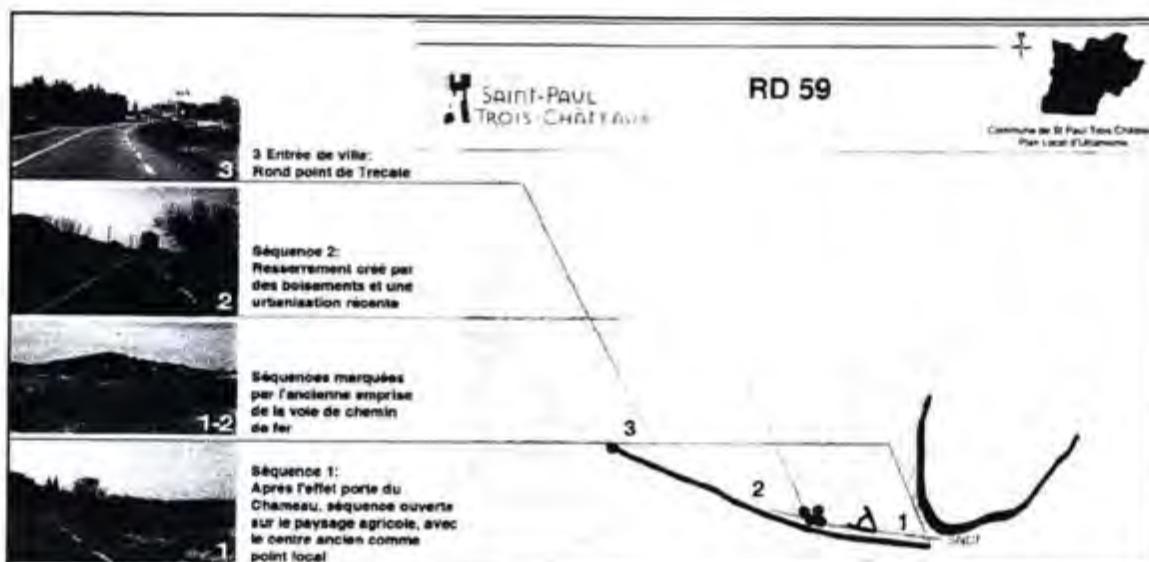
La plupart des entrées de ville sont encore préservées et démontrent la richesse des paysages en présence sur la commune par l'alternance de vignes, de haies, de champ de lavande... qui contribuent à la perception de l'image provençale du territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

On note des progressions différentes qui seront qualifiées d'entrée sur le territoire, d'entrée en agglomération et enfin d'entrée de ville.

On distingue deux grandes familles : l'une à l'ouest, dont l'approche est caractérisée par le profil des différents contreforts et un effet de porte (point de convergence depuis la plaine vers le centre historique) créés par les contreforts de Barbière et Montmeyras ; l'autre à l'est, est caractérisé par un paysage agricole ouvert, rythmé par la succession de haies imposantes formant des sortes de paravents (fonctionnels et visuels), et par une approche progressive vers le centre historique dont le profil architecturé et urbain apparaît.







3.3 Les centralités

Le centre historique est très captif. Il concentre une offre diversifiée : commerciale, culturelle, administrative et touristique. Il demeure néanmoins que son attractivité pourrait être accrue. Il est en concurrence directe avec la première couronne d'urbanisation, qui elle, dispose d'une forte concentration d'équipements et de services.

Si le nombre d'équipements présents dans la première couronne est relativement bien réparti, un point fort se démarque le long de la RD 59, à l'ouest. Le nord est bénéficie lui aussi d'un point fort autour de Saint-Paul 2003.

On note l'existence de deux pôles singuliers, venant multiplier les pôles attractifs : les deux centres commerciaux à l'ouest et le centre de loisirs à l'est.

3.4 Les enclaves

De par une trame viaire hiérarchisée et rationnelle, car reliée aux grands axes de communications et parcourant les moindres recoins de la commune le long des nombreux vallons, il n'existe pas à proprement parlé de quartiers enclavés. Tous sont correctement desservis et connectés.

Néanmoins, de par une urbanisation rapide, sous forme d'importantes opérations de constructions se juxtaposant, il existe des entités fortes et relativement indépendantes, à la limite de l'enclavement.

Les nombreuses impasses et poches d'habitat peuvent parfois constituer de réelles enclaves, ou du moins elles pâtissent au développement harmonieux et cohérent de la ville en créant des systèmes fonctionnant en vase clos. Ce phénomène peut être renforcé par le relief constituant des secteurs difficilement perceptibles et accessibles.

La centrale, de par sa situation sur la rive droite du canal et de par son statut (inaccessible au public) constitue une enclave importante. Ce complexe peut-être perçu comme extraterritorial à la commune.

3.5 Les grands projets

Le dynamisme et le fonctionnement urbains notés vont être modifiés ou renforcés par des projets d'aménagements en cours ou en préparation. Ils touchent des thématiques diverses, tel que l'entretien et la restauration du patrimoine, les déplacements, l'environnement ou l'amélioration des services.

3.5.1 Le projet du tour de ville ¹

Le projet vise à « Restaurer » l'urbanité des cours, les restituer aux piétons et vélos, contenir la voiture, les relier aux autres quartiers. Il s'agit de :

-Réhabiliter l'espace public et en améliorer la pratique et l'accessibilité pour tous les usagers :

- des cheminements protégés et continus
- des parvis devant les équipements publics
- des places pour se rencontrer et se détendre
- des terrasses pour les commerces
- un aménagement pour le marché et les manifestations sur le Courreau

-Montrer la ville, la richesse de son patrimoine urbain, architectural et le paysage de ses origines. Il s'agit de composer le projet avec les singularités de chaque séquence :

- dégager le rempart, le mettre en scène
- clarifier la forme urbaine, ses voies, ses portes
- mettre en valeur les ordonnancements et détails architecturaux et les architectures végétales

Diminuer le transit des voitures et inviter au stationnement :

- instaurer une zone 30 pour assurer la sécurité des piétons
- répartir les espaces de stationnement près des commerces, des équipements publics, accessibles des habitations intra-muros
- aménager le nouveau parking cours du Barry,
- relier le parking Chauzy à la place de la tour Neuve

- Favoriser les liaisons douces, piétons et vélos et leur continuité, assurer leur accessibilité pour tous :

- des larges allées et trottoirs sur les cours
- des promenades rue Paul Faure
- aménager une nouvelle « porte », impasse du Fond du Sac, loggia urbaine ouverte sur le paysage
- sécuriser les passages et les carrefours pour les piétons

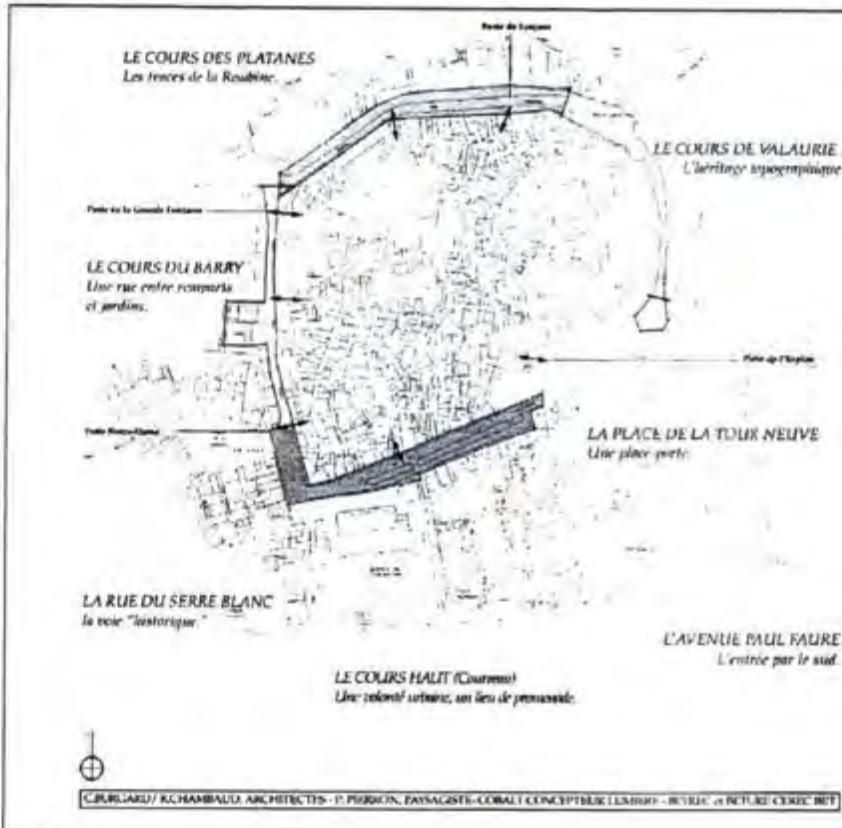
- Hiérarchiser et « spécialiser » les entrées de ville

- créer une entrée majeure rue Paul Faure, servant à la fois pour le tourisme et pour les quartiers sud. Elle donne à voir la ville et conduit à l'Office du Tourisme et au parking Chauzy.
- améliorer la signalétique des destinations, des équipements publics, des restaurants, hôtels, etc.

Les travaux débiteront en septembre 2006 pour une durée de 6 ans.

¹ Etude d'impact – Aménagement du Tour de Ville, Euryèce, Saint-Paul-Trois-Châteaux (26)

ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR



L'aménagement du tour de ville s'assortit d'un plan lumière dans une démarche d'identification du paysage nocturne. En effet, l'éclairage doit servir autant à éclairer qu'à qualifier l'espace. Il s'agit donc de créer une couronne de lumière servant de signature de la ville.

3.5.2 Site paysager remarquable : le projet de ZPPAUP

Depuis mai 2003, une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) est en projet sur le plateau de la colline de Sainte-Juste à cheval sur les communes de Saint-Restitut, Saint-Paul-Trois-Châteaux et Bollène. Cette démarche a pour but la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères du site et, en particulier, des carrières de Pierre du midi. La création de cette ZPPAUP s'inscrit également dans le cadre d'un projet culturel d'envergure autour du thème de la pierre.

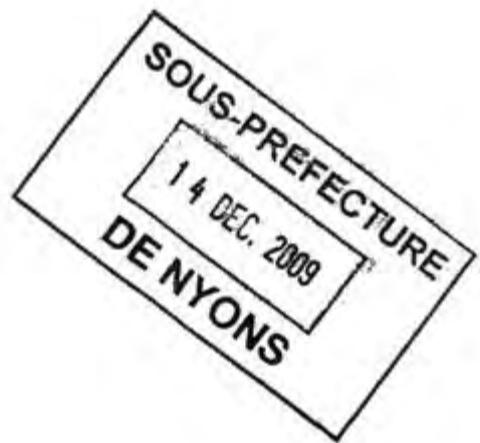
Aujourd'hui, un rapport prospectif a été établi sur la commune de Saint-Restitut. Il fixe les premiers objectifs et les différents zonages. A l'échelle de l'ensemble de la ZPPAUP, trois grands thèmes à protéger ont été dégagés :

- La protection paysagère du massif calcaire
- La protection et la valorisation des espaces à caractère ruraux
- La protection architecturale du village de Saint-Restitut

Sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, le périmètre concerné par la ZPPAUP correspond aux coteaux de Sainte-Juste. Un inventaire non exhaustif des éléments à protéger sur le territoire communal permet de dresser la liste suivante à titre indicatif :

- Le plan incliné
- Le bâtiment du frein du funiculaire
- Les carrières
- Les graffitis
- La chapelle Sainte-Juste
- Le patrimoine végétal des coteaux et du plateau

Compte tenu de la forte valeur patrimoniale du centre médiéval, caractérisé par ses remparts et ses portes, ses hôtels particuliers, ses ruelles et ses fontaines, la commune a engagé la création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.



3EME PARTIE : EXPOSE DES CHOIX D'AMENAGEMENT

1 LE PADD : MOTIVATIONS DES LIMITATIONS APORTEES A L'UTILISATION DU SOL

La méthodologie d'élaboration du PADD a été fondée sur les conclusions et enjeux identifiés dans le diagnostic. Les grandes orientations sont :

- ASSURER LA CROISSANCE DE LA POPULATION A UN RYTHME MAITRISE EN FAVORISANT LA MIXITE

L'enjeu est de répondre aux besoins en logements en se basant sur un rythme de développement maîtrisé (1%/an) et sans accoups. L'enjeu est aussi de diversifier l'offre en logements tant sur le plan de la typologie, que de la nature ou du mode d'accès (en tendant vers 20% de logements sociaux), et d'associer le développement urbain à la revalorisation possible du parc existant ainsi qu'à la densification des quartiers proches du centre ville.

- ASSEOIR LE DYNAMISME ET LA VITALITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

L'activité est fortement liée à l'industrie nucléaire, aujourd'hui en pleine reconversion. Il apparaît nécessaire de diversifier le tissu économique en favorisant l'implantation de nouvelles activités. Parallèlement, l'objectif est de maintenir la polarité du centre ancien qui compte de nombreux commerces et services. Cela passe notamment par une dynamisation du tourisme s'appuyant sur le patrimoine local.

- CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE ET AFFIRMER SON ARMATURE

La gestion durable de l'espace doit orienter le développement en s'appuyant sur des axes complémentaires : renouvellement urbain et reconquête des espaces urbanisés et développement en continuité de l'existant. Les nombreuses voies d'accès à la commune offrent aussi l'opportunité de conforter les entrées de ville, notamment au nord et au sud. L'enjeu global est de poursuivre un développement urbain cohérent tout en améliorant le maillage du territoire.

La mise en place d'un règlement permissif en terme de densité, permettant de renforcer le tissu urbain tout en gérant la coexistence de typologies urbaines différentes.

- CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS

Le développement urbain s'accompagne du développement des fonctions urbaines qui lui sont liées : niveau d'équipements (scolaires, sociaux, culturels, etc.), animation et rencontre grâce aux espaces publics, etc. La taille de la commune et ses perspectives de croissance sont confortés par des projets d'équipements et d'espaces publics importants.

- RENFORCER LES RESEAUX ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS URBAINS

Le PLU permet d'accompagner une requalification le long des voiries, un renforcement de l'armature urbaine en permettant la création de nouvelles voiries structurantes. Il prévoit aussi de développer les modes doux.

- PRESERVER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PAYSAGE

Les parcelles de vignes, les coteaux boisés, les alignements de cyprès, le bourg médiéval et les anciennes bâtisses méridionales confèrent au territoire une ambiance paysagère typique de la Drôme provençale. Il s'agit de mettre en valeur les éléments porteurs d'identité pour la commune et ses habitants : la Cité médiévale, les mas, les points de vue remarquables dans la ville...

Le patrimoine végétal des espaces publics d'une part, des espaces naturels environnants de la ville d'autre part, est valorisé dans le PLU, pour offrir à la ville un véritable paysage drômois, valoriser les milieux existants et compléter la qualité du cadre de vie par une offre satisfaisante en espaces verts.

1.1 Programmation en logements et échéancier

La construction d'environ 1 200 nouveaux logements est nécessaire pour accompagner une croissance démographique annuelle de 1% à l'horizon 2020 (voir volet socio-démographique du diagnostic). Parmi les 1 200 logements programmés, plus de la moitié permettront à la commune de maintenir sa population actuelle (notion de seuil d'équilibre), tandis que moins de la moitié des nouveaux logements permettra d'accueillir une population nouvelle. L'objectif est de tendre vers 10 000 habitants à l'horizon 2020. Pour l'évaluation de la superficie des zones à urbaniser nécessaires à la construction des 1 200 logements, aucun coefficient de rétention foncière n'a été utilisé.

Sur le plan spatial, les zones urbaines, en particulier UA et UB, offrent encore des dents creuses et des possibilités de densification, notamment par le fait que le COS n'est plus réglementé (il facilite ainsi la création de logements dans l'existant). On évalue que le renouvellement urbain dans ces secteurs permet d'assurer la construction d'environ 100 logements. L'urbanisation des secteurs d'urbanisation future permet d'accueillir environ 1 100 logements : environ 570 logements en zone AUC, environ 180 logements en zone AUD et environ 250 logements en zone AU non indicée.

La construction de ces logements est encadrée par une programmation urbaine assurant une maîtrise dans le temps afin de lisser l'augmentation de la population :

1) Maîtrise du court/moyen et du long terme, en distinguant de manière équilibrée :

- des zones AU indicées (opérationnelles - capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter)
- des zones AU non indicées (réserves foncières)

2) Maîtrise du court/moyen terme s'appuyant sur un échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation :

Cet échéancier est élaboré selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Le rapport de présentation peut comporter un **échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants** ».

L'article 123-12-1 du Code de l'Urbanisme précise en outre : « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, **un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants**. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. ».

Le tableau de programmation page suivante constitue l'**échéancier réglementaire d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AUC et AUD** (voir règlement du PLU, articles AUC 2 et AUD 2) ainsi que les **zones à urbaniser non indicées**. A noter que les zones à urbaniser à vocation économique ne font pas l'objet d'un échéancier.

L'échéancier s'organise autour de trois phases :

- **Phase 1 (2009-2012)**
 - Correspond aux zones AU indicées (AUC et AUD) qui peuvent être urbanisées dès l'entrée en vigueur du document d'urbanisme ;
 - Lorsque, dans une zone AU indicée inscrite en phase 1, une partie de la réalisation des équipements internes à la zone relève de la Collectivité, ces équipements seront réalisés dans la période 2009-2012 ;
 - A l'issue du débat organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, la Commune pourra décider d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

-
- **Phase 2 (2013-2016)**
 - Correspond aux zones AU indicées (AUC et AUD) qui peuvent être urbanisées à partir de l'année 2013 ;
 - Lorsque, dans une zone AU indicée inscrite en phase 2, une partie de la réalisation des équipements internes à la zone relève de la Collectivité, ces équipements seront réalisés dans la période 2013-2016 ;
 - A l'issue du débat organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, la Commune pourra décider d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

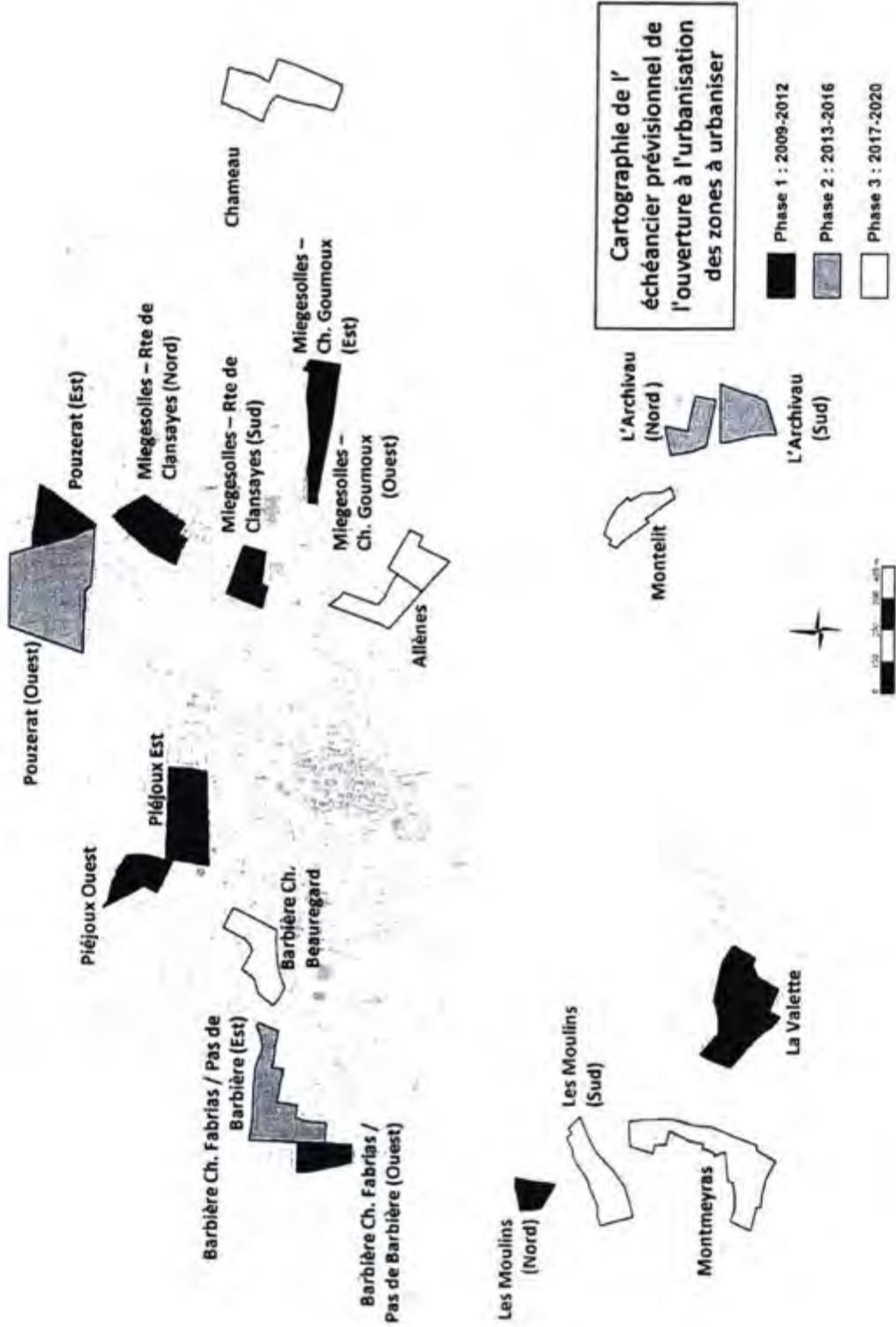
 - **Phase 3 (2017-2020)**
 - Correspond aux zones AU non indicées qui pourront être urbanisées à partir de l'année 2017 ;
 - L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ;
 - A l'issue du débat organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan local d'urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, la Commune pourra décider d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

Pages suivantes :

- ❖ Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- ❖ Cartographie de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Secteur	Phasage	Zonage au PLU	Zones AU opérationnelles		Zones AU strictes
			Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement	Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement	Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU
Lieu-dit			Les équipements existants à la périphérie ont la capacité de desservir la zone		Les équipements existants à la périphérie n'ont pas la capacité de desservir la zone
<p>LE POUZERAT - partie Est</p> <p>LES MIEGESOLLES - Route de Cranseyes (Partie nord)</p> <p>LES MIEGESOLLES - Route de Cranseyes (Partie sud)</p> <p>LES MIEGESOLLES - Route de Gourmoux (Partie ouest)</p> <p>LES MIEGESOLLES - Route de Gourmoux (Partie Est)</p> <p>LA VALETTE</p> <p>BARBIERE - Chemin Fabrias / Ch. Pas de Barbière (Partie Ouest)</p> <p>LES MOULINS - Partie Nord</p> <p>PIEJOUX (Est)</p> <p>PIEJOUX (Ouest)</p>	2008-2012	AUCe	✓		
		AUCe	✓		
		AUCe	✓		
		AUC		✓	
		AUDe	✓		
		AUDe	✓		
		AUCte	✓		
		AUCt		✓	
		AUCe	✓		
		AUCe	✓		
<p>L'ARCHIVAU (Nord)</p> <p>L'ARCHIVAU (Sud)</p> <p>LE POUZERAT - Partie Ouest</p> <p>BARBIERE - Chemin Fabrias / Ch. Pas de Barbière (Partie Est)</p>	2013-2016	AUDe			
		AUDe			
		AUCe	✓		
		AUCte			
<p>LE CHAMEAU</p> <p>BARBIERE - Chemin de Beauraigré</p> <p>CHAMEAU / ALLENES</p> <p>LES MOULINS - Partie Nord</p> <p>MONTMEYRAS</p> <p>LE MONTEUT</p>	2017-2020	AU			<p>Extension préalable des réseaux nécessaire pour desservir la zone</p>
		AU			



1.2 Catégories de logements définies dans le cadre de l'application de l'article L123-1-16°

L'article L123-1 16° du Code de l'urbanisme offre la possibilité de : « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le règlement écrit du PLU prescrit dans les zones AUC et AUD que les constructions à destination sont autorisées à condition que « 20% du programme de logements soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale mentionnés dans le rapport de présentation ».

La prise en compte de l'article L123-1 16° repose sur le respect cumulé des deux principes de programmation ci-dessous définis dans le respect des objectifs de mixité sociale :

❖ Principe n°1 / Diversité des catégories de logement retenues dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les catégories de logements locatifs correspondent à celles définies dans l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;
- 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

❖ Principe n°2 / Equilibre des programmes de logements

Les logements programmés devront intégrer :

- un pourcentage minimum de 50% de logements destinés à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large ou à des catégories de logements de gamme intermédiaire s'adressant aux ménages à revenus moins contraints ;
- un pourcentage maximum de 20% de logements destinés à des catégories de logements très sociaux s'adressant à des ménages présentant une double fragilité financière et sociale.

1.3 Satisfaction des besoins en équipements

Le PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux participe à la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements et d'espaces publics et collectifs ainsi que d'activités sportives et culturelles d'intérêt général, grâce notamment à :

- la définition des objectifs du PADD,
- la définition, la délimitation et la réglementation particulière des secteurs à vocation spécifique d'équipements (activités de loisirs, de détente et de sports) : zone UL
- l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble du territoire communal :
 - sans conditions particulières dans les zones U,
 - si elles sont compatibles avec un aménagement du secteur dans les zones AU,
 - si elles ne nuisent pas à l'exploitation agricole et s'insèrent dans l'environnement par un traitement approprié dans les zones A,
 - si elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement particulier en zone N.
- la définition de plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation d'espaces ou d'équipements ou d'espaces publics.

1.4 Mixité et diversité de l'habitat

Dans toutes les zones AUC et AUD, et comme le permet l'article L123-2 d) du code de l'Urbanisme, 20% du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les tenements fonciers communaux sont optimisés avec une programmation de logements sociaux dans le cadre de lotissements communaux.

Le COS non réglementé dans la plupart des zones permet l'introduction d'une grande diversité dans les secteurs urbanisés, avec une tendance à la densification des espaces.

La réglementation des prospects a pris en compte la diversité architecturale du tissu urbain et permet la coexistence de typologies diverses.

1.5 Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire sur le secteur géographique des communes de Saint-Paul-Trois-Châteaux et Pierrelatte. La réalisation de l'aire d'accueil s'inscrit dans une réflexion intercommunale qui est en cours.

1.6 Transports et déplacements

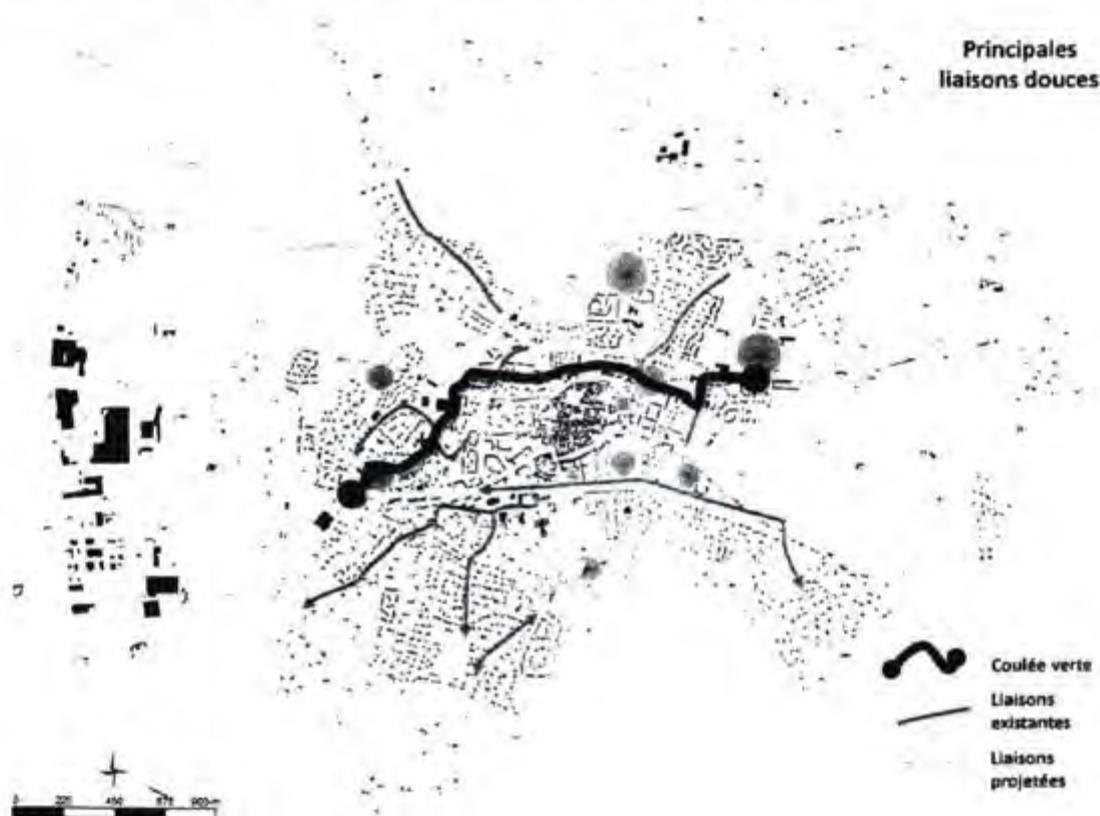
Le PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux participe à l'amélioration des conditions de transports à travers les dispositions suivantes :

- De nombreux emplacements réservés sont créés pour l'élargissement de voies ou la création de nouvelles voiries de desserte, ainsi que pour des parcs de stationnement de délestage en retrait de l'hypercentre.
- Le règlement impose la création de locaux de stationnement pour les vélos.
- Le nombre de stationnement par logement est réglementé de façon précise.
- Le règlement permet la construction de garages en limite séparative afin de libérer au maximum l'espace public des stationnements automobiles.

A l'échelle de la commune, deux problématiques sont principalement abordées.

Il s'agit tout d'abord de la desserte des nouveaux quartiers. Le PLU y apporte deux réponses. Lorsque les aménagements nécessaires sont à la charge de la commune (ouverture de la zone AU au fur et à mesure de la réalisation des réseaux de desserte), alors des emplacements réservés sont définis. Ils permettent de préfigurer l'organisation viaire du quartier. Si le projet communal n'est pas avancé, une opération d'ensemble est imposée et il est à la charge de l'aménageur de déterminer les conditions de desserte de la zone.

Il s'agit ensuite de la problématique des déplacements deux-roues sur l'ensemble du territoire. C'est un mode de déplacement doux à promouvoir fortement pour les déplacements à l'intérieur de la ville, et notamment de l'ensemble de la plaine, qui peut être une alternative à la voiture particulière intéressante, notamment pour les déplacements domicile-travail. Le PLU permet de définir des emplacements réservés pour développer ce réseau, en accompagnement de la plupart des voies nouvelles, en reprise sur l'existant et le long des infrastructures ou le long de la Roubine avec la véloroute.



1.7 Economie et emplois

La mixité des différentes zones du PLU permet l'implantation de commerces de proximité ou de service (ainsi que de l'artisanat non nuisant pour l'habitat), dans tous les quartiers si l'initiative existe.

En centre ville et sur les axes les plus commerçants, les changements de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que les commerces et services ont été interdits afin de conforter le dynamisme de certains axes : la totalité de la Grande Rue, de la rue des Ecoles, de la rue Notre-Dame, rue de l'Esplan, ainsi que de la place du Marché et la place de la Libération.

Le développement de l'activité commerciale sera également axé sur la création d'un nouveau pôle commercial afin de limiter l'évasion commerciale (78% en 2008).

Le développement de l'activité industrielle s'appuie sur l'extension de la zone artisanale du Bois des Lots et sur la création d'une nouvelle zone industrielle au sud de la commune, dans le respect des contraintes SEVESO.

Les surfaces utilisées par les activités agricoles pérennes, activités dominantes sur le territoire, ont été classées en zone A. Le règlement de la zone U n'interdit pas les activités agricoles (extension des activités existantes possible si elle n'augmente pas les nuisances dans les secteurs d'habitat).

Le développement économique de la commune doit répondre à plusieurs problématiques :

- Problématique de développement du territoire
La diversification des activités économiques doit notamment permettre d'accompagner la mutation de l'activité industrielle que connaît actuellement le bassin.
- Problématique de développement de l'emploi
Saint-Paul-Trois-Châteaux souhaite conforter sa place de pôle d'emploi pour l'ensemble du bassin. L'arrêt programmé vers 2012 de l'usine Georges Besse d'EURODIF nécessite d'anticiper la question du renouvellement des emplois sur la commune. Le démantèlement de l'usine est un chantier générateur de sous-traitance jusqu'en 2020. Au total, les prévisions établies indiquent des effectifs de l'ordre de 500 à 600 personnes au maximum de l'activité, ce qui ne permettra toutefois pas de maintenir la totalité de l'emploi sur le bassin du Tricastin.
- Problématique du maintien à l'équilibre des ressources de la commune
Dans le cadre de l'arrêt programmé d'EURODIF, il convient de rappeler qu'en 2007 la taxe professionnelle de cet établissement dépassait 6 millions d'€ (environ 2,7 millions d'€ à destination de la commune et 3,4 millions d'€ alloués au fond départemental de péréquation – dont environ 80 000 € ont été reversés à la commune). Cela représentait en 2007 près de 25% des recettes de la commune.

2 LES TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

Les traductions directes sont notamment :

- Un zonage simplifié permettant une mixité urbaine,
- Un règlement limitant l'utilisation du COS, mais une gestion de la densité par des prescriptions qualitatives ; des alignements possibles permettant de renforcer la trame viaire ; réglementation des hauteurs (hauteur plafond assurant la qualité du paysage urbain et hauteur relative permettant une meilleure adaptation à l'environnement immédiat)...
- Pas de taille minimale de terrain permettant une optimisation du foncier sur la commune,
- Une réglementation des clôtures et de limites de zones spécifique afin de maintenir un paysage urbain,
- Etablissement d'un ratio minimal en espace vert dans certaines zones à préserver,
- Le zonage N permet l'extension des constructions existantes,
- Certaines constructions existantes sont incluses en zones AU car les réseaux n'existent pas (zonage d'assainissement collectif en prévision). Il leur est donné la possibilité d'extension limitée, comme en zone N,
- Les zones à risques sont identifiées par un tramage et des prescriptions spécifiques.

2.1 Définition et description des zones du PLU

2.1.1 Du POS au PLU

Le zonage du POS comprenait 45 zones et secteurs. La révision a pour but de simplifier le zonage du POS.

Le zonage répond par ailleurs à deux objectifs majeurs s'inscrivant dans le prolongement du POS: préserver le centre historique et diversifier l'habitat, tout en respectant les différentes densités observées selon une répartition équilibrée et en valorisant les espaces naturels comme contrepoids à la nappe bâtie.

Le PLU propose un zonage se calquant sur l'évolution du développement urbain : noyau originel dense autour du centre ancien (zone UA correspondant au bourg médiéval), puis développement concentrique présentant des densités distinctes (zone UB hérité du schéma directeur des années 1970 et zone UC au développement plus récent). Le zonage prend ainsi la forme de secteurs à l'aspect concentrique, partant du centre ancien, avec une décroissance de la densité vers la périphérie.

La définition des zones urbaines est par ailleurs contingentée par les boisements des flancs des reliefs qui structurent le site. Ces boisements ont été classés en N et forment une ceinture paysagère. Ils ont parfois été confortés et pérennisés par la création d'espaces boisés classés. Il s'agit :

- des contreforts de Barbière et de Montmeyras à l'ouest, constituant une zone naturelle nord-sud permettant de limiter l'urbanisation du couloir rhodanien,
- des contreforts de Montélit et Ste Juste au sud,
- des contreforts de Venterol au nord-est,
- de la colline de Châtillon à l'est.

Le zonage du PLU a également pour vocation de limiter la vocation monofonctionnelle des secteurs urbanisés. Dans le PLU, seules les zones UE et UL présentent la spécificité d'être respectivement dédiées aux activités économiques (commerces, industries, artisanat...) ou de loisirs.

Les zones NB du Chameau ont été supprimées au profit de zones AU étant donné l'absence des réseaux. Le règlement prend en compte les constructions existantes.

Les zones NA ont été classées en UC lorsque les constructions existantes le permettaient. D'autres zones NA ont été maintenues en zones à urbaniser.

La plupart des zones agricoles du POS ont été conservées, mais l'équilibre à trouver avec la problématique de développement urbain a nécessité d'urbaniser en partie sur des terrains agricoles.

2.1.2 Les zones urbaines

La zone U correspond aux secteurs d'urbanisation où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de desservir immédiatement les constructions.

Le territoire est délimité en plusieurs types de zones urbaines délimitées sur les documents graphiques. Elles se distinguent selon leur vocation, leur densité, la hauteur autorisée. Les zones sont définies en partant du centre ancien pour les zones les plus denses (UA) vers des zones plus périphériques moins denses (UD).

Plusieurs zones U existent où des dispositions spécifiques s'appliquent :

La zone UA délimite le secteur du centre ancien. Les règles du PLU y ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, à forte valeur historique et paysagère, tout en permettant une pluralité des fonctions et notamment le maintien de la fonction commerciale. La zone UA délimite le bourg médiéval et ses faubourgs.

La zone UB délimite les secteurs d'extension urbaine, destinés à recevoir de l'habitat, mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, commerces...). La zone UB délimite la première couronne d'urbanisation héritée du schéma directeur des années 1970.

La zone UC délimite les secteurs d'urbanisation récente à dominante principale d'habitat, comprenant des tissus pavillonnaires diversifiés. La zone UC délimite la deuxième couronne d'urbanisation ainsi que la Cité 3.

La zone UD délimite des secteurs à fort enjeu paysager et où la densification n'est pas souhaitée. La zone UD délimite les secteurs des coteaux.

La zone UE délimite les secteurs à dominante d'activités économiques, existantes ou à créer notamment celles dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat. Le secteur UE délimite la zone d'activités du Bois des Lots.

La zone UI délimite les secteurs destinés aux installations liées à la production d'énergie. Le secteur UI délimite la zone industrielle du complexe nucléaire du Tricastin.

La zone UL délimite les secteurs réservés à des zones de loisirs, de détente et de sport (terrains de campings, zones de loisirs, terrains de sport et installations sportives).

La zone UT délimite les secteurs réservés à des zones d'aménagement de services techniques.

La zone U comporte des secteurs comprenant des risques naturels et/ou technologiques. Dans ces secteurs identifiés au plan de zonage, les constructions et installations sont soumises à certaines conditions et prescriptions relatives à la prise en compte de ces risques tels qu'ils ont été présentés dans le rapport de présentation et en annexe.

2.1.3 Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

Les zones AU indicées, lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec le PADD et les Orientations d'Aménagement) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol se fait soit dans le cadre d'une opération d'ensemble (secteurs indicés par un « e » minuscule), soit progressivement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, avec prise en compte des orientations d'aménagement.

Les zones AU indicées comportent des zones distinctes où des dispositions spécifiques s'appliquent :

Zone AUC : destiné à recevoir une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, dont les conditions de réalisation sont celles de la zone UC,

Zone AUD: délimite les secteurs destinés à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, dont les conditions de réalisation sont celles de la zone UD,

Zone AUE: délimite les secteurs destinés à recevoir des activités notamment celles dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat, dont les conditions de réalisation sont celles de la zone UE,

Zone AUL: délimite les secteurs destinés à recevoir des activités de sports, loisirs, tourisme ainsi que des équipements dont les conditions de réalisation sont celles de la zone UL.

Indice « e » minuscule : il fixe les conditions supplémentaires d'urbanisation de la zone. L'indice « e » minuscule indique que l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement. L'absence de cet indice indique que l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Les zones AU non indicées (ou AU 'strictes'), lorsque la desserte en équipements à leur périphérie immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée, à la réalisation par la collectivité, des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU si les règles applicables ne sont pas définies par le règlement.

2.1.4 Les zones agricoles

La zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Dans cette zone, les constructions sont limitées aux :

- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage...)
- activités liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme...
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par un cercle (symbole : ○) en raison de leur intérêt patrimonial et architectural (art L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement,...).

Un indice « p » minuscule permet de protéger le plateau de Barbière en y interdisant toute construction, y compris agricole.

2.1.5 Les zones naturelles

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières ainsi que des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- A protéger par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone N comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- NS : délimite les secteurs couvrant les ZNIEFF de type 1 de la commune, dans un but de protection stricte,
- NE : délimite les secteurs destinés à accueillir des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie renouvelable (photovoltaïque,...),
- ND : délimite les secteurs de la zone naturelle où les installations classées sont autorisées.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement,...).

2.2 Transcription graphique et réglementaire des objectifs du PADD

2.2.1 Assurer la croissance de la population à un rythme maîtrisé en favorisant la mixité

Orientations	Objectifs	Traduction règlement et zonage
Maitriser et équilibrer durablement le rythme de la croissance	Orienter la croissance annuelle aux environs de 1% (tendre vers 10 000 habitants à l'horizon 2020)	Superficie des zones AU indicées (opérationnelles) et des zones AU non indicées (strictes) adaptée à l'objectif démographique, avec environ 60 ha Pas de coefficient de rétention foncière utilisé car le territoire Tricastin est très attractif
	Répondre aux besoins de logements (création de nouveaux logements)	
	Anticiper les besoins d'équipements en lissant dans le temps l'accueil de nouveaux habitants	Equilibre entre les zones AU indicées (opérationnelles) et les zones AU non indicées (strictes) Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU indicées
Favoriser la mixité intergénérationnelle	Maintenir les jeunes ménages sur la commune	Création de lotissements communaux en optimisant les tenements fonciers de la Ville
	Accueillir de nouveaux ménages	
	Anticiper le vieillissement de la population	
Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale	Créer les conditions pour combler le retard dans la construction de logements sociaux et tendre vers un objectif de 20%	Le règlement des zones AUC et AUD impose systématiquement 20% de logements sociaux
	Inciter à la réhabilitation du centre ancien	Souvent, le COS n'est pas réglementé (zones UA et UB notamment)
	Inciter à accroître le parc de petits collectifs	
	Promouvoir la forme urbaine de l'habitat intermédiaire	
	Améliorer l'accessibilité au logement pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées	Réglementation de l'article 12 Pièces jointes au dossier de PLU : recommandations pour la prise en compte de l'accessibilité des constructions et des aménagements

2.2.2 Asseoir le dynamisme et la vitalité économique de la commune

Orientations	Objectifs	Traduction règlement et zonage
Renforcer et diversifier le tissu industriel	Diversifier le tissu industriel dans le cadre du projet d'extension de la zone industrielle du Bois des lots en vue d'accueillir une mixité d'activités industrielles et artisanales (lots de grande taille)	Superficie des zones à urbaniser à vocation industrielle adaptée à l'objectif économique, avec environ 37 ha Un règlement compatible avec les contraintes du périmètre SEVESO et du Plan particulier d'intervention (PPI) Règlement adapté à qualité des abords (retrait, stationnement, plantation, gabarit voirie...)
	Créer une nouvelle zone industrielle sur le secteur des Lonnes, en tenant compte des conditions particulières d'aménagement liées aux risques technologiques	
	Aménager qualitativement les zones industrielles (existantes et futures)	
	Assurer la promotion du pôle de compétitivité Trimatec	
Dynamiser l'activité commerciale	Conforter la qualité du tissu commercial	Conversion impossible de locaux vacants en garages ou en logements Conversion possible de RDC d'habitation en locaux commerciaux sur certains axes Intégration de la charte sur les devantures des commerces en annexe du rapport de présentation Réglementation nombre de stationnements / m ² SHOB, Règlement adapté à qualité des abords (retrait, stationnement, plantation, gabarit voirie...)
	Favoriser la création de commerces de proximité	
	Faciliter les accès et le stationnement dans les espaces commerciaux	
	Traiter spécifiquement les espaces publics et abords des commerces	
	Créer un pôle d'activités commerciales sur le secteur des Pâtis	
Accueillir des activités dédiées au petit artisanat et à la production d'énergie	Créer une zone d'activités artisanales en entrée Est de la commune	Superficie des zones à urbaniser à vocation commerciale adaptée à l'objectif économique, avec environ 33 ha Superficie des zones à urbaniser à vocation artisanale adaptée à l'objectif économique, avec environ 2,5 ha Prise en compte du risque inondation par une implantation en dehors de l'aléa
	Valoriser les énergies renouvelables par la création d'un parc énergétique	Création d'une zone dédiée d'environ 11 ha Optimisation des délaissés urbains le long des grands axes de communication

Renforcer le potentiel touristique	Augmenter et diversifier la capacité d'hébergement en favorisant l'implantation d'activités hôtelières	Autorisation nature d'occupation des sols dans les zones retenues. Règlement adapté pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. Définir des zones d'urbanisation future pour les loisirs et hébergement touristique.
	Planter un camping au sud du secteur des Fougues	Mise en place d'une zone loisirs.
	Favoriser une complémentarité et une synergie entre les différents modes d'hébergement	Mise en œuvre ZPPAUP Zone inconstructible pour préserver les percées visuelles
	Conforter les aloues patrimoniaux et poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti	Règlement adapté à qualité des abords (retrait, stationnement, plantation, gabarit voirie...)
Préserver une activité agricole dynamique	Maintenir un espace agricole fonctionnel et cohérent en préservant des îlots d'exploitation dynamiques	Définition d'une zone A cohérente autour des exploitations pérennes Classement des truffières en N
	Éviter l'enclavement de parcelles agricoles en milieu urbanisé	Équilibre et cohérence entre les zones A d'une part, et les zones U, AU et N d'autre part
	Maintenir une agriculture identitaire	Zonage par un indice « p » de protection le plateau identitaire de Barbière
	Favoriser une activité agricole respectueuse de l'environnement	

2.2.3 Contenir le développement de la ville et affirmer son armature

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE
Privilégier un développement urbain maîtrisé et qualitatif en cohérence avec le paysage urbain	Aménager les entrées de ville en développant des projets structurants sur le plan urbain et paysager	Cadrage qualitatif (paysagement, structuration urbaine) par les orientations d'aménagement des nouvelles zones urbanisables en entrée de ville Etude spécifique L111-1-4 sur le secteur des Patis (zone commerciale) et des Lonnes (zone industrielle) Emplacement réservé en entrée nord-est (Pouzerat) pour le carrefour et pour la création d'une piste piétons/cycles
	Organiser l'urbanisation en favorisant les continuités avec l'existant	Nouvelles zones à urbaniser dans le prolongement de zones urbaines Cadrage par les orientations d'aménagement : continuité bâti, viaire, etc.
	Optimiser l'aménagement des espaces non urbanisés à l'intérieur des couronnes en assurant un bon maillage	Nouvelles zones à urbaniser en 'épaisseur' Emplacements réservés de voirie adaptés : lien nord-sud D71/D59/Boulevards, lien est-ouest au Pouzerat, etc.
	Promouvoir une urbanisation peu consommatrice d'espace	Souvent : absence de COS, possibilité d'implantation en limite séparative
Favoriser les opérations de renouvellement urbain	Réhabiliter l'îlot Beusse	Zonage adapté en UA
	Comblers les 'dents creuses' proches du centre ancien	Absence de COS, possibilité d'implantation en limite séparative Urbanisation possible dans l'emprise du « centre urbain » même en cas d'aléa moyen ou fort (règlement du PLU)
Améliorer la lisibilité de l'armature urbaine	Renforcer la lisibilité des voies ceinturant la ville ainsi que des axes rayonnants en maîtrisant le développement urbain	Densifier les abords des ces axes (traduction réglementaire sur les hauteurs, possibilité d'implantation en limite du domaine public ou de l'alignement)
	Renforcer la lisibilité des espaces publics structurants : Mieux structurer les espaces publics par la présence du bâti Préserver le caractère structurant des alignements d'arbres	Définir des alignements Mettre en place des EBC ou bien repérer au plan comme élément remarquable L123-1 7°
	Réhabiliter l'habitat ancien et protéger son caractère homogène	Réglementer les constructions (aspects, matériaux...)
Mettre en valeur le patrimoine bâti et l'architecture locale	Mettre en valeur le centre Préserver le patrimoine à forte valeur identitaire (mas, petit patrimoine, points d'appel...)	Repérer au plan comme éléments remarquables L123-1 7° ZPPAUP en cours d'élaboration (colline de Sainte-Juste)
	Rendre plus lisible le centre ancien : créer une passerelle visuelle et fonctionnelle entre la RD 59 et le centre ancien	Emplacements réservés Réglementation des hauteurs
	Utiliser et réinterpréter le vocabulaire architectural et paysager	Traduction réglementaire concernant les constructions Cahier de recommandations architecturales joint en annexe du rapport de présentation
	Créer une ZPPAUP	Future servitude qui s'imposera à terme au PLU

2.2.4 Conforter l'attractivité de la commune en matière d'équipements et de services publics

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE
Maintenir le niveau de qualité des équipements	Lisser dans le temps l'accueil de nouveaux habitants pour assurer le bon fonctionnement des équipements	Phasage de l'urbanisation entre zones AU indicées (opérationnelles) et zones AU non indicées (strictes) Echéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation
	Enrichir l'aménagement du complexe sportif Saint-Paul 2003	Création d'une zone UL
Planter de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des habitants	Planter un pôle d'équipements publics dans le cadre du réaménagement du site du Plein Soleil	Création d'une zone UL
	Aménager un lieu culturel à proximité du centre ancien	Création d'un emplacement réservé pour aménager les équipements nouveaux
	Renforcer les équipements des services techniques sur le secteur du Bois des lots	Optimisation d'un tènement foncier communal (ancien camping)
	Planter une maison communale	Création d'un emplacement réservé
	Prévoir des réserves foncières pour l'implantation d'équipements scolaires futurs	Création d'un emplacement réservé
Favoriser l'appropriation du centre ancien par les habitants	Réserver à terme en espace public une partie des jardins de la cure	Création d'un emplacement réservé
	Réserver une emprise pour réserver un cheminement d'accès au quartier château	
Créer de nouveaux espaces publics communaux ou de quartier	Aménager un espace public communal le long de la D 59 (sur l'ancien emplacement de la salle des fêtes)	Optimisation d'un tènement foncier communal
	Aménager des jardins familiaux sur le quartier du Resseguin	Zonage en zone naturelle (N) Création d'un emplacement réservé
Favoriser les liaisons entre la D 59 et le centre ancien	Aménager une ouverture piétons/cycles entre la D 59 et le Courreau	Création d'un emplacement réservé

2.2.5 Renforcer les réseaux et améliorer les déplacements urbains

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE
Mettre à niveau les réseaux pour répondre aux objectifs de croissance de la population	Etendre la mise en séparatif du réseau d'assainissement collectif	Les zones à urbaniser sont en cohérence avec le schéma d'assainissement (annexe du PLU)
	Assurer la ressource en eau potable	Un captage est protégé aujourd'hui (les Allènes), le second est en cours de définition d'un périmètre de protection (les Gonsards)
	Gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Le règlement est strict en la matière en exigeant notamment une infiltration à la parcelle Les orientations d'aménagement proposent une gestion alternative des eaux pluviales Le schéma d'assainissement donne des prescriptions générales sur les modalités de prise en compte de la gestion des eaux pluviales
Améliorer la fonctionnalité des déplacements	Relier la D59 au centre ancien et aux quartiers limitrophes en créant des dessertes lisibles, en particulier avec un nouveau barreau reliant la D71 à la D59, se prolongeant par le boulevard Saint-Vincent pour mailler la partie nord du territoire	Emplacements réservés
	Traiter le gabarit des voies et des carrefours en fonction de leur hiérarchie dans le réseau	
	Améliorer la signalétique	
	Anticiper le développement de la trame viaire préalable à tout développement urbain, afin de limiter les impasses	
Développer des alternatives à la voiture particulière	Développer un réseau de circulations piétonnes autour du projet structurant de la Promenade des jardins et de la piétonisation d'une partie du centre ancien	Emplacements réservés
	Inciter à l'utilisation des deux roues et développer le réseau de pistes cyclables	
	Mieux relier les équipements publics	
	Sécuriser les déplacements doux en créant des voies mixtes piétons / cycles séparés des voies automobiles	
	Apaiser la circulation sur la D 59 par les modes doux	
Optimiser la politique de stationnement	Organiser le stationnement autour du centre ancien	Règlement du PLU
	Réguler le stationnement résidentiel	

2.2.6 Préserver les atouts environnementaux et valoriser le paysage

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE
Affirmer l'identité paysagère de la commune	Valoriser les coteaux boisés, éléments structurants du paysage et fronts visuels sensibles	Classement N et EBC des boisements des coteaux boisés de Sainte Juste, de Châtillon, de Chanabasset, de Venterol, du Chameau, du bois Mahon Classement N des pentes boisés des contreforts de Barbière et de Montneyras
	Maintenir les ouvertures visuelles sur le paysage agricole et les anciens mas	Classement A (ou N) de la plaine des étangs, de la zone des Allènes, des vallons de Fontfreide et de Serre Blanc Réglementation de la qualité architecturale des constructions agricoles
	Valoriser les points d'appel paysagers identitaires	Identifier les points d'appel comme élément remarquable du paysage selon l'article L123-1 7°
	Valoriser le plateau des Archivaux et les coteaux de Sainte-Juste dans le cadre de la ZPPAUP	Cohérence entre le zonage du PLU et le zonage de la ZPPAUP Emplacements réservés
Améliorer la qualité environnementale de la ville	Valoriser les abords de la roubine en tant que : - espace vert de référence - axe de liaison douce inter-quartiers - corridor écologique au sein du tissu urbain	Classement en N de la coulée verte et des Jardins du Resseguin Classement EBC ou éléments remarquables du paysage des boisements rivulaires de la Roubine Création d'emplacements réservés pour le prolongement et la valorisation de la coulée verte
	Développer les espaces verts (jardins publics, ...) structurants dans le paysage urbain	Création d'emplacements réservés et zonage en N pour la création de nouveaux espaces verts Prescriptions de plantations dans le règlement
Préserver les milieux naturels et le patrimoine arboré remarquable	Protéger les milieux naturels remarquables	Classement en N des ZNIEFF (NS pour les ZNIEFF de type 1) et des forêts communales
	Préserver les alignements d'arbres qui structurent le tour de ville	Classement en EBC
	Valoriser la truffière historique	Identification des truffières en N Document graphique spécifique sur les boisements
Prendre en compte les contraintes et les risques environnementaux	Se prémunir contre les risques naturels (inondations, éboulements, feux de forêt, risque sismique, ...)	Prescriptions du PPRI en cours d'élaboration prises en compte dans le zonage et le règlement Interdiction d'urbaniser dans les zones soumises aux risques d'éboulement et de glissement de terrain Maîtrise de l'urbanisation par les équipements de défense incendie
	Respecter la législation en vigueur au sein des périmètres de sécurité liés aux risques technologiques	Maîtrise de l'urbanisation en zone SEVESO* (périmètre défini au document graphique) par le règlement Respect de la mise en œuvre du PPI par un zonage et un règlement adaptés
	Maintenir les reculs nécessaires par rapport aux installations générant des nuisances	Respect des normes de recul autour des périmètres des ICPE et le long des voies bruyantes

2.3 Les dispositions particulières

2.3.1 Les espaces boisés à protéger ou à créer (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement a des effets importants :

- tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme),
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf exceptions prévues aux articles R. 130-1 du code de l'urbanisme),
- le déclassement d'espaces boisés classés nécessite une révision du PLU.

Des espaces boisés sont créés et/ou maintenus dans un objectif de maintien de la qualité des paysages et des écosystèmes de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

La majorité des espaces boisés classés a été maintenue, notamment les boisements formant une ceinture paysagère. Il s'agit :

- des contreforts de Barbière et de Montmeyras à l'ouest,
- des contreforts de Montélit et Ste Juste,
- des contreforts de Venterol,
- de la colline de Châtillon à l'est,
- de la colline de Chanabasset.

La création de nouveaux EBC permettent la mise en valeur de boisements de qualité non protégés (boisement au sud de la Cité 3), des cours d'eau (mayres de la Roubine et de Clansaye) ou la préservation de limite paysagère à l'urbanisation. En effet, certaines haies composées d'arbres de hautes tiges ou certains ripisylves créent des limites d'urbanisation à pérenniser :

- Le long du torrent des Echaravelles
- Les Miégesolles,
- Le Glaveloux,
- Boussoux sud,
- Valette,...

D'autres EBC viennent conforter de futurs espaces verts, tels que le parc de Chanteperrix.

Une infime partie d'EBC ont été révisés afin de prendre en compte la valeur de certaines terres agricoles recensées par l'INAO pour leur valeur agronomique. En effet, un arbitrage a dû être fait pour certaines parcelles à la fois classées en EBC au POS et recensées comme par l'INAO. Au vu de la réduction d'une partie de la zone agricole dans la plaine rhodanienne induite par création d'une nouvelle zone d'activité indispensable au maintien de la vitalité économique de la commune, ces parcelles ont été classées en zone A (conformément à l'INAO) et les EBC supprimés.

La surface totale concernée par la création d'EBC est d'environ 300 ha.

2.3.2 Les éléments de patrimoine au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage (Pièce 3.1 du règlement).

Le PLU peut en effet 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.

Ce classement a des effets notables :

- la démolition en toute ou partie d'un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1 7e du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir (sauf exceptions prévues à l'article L. 430-3 du code de l'urbanisme),
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme au titre de l'article L. 123-1 7e et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le tissu urbain de la commune se caractérise par une grande richesse de patrimoine architectural, urbain et paysager. Allant de la cité médiévale remarquable, jusqu'au petit patrimoine rural marquant le paysage ou témoignant d'un quotidien ou d'une industrie révolus, le patrimoine de Saint-Paul-Trois-Châteaux participe de l'image de la commune. La préservation, l'entretien et la valorisation de ces éléments caractéristiques du paysage sont des éléments fondamentaux du projet de développement de la commune.

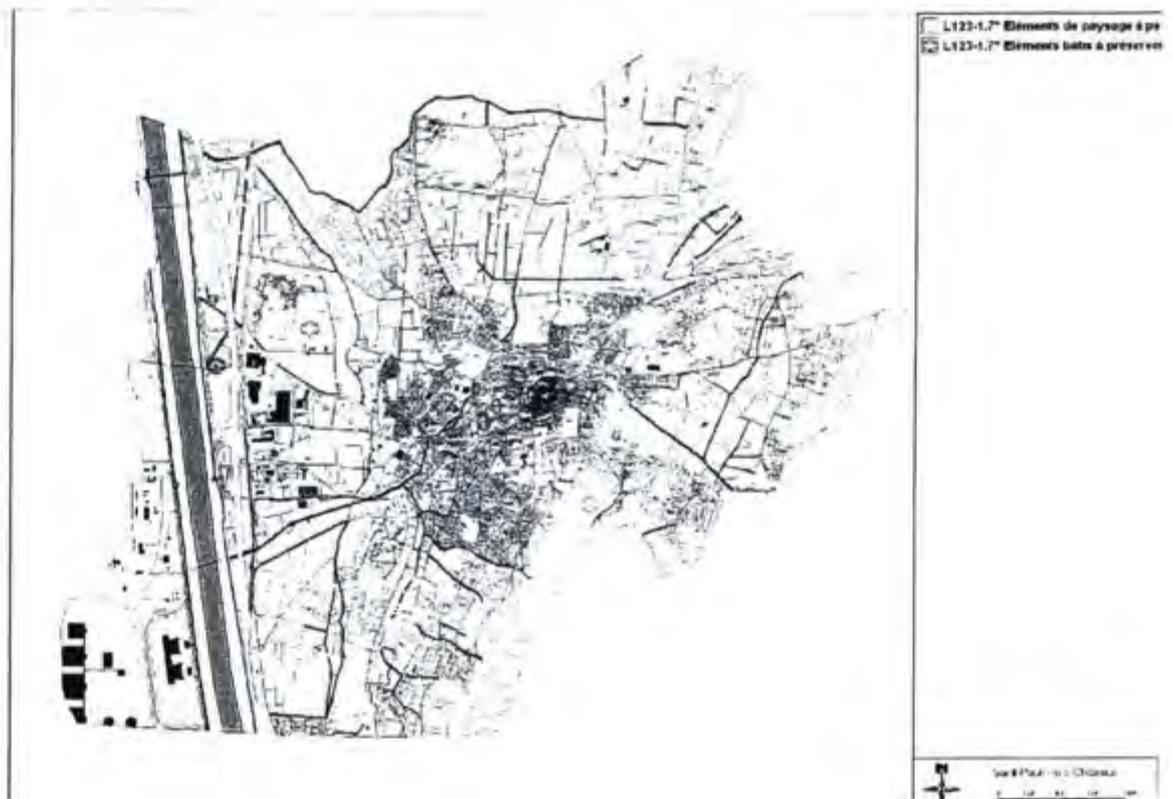
Afin de préserver ces témoins historiques et architecturaux, les éléments les plus remarquables et les plus significatifs sont repérés au plan de zonage.

Différents critères entrent en compte afin d'établir cette liste

- l'exemplarité de la construction pour des motifs architecturaux,
- le symbole représenté par la construction,
- la rareté de la construction,
- la répercussion positive sur le paysage communal de l'ensemble remarquable, qu'il soit végétal ou bâti,
- le caractère historique de la construction...

Il s'agit :

- De bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- D'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).



Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

Le tableau de ces éléments patrimoniaux répertoriés figure dans les pages suivantes.

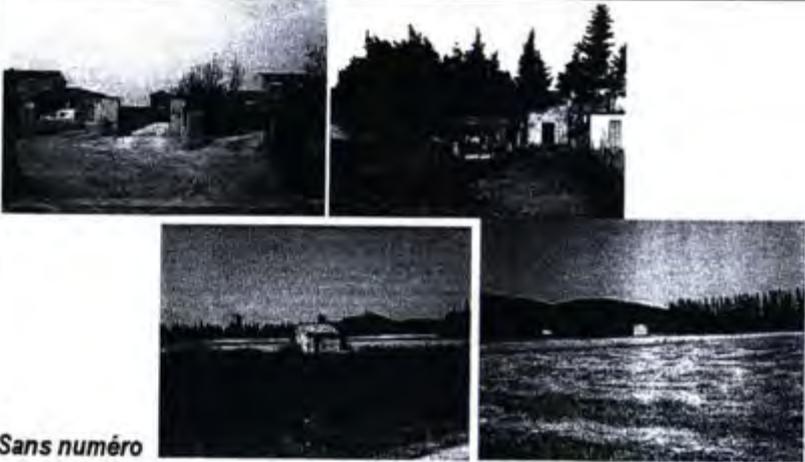
Liste des éléments remarquables à préserver

Illustration	Localisation	Description
BATIMENTS REMARQUABLES		
N°1 	Jardin St Vincent	Lavoir Saint-Vincent
N°2 	Place Dr Mathieu	Lavoir
N°3	Rue Montant au Château	Lavoir
N°4 	Avenue Girard	Eolienne
N°5 	Chemin des Echaravelles	Eolienne
N°6 	RD 59	Eolienne
N°7	Le Château	Eolienne
N°8 	Promenade des jardins	Eolienne

N°9		Le Boussoux	Plan incliné
N°10		Piéjoux	Calvaire
N°11		Pouzerat	Calvaire
N°12		Chemin des Goudessards – RD 158	Calvaire
N°13		Cours de Valaurie / Rue du Dr Fontaine	Calvaire
N°14		Chemin des Echaravelles	Calvaire
N°15		Les Pats	Ferme XVIIIe
N°16		Centre ancien	Toutes les fontaines

ARBRES REMARQUABLES

<p>N°17</p>		<p>Rue de la République</p>	<p>Mûrier centenaire</p>
<p>N°18</p>		<p>Chemin des Sablières</p>	<p>Chêne</p>
<p>N°19</p>		<p>Cours des Platanes</p>	<p>Alignement de platanes</p>
<p>N°20</p>		<p>Le Courreau</p>	<p>Alignement de platanes</p>

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	
<p><i>Sans numéro</i></p> 	<p>Haies brise-vent</p>
<p><i>Sans numéro</i></p> 	<p>Cabanons agricoles</p>

2.3.3 Les sentiers à préserver au titre de l'article L123.1.6° du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L123-1-6 du code de l'urbanisme, il est possible de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers au plan de zonage. Afin de prévoir la création du Chemin des Arts qui permet de découvrir le territoire Tricastin, sa culture et ses paysages de Drôme Provençale, le tracé du projet de chemin est répertorié au plan de zonage (Pièce 3.1b du règlement).

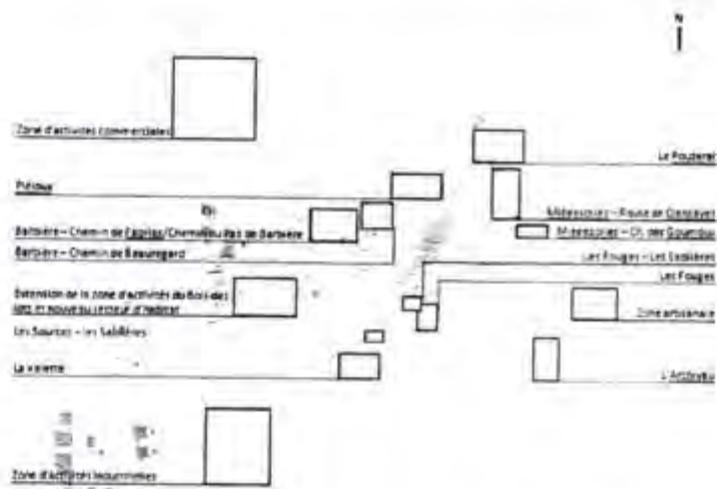


2.3.4 Les orientations d'aménagement

Les orientations s'attachent à cadrer le devenir de zones urbaines ou à urbaniser, afin d'en garantir une gestion économe et cohérente du territoire.

Les orientations d'aménagement permettent de prendre en compte les spécificités de chaque secteur et de donner les prescriptions en conséquence, en terme de typologie d'habitat, de trame paysagère, de principes de voirie, d'accès, etc. Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement devront être respectés en terme de compatibilité.

Plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Après un travail de terrain, des objectifs d'aménagement sont définis et assortis de prescriptions (principes d'aménagement). Pour l'ensemble des orientations d'aménagement les principes sont déclinés par les conditions d'accès et de desserte de la zone, l'insertion paysagère et la typologie du bâti.



Localisation des secteurs concernés par une orientation d'aménagement

2.3.5 Les secteurs exposés aux risques naturels et technologiques

Sur l'ensemble du plan de zonage, sont identifiés par des tramages spécifiques les secteurs comportant des risques naturels et / ou technologiques dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent :

Les risques naturels

Les risques technologiques :

Secteurs Z1 : secteurs à risques technologiques (effets létaux) dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières.

Secteurs Z2 : secteurs à risques technologiques (effets significatifs) dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières.

Ils sont reportés dans l'attente de l'élaboration et de l'application du P.P.R.T (Plan de Prévention des Risques Technologiques) par l'Etat.

En l'absence de leur prise en compte par le pétitionnaire, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

2.3.6 Les emplacements réservés

Au titre des articles L. 213-1 8e et R. 123-10 à R. 123-12 du code de l'urbanisme, l'inscription d'un emplacement réservé permet de délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation de voies ou ouvrages publics, d'espaces verts ou de programmes de logements. L'objet de l'emplacement réservé doit être précis et déterminé en accord avec la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, cette inscription fait bénéficier la collectivité, d'une option d'achat sur les terrains qu'elle envisage d'acquérir prochainement pour un usage d'intérêt général, cela permet d'empêcher les propriétaires actuels des terrains concernés par ces emprises d'user de leur bien d'une manière qui nuirait à sa destination future définie par la collectivité.

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, l'inscription de plusieurs emplacements réservés au PLU permet une politique volontariste de la commune visant à l'amélioration de l'accessibilité et du fonctionnement global de la commune, ainsi qu'au développement du réseau d'équipements publics.

Les emplacements réservés sont nombreux et ont des vocations diverses :

- d'équipement et espace public
- de voirie
- de voie cyclable.

La liste est reportée aux annexes du PLU.

Les emplacements réservés sont numérotés et repérés au plan de zonage.

Des emplacements réservés ont été définis afin de compléter la desserte du territoire par les modes doux de déplacements comme cela est énoncé dans le PPAD de la commune « Améliorer les déplacements urbains », « développer des alternatives à la voiture particulière ». :

- Poursuite de la coulée verte le long de la Mayre de St Restitut,
- Le long de RD 59.

D'autres sont créés afin d'améliorer les conditions de circulation existante : il s'agit d'élargissement de voirie et/ d'aménagement de carrefour.

De nombreux emplacements réservés ont aussi été définis afin de garantir la desserte des zones d'urbanisation future dans les meilleures conditions et ce, de façon précise, afin de garantir un maillage urbain cohérent non seulement à l'échelle du futur secteur d'urbanisation mais également à l'échelle de la ville.

L'urbanisation future du couloir rhodanien a entraîné la définition d'emplacements réservés est-ouest permettant de connecter le centre ville à la future zone d'activités. Ils permettront le délestage de la RD 59, seul axe de transit. Les flux de transit / desserte locale seront ainsi répartis pour une meilleure organisation des déplacements.

Les emplacements réservés définis dans le secteur du centre ville s'inscrivent dans le projet de requalification du Tour de ville et ont comme objectif de délester le centre ville et de mieux organiser le stationnement. Ils permettent aussi une réappropriation du centre ville par les habitants.

Il ressort de l'ensemble de la définition des emplacements réservés une hiérarchisation des axes (affirmation des couronnes) ainsi que l'amélioration de l'organisation des déplacements.

Liste des emplacements réservés d'équipements publics

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
E1	Vallon de la Roubine - Saint Vincent	Jardin public	Commune	2 650 m ²
E2	Avenue Frédéric Mistral	Place publique et établissement d'enseignement	Commune	14 000 m ²
E3	Boussoux sud, plan incliné	Parc culturel des Carrières	Commune	280 000 m ²
E4	Rue Auguste Gay	Jardin public	Commune	9 000 m ²
E5	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Cimetière et équipements connexes (accès, stationnement, desserte, espace public)	Commune	9 300 m ²
E6	Chemin du Charol	Bassin de rétention	Commune	3 200 m ²
E7	Rue Montant au Château	Stationnement et aménagement de voirie	Commune	75 m ²
E8	Chemin des Sources	Espace public	Commune	1 100 m ²
E9	Chemin du Cros	Jardin public	Commune	3 150 m ²
E10	Le long de la D59	Jardin public	Commune	5 140 m ²
E11	Ch. de Beaugard / Ch. du Pas de Barbière	Equipement public et stationnement	Commune	6 000 m ²

Liste des emplacements réservés pour cheminements piétons et cyclistes

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
C1	Le long de la Mayre de Saint Restitut	Coulée verte	Commune	4 mètres 4 300 m ²
C2	Impasse Jean Perrin	Création d'un cheminement piéton reliant le centre au futur parking	Commune	4 mètres 320 m ²
C3	Accès au quartier du Château	Création d'un cheminement piéton permettant l'accès au quartier du Château	Commune	3 mètres 160 m ²
C4	Lien entre la RD 59 et le Courreau	Création d'un cheminement piéton reliant la RD 59 au Courreau	Commune	12 mètres 690 m ²
C5	Les Miégesolles	Création d'un cheminement piétons - cycles le long de la RD 133	Commune	5 mètres 1 500 m ²
C6	Boussoux-nord, Jardin dit des Frères Maristes	Aménagement d'un cheminement de liaison douce donnant un accès sécurisé au nouveau cimetière, en provenance du centre ville	Commune	2 300 m ²

Liste des emplacements réservés de voirie

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire du droit de réservation	Superficie approximative
V1	Prolongement du chemin de la Hurne Voie nouvelle sud-est / nord-ouest De : chemin de la Hurne A : Chemin de Chamille	Elargissement et création de voirie. Liaison zone d'activités Bois des Lots - agglomération	Commune	5 mètres côté nord 2 500 m ²
V2	Prolongement du chemin de Frémigère Voie nouvelle nord / sud De : RD 59 A : RD 71	Création de voirie et de 2 giratoires Liaison RD 59 et RD 71 Desserte zone industrielle, Boulevard des Moulins	Commune	voie 10 mètres large 900 m ² / giratoire 7 500 m ² voirie
V3	L'Argentane - Chemin du Serre-Blanc	Aménagement de voirie et création d'un trottoir	Commune	310 m ²
V4	Chemin de Serre Blanc	Elargissement de voirie	Commune	2,50 à 4,50m 9 500 m ²
V5	Chemin de Montétil	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 750 m ²
V6	Prolongement avenue de Picardie et élargissement De : avenue de Picardie A : RD 133	Création de voirie, un giratoire et un aménagement de carrefour, piste cyclable Liaison les Etangs / RD 133 (yc branche de connexion au Chemin du Pouzerat)	Commune	12, 10 et 4 mètres 3 300 m ² voirie 1 800 m ² giratoire
V7	Chemin de La Valette De : La Valette A : Rouvières	Elargissement de voirie	Commune	2 mètres 1 650 m ²
V8	Chemin Goudessards / Intersection RD 158 Angle Chemin de Fonfreide - Chemin des Marrons / Partie sud Chemin des Marrons en partie agglomérée	Aménagement d'un carrefour	Commune	450 m ²
V9	Chemin de la Décelle De : Env 200 m au nord du Ch. Dévalade A : RD 458	Elargissement de voirie	Commune	12 mètres 5 000 m ²
V11	Chemin du Pas de Barbière	Elargissement de voirie	Commune	700 m ²
V12	Chemin de la Dévalade De : Chemin de la Décelle A : Chemin des Goudessards	Elargissement de voirie et création de voirie	Commune	15 000 m ²
V13	Chemin de Fabrias Boulevard Saint Vincent	Aménagement du carrefour Elargissement	Commune	120 m ² 2 mètres 1 150 m ²
V14	Impasse Roumanille De : Impasse Roumanille A : Promenade des Jardins	Création voie piétonne + desserte ST	Commune	530 m ²
V15	Chemin des Lonnes De : Rue Danielle Casanova A : RD 71	Elargissement du chemin des Lonnes	Commune	5 mètres 8 000 m ²
V16	Chemin des Fayettez De : Avenue de Picardie A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	5 mètres 650 m ²
V17	Chemin du Pouzerat De : nord RD 133 A : Chemin des Ramières	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres 400 m ²
V18	Gonsard De : Chemin de Chamille A : Chemin de Gonsard	Création de voirie nord / sud	Commune	10 mètres (largeur) 5 200 m ²
V19	Chemin de Beauregard / Chemin du Pas de Barbière	Création de voirie + giratoire reliant le chemin de Beauregard et le chemin du Pas de Barbière = Composante du barreau de desserte reliant plus largement le bd St-Vincent et l'av. Becquere!	Commune	10 mètres (largeur) 1 700 m ²
V20	Chemin du Cros	Création de voirie Voie nouvelle reliée au ch. du Pas de Barbière qui contourne par le sud l'éperon rocheux	Commune	2000 m ²

2.3.7 Les sites archéologiques

Le PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux fait apparaître sur dans les pièces annexes (pièce 4.3), les périmètres spécifiques pour les secteurs protégés en tant que site archéologiques.

Il s'agit sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux :

24. Le centre ancien de la vieille ville
25. Quartier de la piscine à l'est du Forum, aux buttes,
26. Lotissement les Lavandes, vigne, Les Fougues, Les Sablières, Les Boussoux,
27. La Sablière et La Bridoire,
28. Le Valladas, La Vallette, lotissement Les Romarins,
29. Le Pialon, Le Riberaire, le Serre Blanc,
30. Quartier Saint Vincent,
31. Chemin de la Roubine,
32. Bellevue,
33. Barbières – La Dévalade,
34. Fabrias, Chemin de Barbières,
35. Chamier, Chamille,
36. La Urme,
37. Colline Sainte-Juste,
38. Les Allènes,
39. Le Chameau,
40. Châtillon,
41. Les Miégesolles,
42. Le venterol,
43. Piéjoux, la colline de Piéjoux,
44. Chante-Perdrix,
45. Les Miégesolles,
46. La Décelle, Fabrias.



Ces secteurs sont soumis au respect de la loi du 27 septembre 1941 modifiée par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et au décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique.

2.3.8 Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Plusieurs PAE ont été approuvés sur le territoire communal. Ceux-ci précisent les conditions de desserte de chaque zone avec la création d'équipements communaux. Ils sont reportés en annexe du dossier de PLU afin d'informer les différents pétitionnaires de leur existence. Ils concernent le quartier de Barbière et de Miégasolles.

2.3.9 Secteur sur lequel s'applique la servitude de projet L 123-2 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs sur lesquels s'applique la servitude L123-2 a) du code de l'urbanisme – ces secteurs sont délimités dans le règlement graphique –, les constructions sont autorisées à condition que la commune approuve au plus tard cinq ans après l'entrée en vigueur de la servitude un projet d'aménagement global. La servitude est mise en place car le secteur concerné relève d'une importance stratégique pour le territoire, au regard de sa situation géographique privilégiée (proximité immédiate du centre ancien) et de l'importance de la superficie urbanisable.

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient inférieures à 2m². Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de SHON sont toutefois autorisés.

2.3.10 Le changement de destination des bâtiments agricoles

Conformément à l'art L 123-3-1 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, le projet de PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

A ce jour, 47 bâtiments ont été identifiés comme pouvant prétendre à un changement de destination. Ce choix s'est opéré au regard d'une analyse multicritères. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage par un cercle (symbole : )

La décision de retenir un bâtiment comme pouvant changer de destination a été prise après l'analyse de plusieurs paramètres décrits ci-dessous:

- Tout d'abord analyse de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments au vu des critères et de la typologie locale,
- Puis de l'analyse de critères plus techniques : question des réseaux, du maintien des paysages agricoles, zone à risques, proximité d'un élevage ou d'une exploitation, etc.

Caractéristiques générales des bâtiments

Retenir la possibilité d'un changement de destination signifie donc avoir pris en compte les caractéristiques du territoire communal, les fonctions et les qualités architecturales des bâtiments agricoles. L'appréciation des qualités architecturale et patrimoniale d'un bâtiment est relative à la typologie traditionnelle locale des mas décrite dans la 2^{ème} partie « Etat initial de l'environnement », « 2 Analyse du tissu urbain », « 2.2 les grandes entités du territoire », « Les mas ».

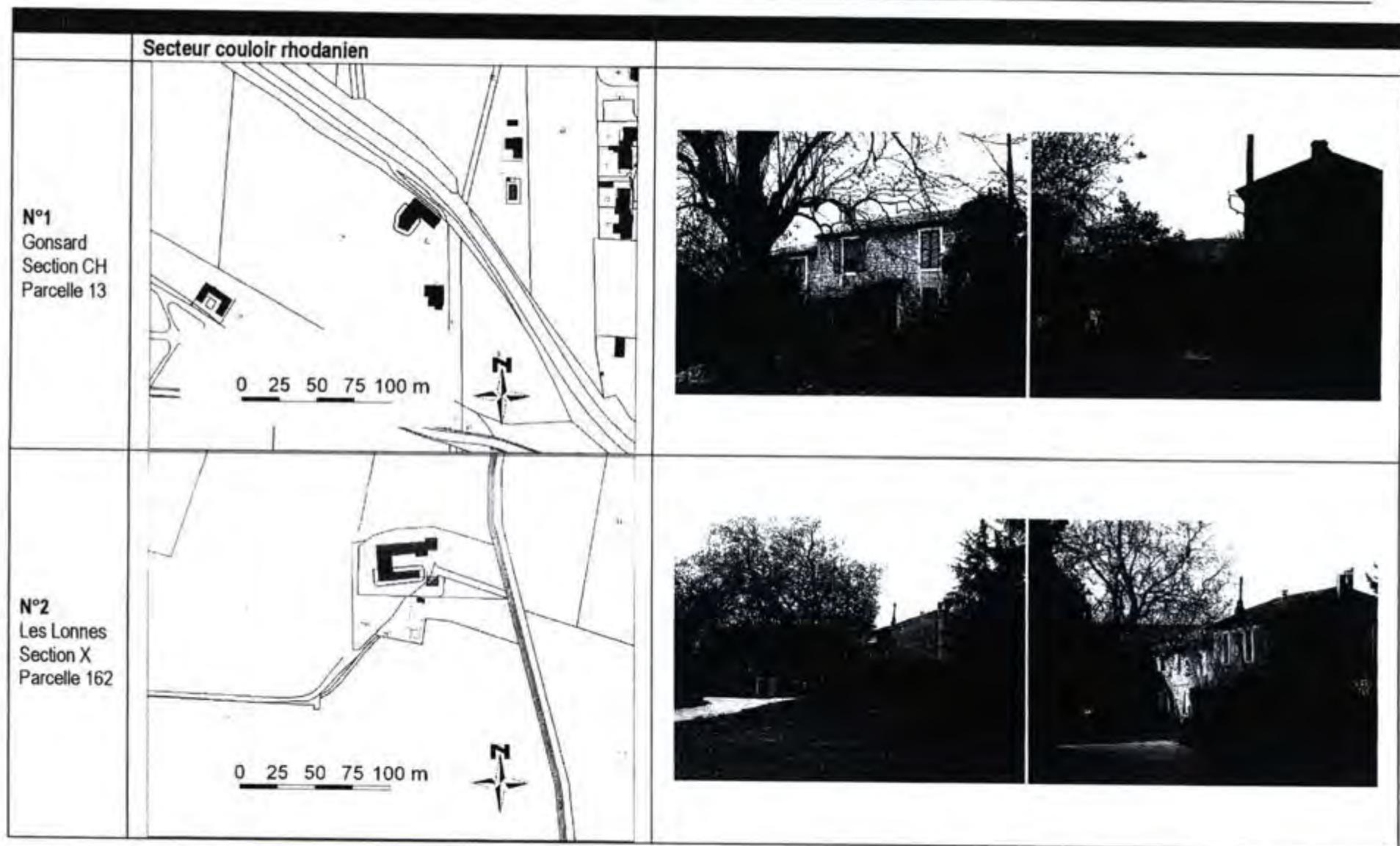
Grille d'analyse multicritères

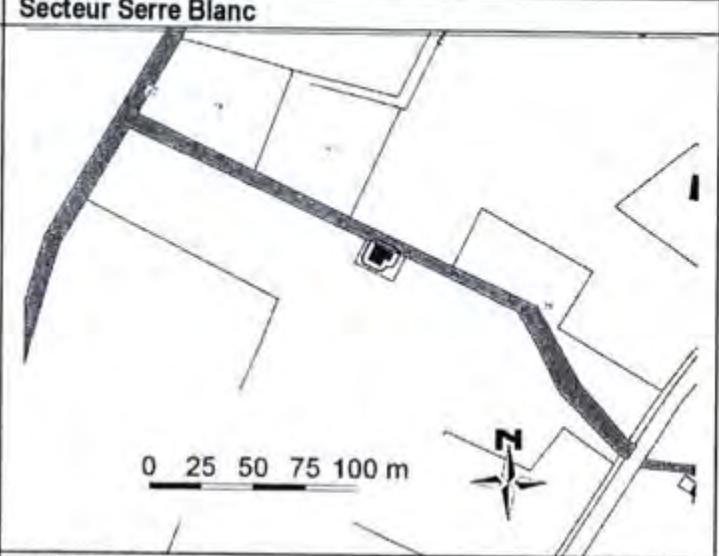
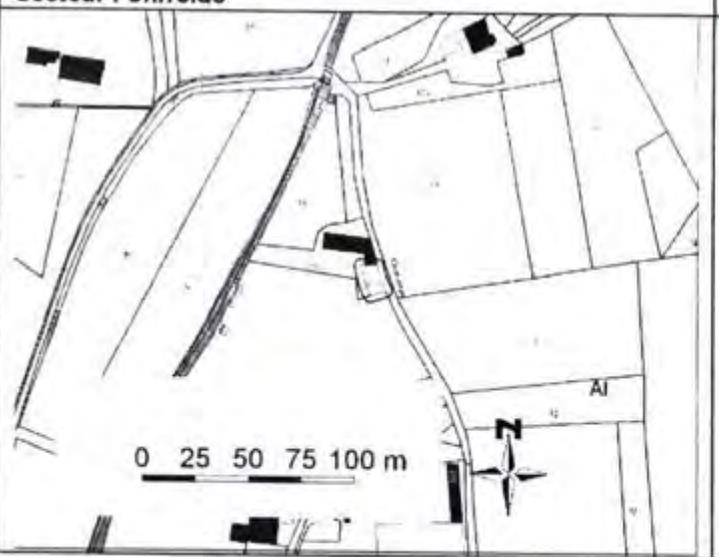
La grille d'analyse des constructions pouvant prétendre au changement de destination, prend non seulement en compte les critères architecturaux paysagers, ou urbains, mais aussi des critères techniques ou environnementaux. Par ailleurs certaines constructions intéressantes d'un point de vue architectural et patrimonial ne peuvent être retenues au regard des conditions suivantes :

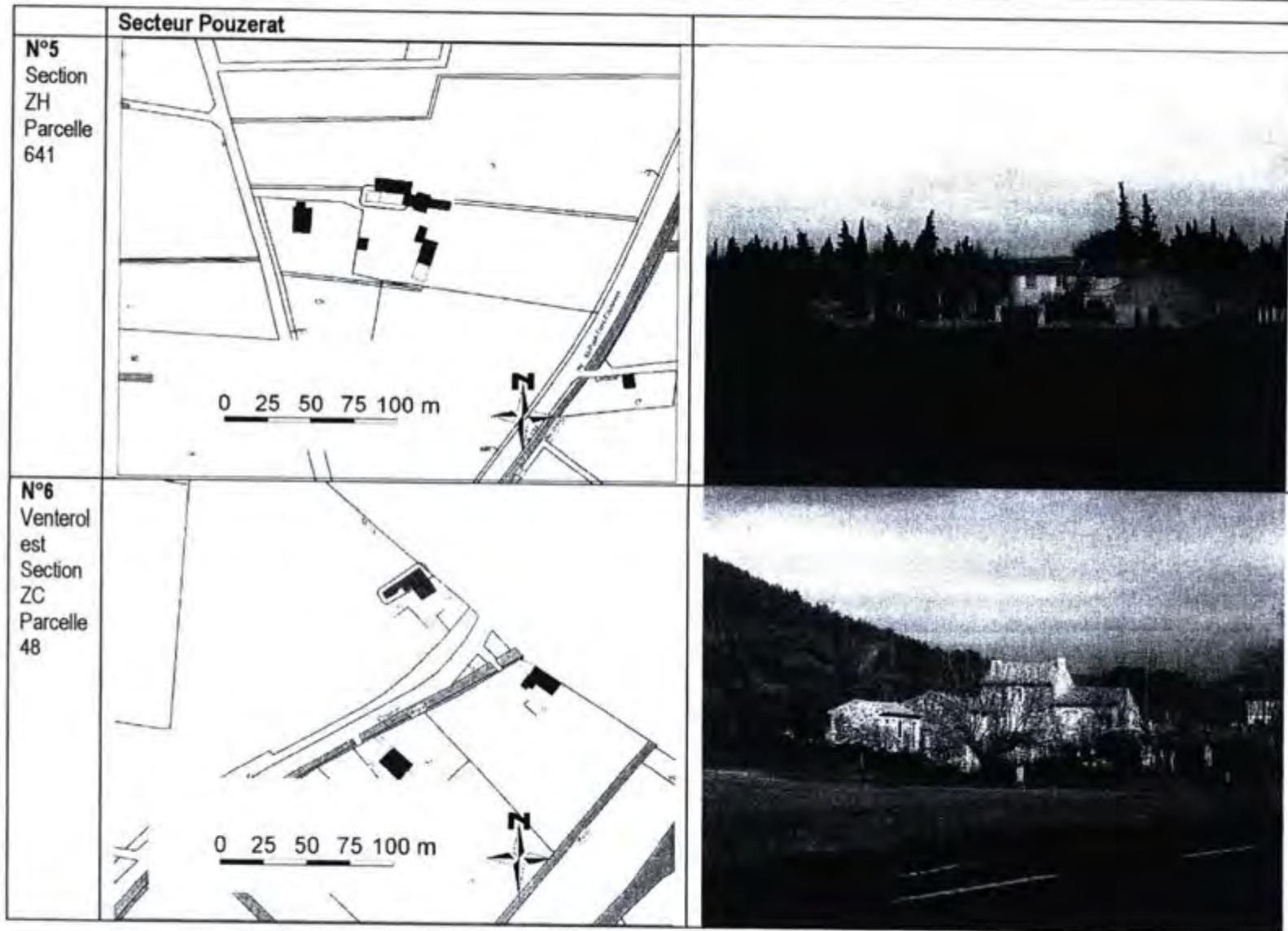
- Bâtiments non desservis par les réseaux,
- Bâtiments situés dans une zone à risque SEVESO,
- Bâtiments situés dans une zone de risque naturel,
- Bâtiment à proximité d'un élevage, d'un siège, ou isolé dans un secteur à préserver, ou bien localisation incompatible avec les pratiques culturelles ou le fonctionnement agricole,
- Bâtiment inadapté au changement de destination (comme les ruines pour lesquelles il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs).

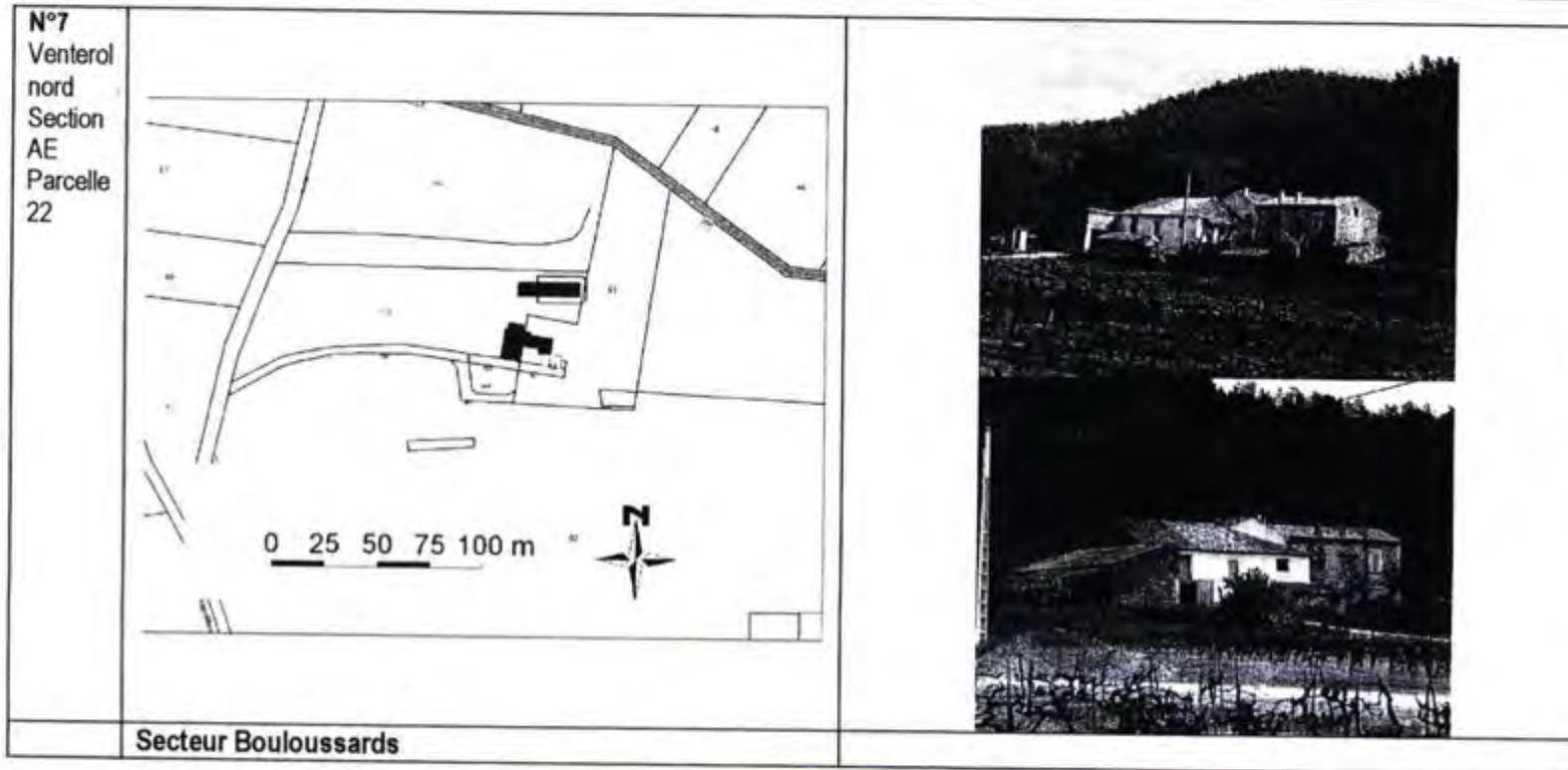
Au final, ce sont 10 bâtiments qui ont été retenus comme pouvant prétendre à un changement de destination. Ils sont identifiés au plan de zonage par un cercle rouge.

Voir tableau ci-dessous.



Secteur Serre Blanc		
N°3 Rouvière sud Section ZE Parcelle 5		
Secteur Fonfreide		
N°4 Section A1 Parcelle 12		

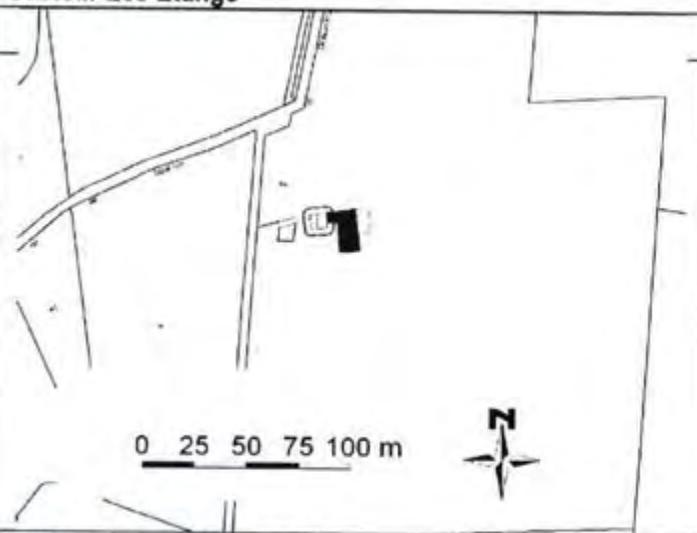






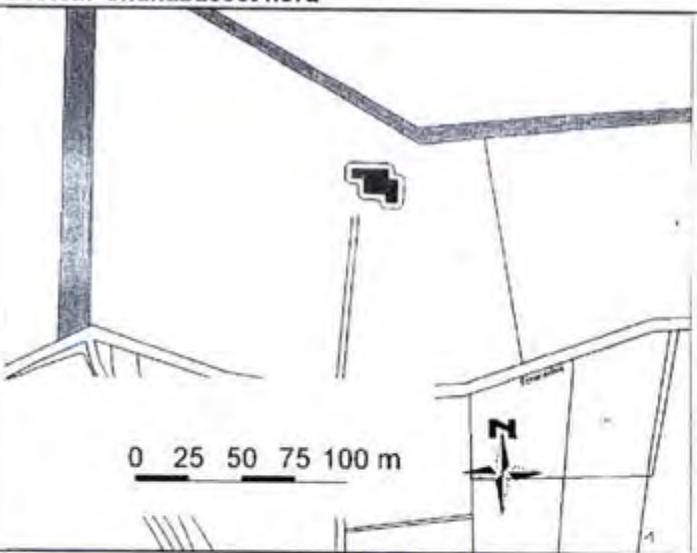
Secteur Les Etangs

N°9
Section
Z1
Parcelle
46



Secteur Chanabasset nord

N°10
Section
ZA
Parcelle
3



2.4 Autres dispositions réglementaires

2.4.1 Le choix d'une plus grande mixité

Dans l'esprit de la loi SRU et de son principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale exprimé à l'article L. 121-1 2^e du code de l'urbanisme, le PLU réduit le nombre et le type de zones faisant l'objet d'un règlement particulier pour la partie du territoire communal couverte par l'ancien document d'urbanisme.

Toutefois, de grandes différences de morphologie urbaine constatées sur le terrain (centre-bourg historique, extension pavillonnaire) ont justifié d'instaurer certaines distinctions entre les zones.

Pour les zones U

Le PLU propose pour toutes les zones d'habitat, d'activités et d'équipement, un règlement de zone U spécifique. Ces zones se différencient :

- dans l'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol à travers l'article 1,
- dans les conditions particulières de certaines occupations et utilisations du sol, à travers l'article 2,
- dans les dispositions relatives aux voiries et accès à travers l'article 3,
- dans les dispositions relatives à l'implantation du bâti sur l'unité foncière à travers les articles 6, 7 et 8,
- dans les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions à travers l'article 9,
- dans les dispositions relatives aux hauteurs maximales admissibles à travers l'article 10,
- et dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions à travers les articles 11 et 13.

Pour les zones AU

Le principe de diversité et de mixité des fonctions urbaines prévaut également dans le règlement des zones à urbaniser afin de mieux répondre aux objectifs d'aménagement énoncés dans le PADD.

Comme en zone U, y sont interdites d'une façon générale, les occupations ou utilisation du sol qui n'ont pas lieu d'être (carrière, activité agricole, ...) ou qui auraient un impact trop important en terme de paysage ou de fonctionnement (certaines activités, dépôts ou entrepôts).

Sont soumises à des conditions particulières, principalement :

- les constructions à usage d'habitat, afin d'assurer qu'un pourcentage du programme de logements soit affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale (L123-2 d du code de l'Urbanisme),
- les constructions à usage d'activités, afin d'assurer la meilleure cohabitation possible avec l'habitat, et d'éviter les nuisances réciproques ou les incompatibilités éventuelles.

L'indice 'lettre' majuscule des zones AU permet de faire référence à la zone urbaine correspondante, et dont les conditions de réalisation sont identiques et ce, dans le but de créer une certaine homogénéité et de garder une cohérence entre les zones U et les zones AU. Ceci garantit à long terme une continuité du tissu urbain, respectant les densités distinctes des différentes couronnes d'urbanisation.

2.4.2 Des conditions d'occupation ou d'utilisation du sol clarifiées

Les conditions générales ou particulières d'urbanisation sont désormais plus clairement exprimées et plus détaillées, pour assurer au mieux, le développement recherché de cette diversité et de cette mixité, et pour assurer un minimum de compatibilité entre les diverses occupations et utilisations admises.

Par ailleurs, le caractère et les conditions d'urbanisation des zones AU sont également clarifiés et précisés, dans le mode d'urbanisation qui doit être choisi entre les différents secteurs. L'indice « e » minuscule fixe des conditions particulières d'urbanisation de la zone, indiquant que l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble afin de garantir un développement harmonieux de l'urbanisation existante et dans le respect des orientations d'aménagement. En l'absence d'indice « e » minuscule, l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.

2.4.3 L'optimisation recherchée de l'utilisation du sol

L'absence de réglementation de l'article 5 favorise la densification du tissu urbain existant ou celui projeté. Toutefois, afin de préserver l'identité urbaine des espaces urbanisés et la qualité de la morphologie existante, le PLU peut parfois réglementer l'emprise maximale au sol à travers l'article 9 ou bien imposer un pourcentage d'espaces verts dans l'article 13.

De même, le PLU ne réglemente pas le coefficient d'occupation du sol des constructions pour la plupart des zones, ce qui permet d'optimiser la surface au sol utilisée. En effet, l'absence de réglementation de cette disposition permet aux constructions d'augmenter en surface bâtie tout en ne dépassant pas :

- la hauteur maximale admissible régentée à travers l'article 10 qui respecte l'épannelage du bâti environnant,
- l'emprise maximale au sol et l'emprise minimale des espaces verts qui respectent l'équilibre espace construit / espace libre existant.

2.4.4 Encadrement des modes d'implantation et de l'aspect des constructions et de leurs abords

Une hauteur des constructions qui doit prendre en compte l'environnement bâti

Afin d'éviter les problèmes d'interprétation de la règle et les excès constatés dans le remaniement de la configuration du terrain naturel, le mode de calcul de la hauteur est précisé, il prend en compte la réalisation de déblai ou de remblai, le cas échéant.

Les hauteurs maximales admises varient en fonction du caractère du secteur considéré. Le calcul de la hauteur prend notamment en compte la hauteur moyenne de l'environnement bâti, les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés. En matière de hauteur maximale admissible, le règlement prescrit une hauteur maximale au faitage.

Une réglementation qualitative plutôt que restrictive de l'aspect extérieur des constructions

L'article 11 demeure relativement peu contraignant, tout en distinguant les dispositions applicables aux éléments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, de celles applicables au territoire en général.

Outre les dispositions, parfois incitatives, parfois coercitives qu'il impose en fonction du caractère et de la sensibilité des secteurs considérés, cet article présente également une valeur pédagogique et de sensibilisation à la nécessité d'une meilleure insertion des constructions et d'une qualité recherchée dans tous les éléments susceptibles d'avoir un impact dans le paysage et d'influencer sur sa perception :

- dans l'implantation, le volume et les proportions des constructions,
- dans l'aspect des façades, des toitures, des clôtures,

- dans l'implantation des édicules et équipements techniques,
- dans l'utilisation des couleurs et matériaux.

Une réglementation exigeante des espaces libres, aménagés et plantés

Cet article traite des dispositions applicables aux espaces boisés classés (EBC) et fournit de nouvelles précisions quant aux espaces aménagés ou plantés y compris les clôtures, en tant qu'élément à part entière du projet architectural, participant à l'insertion des constructions dans l'environnement ainsi qu'à une certaine qualité paysagère des secteurs considérés. L'objectif principal étant d'éviter les traitements utilisant une unique essence végétale banalisant le paysage, de favoriser des compositions paysagères simples mais soignées qui assurent une conservation maximale des plantations et des caractéristiques paysagères existantes.

Afin de réduire l'impact de certaines constructions ou utilisations du sol qui, par leur nature, affectent la qualité du paysage (aire de stationnement, dépôts, équipements techniques, ...), il est aussi demandé que certaines occupations et utilisations du sol soient accompagnées d'un traitement végétal spécifique.

4IEME PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1 LE MILIEU NATUREL

1.1 Risques naturels

1.1.1 Risque inondation

Le risque inondation est pris en compte à deux niveaux :

- **le plan de zonage**

Il intègre une trame spécifique distinguant les trois niveaux d'aléa (faible, moyen et fort) retenu dans les études en cours relatives à l'élaboration d'un PPRI.

Lorsque la trame d'aléa concerne tout ou partie d'une zone à urbaniser indicée (donc opérationnelle) ou tout ou partie d'une zone à urbaniser non indicée (donc fermée), plusieurs cas de figure sont possibles :

- soit l'aléa inondation représenté au document graphique disparaîtra après la réalisation des travaux de lutte contre les inondations tels qu'ils seront déterminés dans le Plan de prévention des risques naturels en cours d'élaboration. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est donc conditionnée par la réalisation de ces travaux.

Exemple : la zone AU non indicée du Moulin

- soit l'aléa inondation représenté au document graphique ne disparaîtra pas, mais dans ce cas le maintien de l'aléa en zone à urbaniser permet d'intégrer ces espaces dans un traitement global de l'opération d'aménagement. Les secteurs en aléa auront une vocation d'espaces ouverts. Leur intégration dans une opération d'aménagement d'ensemble garanti à la fois l'accès et l'entretien de ces espaces situés souvent le long des ruisseaux. Chaque zone à urbaniser concernée par cette problématique intègre ce principe dans l'orientation d'aménagement. Par ailleurs, le règlement du PLU garantit le respect des règles au regard du risque inondation.

Exemple : la zone AUD de La Valette

- soit l'aléa inondation représenté au document graphique ne disparaîtra pas, mais l'espace concerné est destiné à l'aménagement d'un espace ouvert de type espace public, stationnement ouvert, etc.

Exemple : la zone AU non indicée longeant l'avenue F. Mistral

- **le règlement**

Il intègre des prescriptions urbaines spécifiques pour chaque niveau d'aléa telles, en se basant sur les études en cours et sur des prescriptions formulées dans des PPRI récents (PPRI du bassin du Lez notamment).

- A noter que des dispositions spécifiques s'appliquent dans le **centre urbain** de Saint-Paul-Trois-Châteaux

La Circulaire du 24/04/1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondable définit la politique à mettre en œuvre en matière de risque inondation. Il y est notamment indiqué que, dans les centres urbains, des adaptations peuvent être apportées aux dispositions liées à la réduction de la vulnérabilité. Les centres urbains se caractérisent, selon la Circulaire, « par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services ».

Dans l'attente de l'approbation du PPRI sur la commune, le PLU a défini le centre urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux en s'appuyant sur les critères indiqués dans la Circulaire, selon la méthode décrite ci-après.

1. Principe d'une occupation du sol de fait importante (carte n°1)

Le mode d'occupation du sol se caractérise par une **forte représentation des surfaces bâties**. Celles-ci sont identifiées en distinguant deux niveaux : d'une part les parcelles accueillant des constructions bâties dont l'emprise est inférieure à la taille de la parcelle, d'autre part les parcelles sur lesquelles les constructions occupent 100% de la parcelle. Cette distinction met en évidence la forte densité urbaine dans le centre ancien.

Les surfaces non bâties peuvent correspondre aux voies de desserte, aux dents creuses, aux espaces publics ou encore, lorsqu'elles sont situées en limite avec les emprises bâties, aux zones naturelles ou agricoles.

2. Principe de continuité du bâti (carte n°2)

Le principe de la continuité du bâti est un critère pris en compte par l'INSEE pour délimiter la notion d'unité urbaine : « La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants [...] ». L'INSEE considère donc que dans une zone bâtie, les constructions sont séparées de leurs voisins par 200 mètres au plus.

A l'échelle de la commune, ce principe de continuité a cependant tendance à trop homogénéiser l'espace aggloméré. C'est pourquoi il est proposé d'opter pour un principe plus restrictif de **définition de la continuité du tissu bâti par l'absence de coupure de plus de 50 mètres entre deux constructions**. Cette option permet de rendre plus identifiable la polarité urbaine.

Le calcul de l'espace entre deux constructions est réalisé par l'utilisation d'un système d'information géographique sur la base des bâtiments recensés au cadastre numérique. A noter que les bâtiments dits 'légers' (hangars, serres, etc.) ont été exclus.

3. Principe de mixité des usages entre logements, commerces et services (carte n°3)

La méthodologie pour la prise en compte du principe de mixité entre logements, commerces et services est la suivante.

Dans un premier temps, les quartiers à dominante habitat de la commune ont été cartographiés, ainsi que les implantations de commerces et services. Dans un deuxième temps, une aire de chalandise a été déterminée afin de définir le rayonnement des commerces et services. Pour répondre au critère de mixité, le principe retenu s'appuie sur la proximité entre l'habitat et les commerces et services. On considère que les logements situés à 10mn pied des commerces et services sont proches. La vitesse moyenne d'un piéton étant de 5km/h, la distance parcourue en 10mn est de 800m ⁽¹⁾. Ce qui détermine une **aire de mixité de 2km² autour de chaque commerce et service**. Etant donné l'importance du nombre de commerces dans le centre historique (voir rapport de présentation / partie 1 / § 'Les dynamiques commerciales à l'échelle de la commune'), il a été tenu compte d'une aire de mixité dans un rayon de 800m autour de tout le centre ancien. Deux autres aires de 800m de rayon ont été définies autour des deux grandes surfaces commerciales en entrée ouest de la commune (Intermarché et Lidl).

⁽¹⁾ Ces ratios sont communément cités dans la documentation spécialisée et utilisés par les organismes tels que l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) ou le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions).

4. Principe d'historicité (carte n°4)

L'histoire du développement urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux est marquée par quatre périodes :

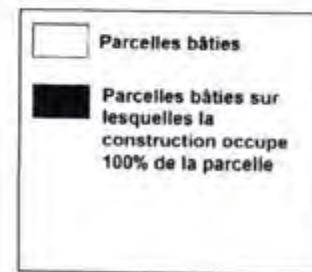
- une période longue de plusieurs siècles, de la ville antique à la ville médiévale, pendant laquelle la ville se développe *intra muros* ;
- la période moderne qui marque les premières ouvertures pratiquées dans la partie nord de l'enceinte et le début de l'ouverture sur les faubourgs ouest (Riberaire) ;
- la période de l'ère industrielle qui se traduit par la mise en œuvre dans les années 1970 d'un schéma d'urbanisme qui permet de contenir l'urbanisation est d'assurer sa cohérence ;
- la période plus contemporaine correspondant au développement de l'urbanisation au-delà des limites du schéma d'urbanisme des années 1970, se traduisant principalement par une succession d'opérations juxtaposées.

Chacune des trois premières périodes répond au principe d'historicité car **elles ont accompagné, dans une perspective durable, les mutations urbaines majeures de la ville à des époques charnières**. L'urbanisation qui en résulte se caractérise par sa richesse et sa qualité : organisation spatiale, densité, espace public, planification d'ensemble, etc. La période plus contemporaine se caractérise par un développement plus standard de la forme urbaine (principalement le modèle pavillonnaire), au coup par coup et sans vision d'ensemble suffisamment structurante. En ce sens, elle ne caractérise pas une histoire charnière du développement urbain.

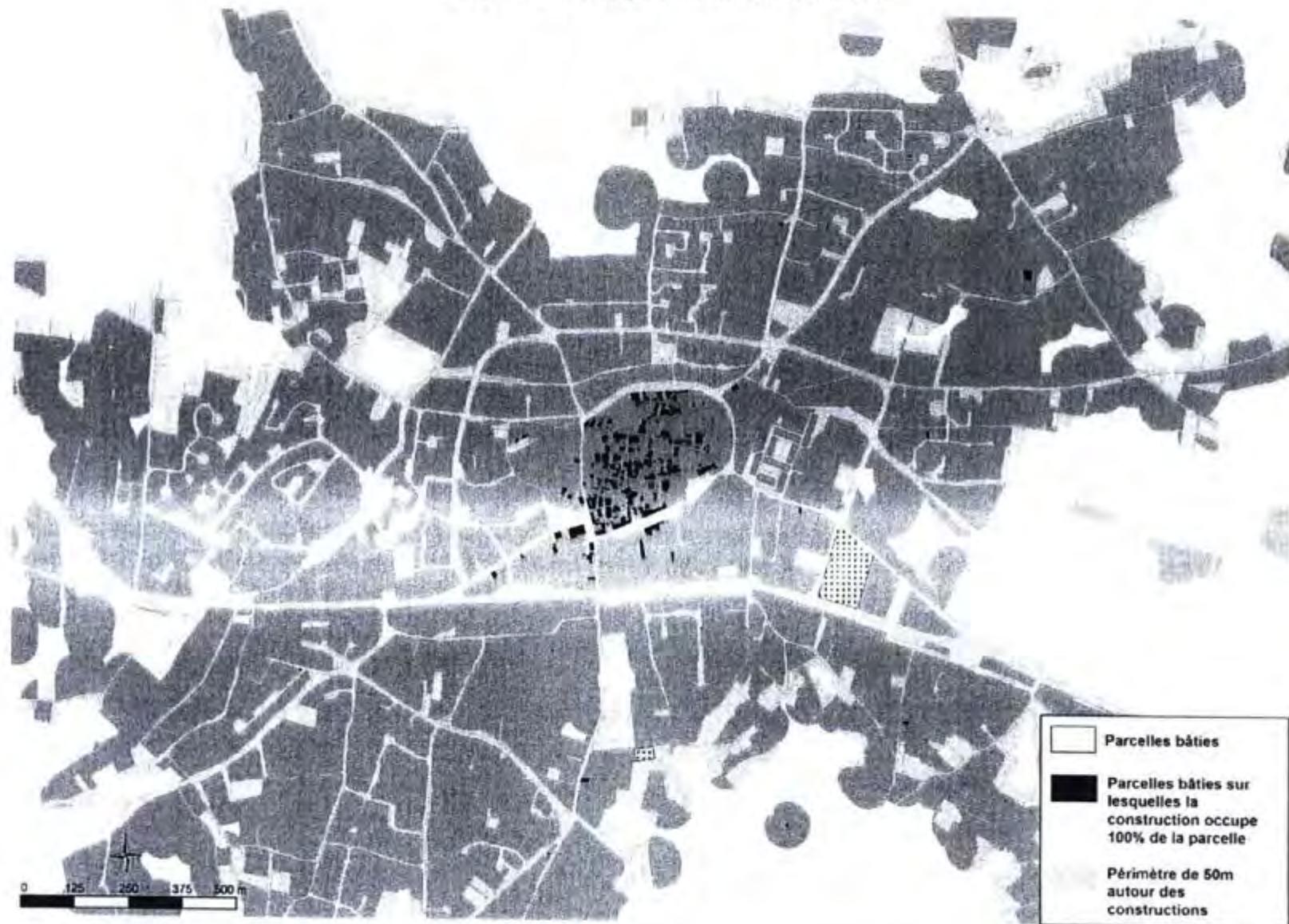
5. Synthèse (carte n°5)

La carte de synthèse définit l'emprise du centre urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Cette emprise correspond à la zone UB1 telle que représentée dans le plan de zonage.

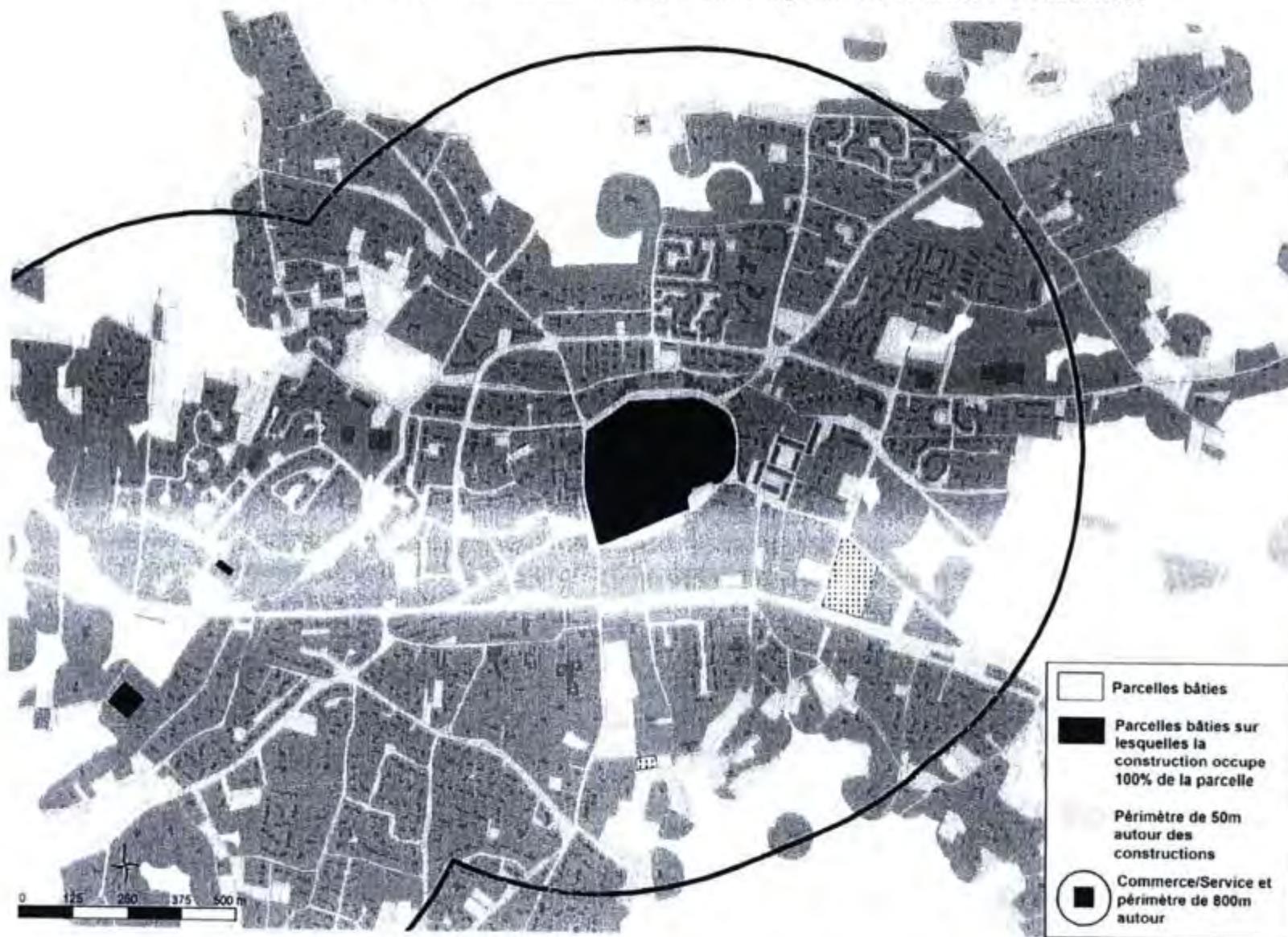
Carte n°1 - Principe d'une occupation du sol de fait importante



Carte n°2 - Principe de continuité du bâti



Carte n°3 - Principe de mixité des usages entre logements, commerces et services



Carte n°4 - Principe d'historicité



Carte n°5 – Synthèse : emprise du centre urbain de Saint-Paul-Trois-Châteaux



1.1.2 Risque incendie de forêt

Le risque incendie de forêt se traduit dans le plan de zonage par une trame spécifique distinguant les trois niveaux d'aléa (très faible à faible, modéré et moyen - localement élevé) tels que transmis par la DDAF.

La prise en compte de ce risque dans le PLU se traduit par une utilisation optimale des outils de défense incendie.

Aujourd'hui, **la totalité du territoire communal est couvert par la défense incendie**. La réglementation sur les points d'eau est respectée et se caractérise notamment par :

- 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures (sur place, en tout temps),
- Des besoins satisfaits indifféremment par des bouches ou poteaux incendie, des réserves artificielles (citernes, lavoirs...) ou des points d'eau naturels (cours d'eau, mares, étangs, ...),
- une distance du premier point d'eau par rapport à la construction la plus éloignée des voies est inférieure à 200 mètres, excepté en zone d'activités (< 100 m) ou pour les établissements recevant du public - ERP (< 150 m),
- une distance entre le premier et de 2^{ème} point d'eau est inférieure à 200 m pour les habitations et les ERP et inférieure à 150 m pour en zone d'activités.

Par ailleurs, il existe une servitude de débroussaillage de 50 mètres autour des habitations répertoriées en zone boisée (art.322.3 du code forestier).

La défense incendie est assurée pour les constructions projetées :

- par l'utilisation des hydrants existants pouvant desservir une partir des constructions nouvelles,
- par la pose de nouveaux hydrants ou la création de réserves,
- par une largeur de voie adaptée (3 m minimum) et, le cas échéant, des aires de retournement dont le rayon minimum sera de 10,50 m,
- le cas échéant, une surlargeur sera aménagée dans les virages dont le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres.

1.1.3 Risque de mouvement de terrain

Le risque de mouvement de terrain est reporté au **plan de zonage** tel que répertorié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs et le Document de Synthèse Communal.

Dans ces secteurs, le **règlement** préconise l'interdiction de toute construction nouvelle.

1.1.4 Risque sismique

Reporté au **plan des servitudes du PLU**, le risque sismique n'a pas d'effet sur les règles d'urbanisme mais donne des prescriptions constructives.

1.2 Paysages, sites naturels et bâtis

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et la loi du 2 février 1995 dite loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement reconnaît la protection, la mise en valeur, la remise en état et la gestion des espaces, ressources et milieux naturels, sites et paysages, des espèces animales et végétales, de la diversité et des équilibres biologiques comme étant d'intérêt général.

1.2.1 Boisements, EBC et ZNIEFF

La majorité des boisements recensés sur la commune ont été classés en zone naturelle. Certains d'entre eux, reconnus pour leur valeur écologique et / ou paysagère font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés.

Un certain nombre de boisements ont été classés en EBC pour leur valeur paysagère comme les flans des contreforts et les boisements des collines qui forment une ceinture paysagère permettant de contenir l'urbanisation et de préserver la qualité du site. Des EBC, le plus souvent les long de cours d'eau ou soulignant des accidents de relief ont été ajoutés afin de créer des limites d'urbanisation de qualité.

D'autres sont créés et / ou maintenus sur des zones sensibles telles que les ZNIEFF et permettent de pérenniser certains écosystèmes. Il s'agit de massifs boisés Chanabasset, Venterol et de Châtillon, ou de rypisylves.

Ces espaces boisés classés représentent une surface d'environ 300 ha classée en zonage N.

Les neufs forêts communales ont été classées en zone N.

En outre, quatre ZNIEFF sont répertoriées sur le territoire communal : trois sont de type I et une de type II.

Les ZNIEFF ont été classées en secteur NS pour leur intérêt scientifique. Dans ces zones, les nouvelles constructions sont interdites (sauf exceptions strictes précisées dans le règlement du PLU) afin de préserver la faune et la flore recensées.

1.2.2 Eléments particuliers de paysage et points de vue

Le diagnostic a démontré l'intérêt des contreforts dans le paysage de Saint-Paul-Trois-Châteaux, mais aussi du point d'appel constitué par la silhouette urbaine de la cité médiévale.

C'est pourquoi le PLU met en œuvre :

- Le respect d'une urbanisation garante de la qualité urbaine et paysagère,
- La possibilité de favoriser la réhabilitation de l'habitat traditionnel respectueux des caractéristiques locales,
- La préservation de cônes de visibilité sur le centre médiéval.

Dans les zones où la perception du paysage vers le centre ancien est déterminante, la hauteur retenue (12 mètres en zone UB et 9 mètres en zones UC et UD) permet de limiter l'impact des constructions dans le paysage (hauteur plus basse qu'en zone UA). Des prescriptions en terme d'aménagement des abords en limite de zone avec une zone naturelle ou agricole permettent de gérer qualitativement les limites d'urbanisation et les franges urbaines.

Les boisements des contreforts sont également préservés dans le PLU, avec notamment une partie classée en espaces boisés classés.

1.2.3 Éléments particuliers du paysage agricole

Le diagnostic a démontré la valeur patrimoniale, identitaire, paysagère et agronomique du plateau agricole de Barbière, au nord du chemin du Pas de Barbière. Afin de protéger ce secteur particulièrement sensible, le PLU figure au plan de zonage et au règlement un indice « p » minuscule indiquant la protection spécifique sur ce secteur. Y sont interdites toutes les constructions nouvelles, y compris agricoles.

1.2.4 Sites et monuments historiques inscrits ou classés

La liste des sites et monuments figure dans la pièce n° 5.4 du dossier du PLU qui comprend les annexes. Le rapport de présentation rappelle que sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et notamment les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 31 décembre 1913.

Aux abords des monuments protégés, « tout immeuble situé à l'intérieur d'une zone de protection de 500 mètres de rayon délimité autour de l'édifice protégé et visible depuis le monument ou en même temps que lui (principe de « covisibilité ») sera soumis à des prescriptions particulières, pour tous travaux soumis au permis de construire, au permis de démolir, à déclaration de travaux ou d'autorisations d'installations et travaux divers. La coupe d'arbres est soumise à cette réglementation. La publicité, enseignes et pré-enseigne, est interdite dans un rayon de 100 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, à la condition que les lieux en cause répondent par ailleurs au critère de covisibilité. Elle est interdite sur le monument.

Sur les terrains compris dans les limites du site inscrit fixé par l'arrêté du 30 juin 1941, il est fait « obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention ». Cette réglementation s'ajoute à celle des abords des monuments historiques. La publicité, enseigne et pré enseigne, est interdite à l'intérieur du site.

L'élaboration d'une zone de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager est en cours sur la commune. Elle concerne la cité médiévale. Dans l'attente, elle a fait l'objet d'un zonage spécifique, la zone UA, permettant de préserver ces caractéristiques propres, ainsi que d'une servitude communale, puisqu'elle est répertoriée dans les éléments remarquables à préserver.

1.2.5 Patrimoine bâti traditionnel des mas

Les mas constituent une architecture traditionnelle locale participant à la construction de l'identité de la commune en tant que territoire rural de la Drôme Provençale. Les mas constituent des ensembles d'habitation traditionnelle dont la fonction est à caractère agricole. Les constructions sont implantées près des cultures et originellement éloignées du village. C'est pourquoi la plupart d'entre eux se trouvent en zone agricole. Afin de ne pas voir tomber à l'abandon les mas représentatifs du patrimoine local, le PLU permet à certains présentant des qualités architecturales et patrimoniales de changer de destination (article L123-3-1°). Ils sont repérés au plan de zonage par un symbole.

Le règlement est assorti par ailleurs de mesures spéciales permettant la valorisation du patrimoine ancien. Des règles spécifiques permettent la réhabilitation et réfection des constructions existantes qui ne répondraient pas aux prérogatives du règlement du PLU.

Ces prescriptions font référence à la typologie architecturale des mas et concernent essentiellement les éléments de modénature à préserver tels que chaînages d'angle, bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux, génoises... D'autres prescriptions concernent les matériaux de construction à mettre en œuvre : tuile canal aux teintes vieillies en matériau de couverture, volets pleins en bois peint. Ou bien encore la volumétrie générale ; ouvertures sont plus hautes que larges, excepté dernier niveau sous

penne du toit les ouvertures sont carrées ou en oculus, respect des pleins dominants en façade, toiture deux pans, absence de balcons, absence de lucarne en toiture, etc.

1.2.6 Eléments de patrimoine à protéger - article L123.1.7°

L'outil proposé par le code de l'urbanisme et son article L-123-1,7° a été largement utilisé pour permettre d'identifier les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation. Ils sont repérés au plan de zonage des éléments remarquables et listés dans le présent rapport.

Il s'agit :

- De bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- D'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

D'une manière plus générale, le permis de démolir est institué dans les zones couvrant des typologies urbaines et architecturales ayant un intérêt patrimonial local. Cette disposition concerne la zone UA qui présente des caractéristiques architecturales et urbaines à préserver.

1.3 Gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer la préservation des écosystèmes, la protection contre toute pollution, le développement de la ressource en eau, la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

A ce titre, le PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux instaure des mesures spécifiques qui satisfont aux exigences de la salubrité publique, de la santé, de la sécurité civile, de l'alimentation en eau potable, de la conservation et du libre écoulement des eaux, de la protection contre les inondations, de l'agriculture, de l'industrie et de toutes activités humaines.

1.3.1 Prise en compte du SDAGE, protection des cours d'eau et zones humides

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée Corse approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 20.12.1996, constitue un document de planification ayant vocation à mettre en œuvre les principes posés par la loi sur l'eau.

Dans le cadre de ce schéma directeur, un bilan concernant la qualité des eaux et des milieux aquatiques a été établi afin de définir "des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques" présents sur l'ensemble du bassin versant. Les 10 orientations fondamentales du S.D.A.G.E. sont les suivantes :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution,
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages,
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- mieux gérer avant d'investir,
- respecter le fonctionnement naturel des milieux,
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
- penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire,
- renforcer la gestion locale et concertée.

Ces objectifs ont été pris en compte avec notamment :

- La gestion de l'eau. Le zonage prend en compte le schéma directeur d'assainissement qui a été élaboré concomitamment au PLU. De plus, le règlement s'efforce de favoriser la gestion de l'eau à la parcelle en favorisant les surfaces libres engazonnées ou plantées (préconisations issues du diagnostic eaux pluviales).
- La gestion des risques d'inondation avec leur prise en compte dans le zonage et le règlement.
- La lutte contre les pollutions industrielles avec l'indication d'un prétraitement des eaux usées industrielles dans le règlement des zones urbaines destinées à recevoir de l'activité économique.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée Corse est en cours de révision pour intégrer les innovations de la directive cadre sur l'eau/ En 2009, deux SDAGE seront adoptés : l'un pour le bassin Rhône-Méditerranée, l'autre pour la Corse. Ces nouveaux SDAGE traduiront concrètement la directive cadre sur l'eau. Ils détermineront les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique,...) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, ...) d'ici à 2015. Ils définiront également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et seront accompagnés d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Conformément au texte de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE), quatre objectifs principaux sont visés par le SDAGE :

- assurer la non dégradation des milieux aquatiques, objectif traité dans l'orientation fondamentale n° 2 "Concrétiser la mise en œuvre de l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques" ;
- supprimer ou réduire à l'horizon 2020 les substances dangereuses prioritaires et les substances dangereuses, objectif traité dans l'orientation fondamentale n° 5 - C "Lutter contre les substances dangereuses" ;
- assurer la préservation des zones protégées au titre de réglementations préexistantes, auxquelles sont déjà attachés des objectifs rappelés dans le registre des zones protégées, dont a version abrégée fait l'objet d'un document d'accompagnement du SDAGE ;
- atteindre le bon état des eaux.

Une des innovations majeures consiste à fixer des obligations de résultats pour tous les milieux aquatiques: cours d'eau, lacs, eaux souterraines, eaux côtières, ... ; atteindre le bon état en 2015, à l'échelle de la masse d'eau. Pour chaque masse d'eau du bassin, sont ainsi proposés des objectifs d'état (chimique et écologique pour les eaux de surface ; chimique et quantitatif pour les eaux souterraines) à maintenir ou atteindre et un délai de réalisation, 2015 étant la 1ère échéance fixée.

1.3.2 Protection de la ressource en eau potable

La protection du captage d'eau potable des Alènes a été approuvée. Les périmètres de protection sont reportés en annexe du dossier de PLU (pièce 4.4a). Quant au captage des Gonsards, le projet de périmètre de protection en cours d'élaboration est joint au dossier de PLU.

Les réseaux de distribution d'eau potable ont été identifiés et le rapport de présentation rappelle que la ressource en eau est suffisante pour couvrir les besoins actuels de la commune.

En effet, l'estimation ressources / besoins ¹ fait état d'une ressource (en 2003) de 3 800 m³ / jour assurée. En considérant une consommation selon un ratio de 270l/jour/habitant soit 0.27m³/jour/habitant, les besoins actuels s'élèvent à 2 160 m³ / jour (population sédentaire de 8 000 habitants). Le projet de PLU permet d'accueillir environ 2 000 habitants supplémentaires, soit un besoin d'environ 540 m³ / jour supplémentaires. La ressource étant de 3 800 m³ / jour, la ressource en eau potable est donc suffisante au regard du projet de PLU (2160+540=2700m³).

Etant donnée la vulnérabilité de ces captages, la commune a engagé une campagne de prospection afin de trouver de nouvelles sources d'eau potable. Les études sont en cours.

¹ Source : SDA 1996

1.3.3 Prise en compte du schéma d'assainissement

Le choix de gestion et de développement de l'urbanisation ont été adaptés aux différentes modalités d'assainissement retenues à court, moyen ou long terme, en cohérence avec le Schéma d'Assainissement. L'assainissement collectif dessert une grande partie de la commune. Le Schéma Directeur d'Assainissement applicable à la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux prévoit à terme la réalisation de l'assainissement collectif sur la plupart des secteurs à urbaniser. Le plan de zonage d'assainissement figure en annexe du PLU.

De plus, le règlement précise de manière plus stricte que précédemment les conditions de réalisation des réseaux techniques :

- Principe de raccordement obligatoire à l'eau potable collective pour toute nouvelle construction ou installation impliquant l'utilisation d'eau potable,
- Obligation de mise en œuvre d'un réseau séparatif,
- Encadrement des rejets dans le réseau collectif des effluents provenant des activités artisanales, industrielles,
- Infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière avant rejet dans le réseau collectif.

1.3.4 Prise en compte de la problématique des eaux pluviales

Les eaux pluviales ont fait l'objet d'un diagnostic sur le territoire communal¹ qui propose un cadre de solutions à mettre en œuvre au fur et à mesure de l'urbanisation de la ville : reprise du réseau, mise en place de bassins de stockage. Ces travaux devront être réalisés lors des aménagements et constructions induisant une imperméabilisation importante. Un certain nombre d'emplacements réservés ont aussi été définis afin de réaliser ces travaux.

Par ailleurs, l'article 4 du règlement du PLU encadre les conditions d'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- réalisation d'aménagement dans le respect du libre écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure (article 640 et 641 du code civil),
- obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle,
- l'obligation de prévoir pour toute voie nouvelle le recueil des eaux pluviales,
- ratio d'espaces verts exigé dans certaines zones afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces.

Les orientations d'aménagement pour chaque zone à urbaniser indiquent les grands principes de prise en compte d'une gestion alternative des eaux pluviales.

¹ Diagnostic du réseau d'eaux pluviales - Euryèce

2 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

2.1 Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique est mise en annexe du PLU (pièce 4.4b) avec un plan de servitudes (pièce 4.4a).

2.2 Risques technologiques

2.2.1 Les périmètres SEVESO

La commune est concernée par les périmètres SEVESO. Les risques technologiques s'y rapportant sont identifiés et répertoriés dans le rapport de présentation et le plan de zonage du PLU. Dans ces secteurs des dispositions spécifiques s'appliquent :

- Les secteurs Z1 où des risques technologiques liés au périmètre SEVESO ont été répertoriés (effets létaux) et définis par la DRIRE, et sont soumis à des règles particulières.
- Les secteurs Z2 où des risques technologiques liés au périmètre SEVESO ont été répertoriés (effets irréversibles) et définis par la DRIRE, et sont soumis à des règles particulières.

Les prescriptions urbaines pour chacun de ces risques ont été intégrées :

- dans le règlement du PLU, en indiquant que « *les constructions à usage d'activité sont autorisées à condition de limiter le nombre de personnes à l'hectare défini par les services chargés de l'application des normes de sécurité liées aux risques SEVESO* »,
- sur la base des connaissances actuelles, le nombre de personnes à l'hectare est limité à 24 personnes : ce chiffre est indiqué dans l'orientation d'aménagement des zones à urbaniser concernées.

2.2.2 Le Plan Particulier d'Intervention (PPI)

A- Définition des enjeux

L'enjeu concernant la prise en compte du PPI dans le PLU est double :

- définir les conditions de **bonne mise en œuvre du PPI**, notamment en phase réflexe ;
- définir les **critères de maîtrise de la densification et les conditions d'aménagement des secteurs concernés par le PPI**.

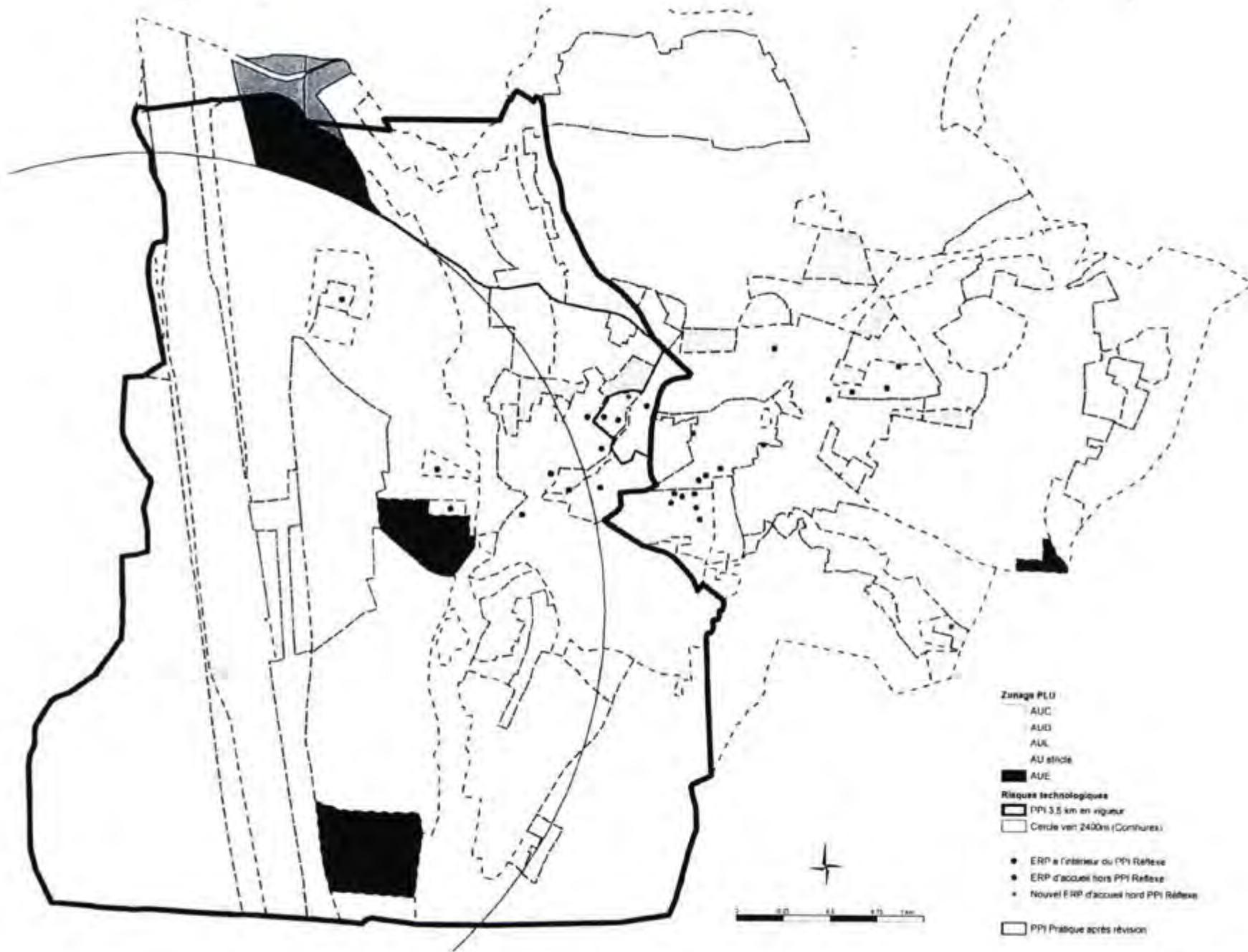
Afin de prendre en compte des grands équilibres résultant de la prise en compte du PPI, la commune a notamment choisi de :

- Positionner le projet de zone commerciale au nord du territoire (Pâtis) à l'extérieur du cercle réflexe de 3,5 km ;
- Implanter une zone industrielle au sud (Lannes) et étendre la zone industrielle du Bois des Lottes en respectant les objectifs de densité préconisés par l'ASN (Autorité de Sécurité Nucléaire) : le nombre de personnes à l'hectare ne dépassera pas 24 (base utilisée dans le périmètre SEVESO 2). Pour ce qui relève des zones d'activités, **l'assiette de calcul comprend l'ensemble de la zone d'activités** (existante et future). A cet effet, la Collectivité met en place un compteur et l'actualise annuellement ;
- Prévoir une desserte des zones d'activités et d'habitat en cohérence avec les exigences d'évacuation ;
- Prévoir des voies de dégagements.

A noter : la voie de dégagement prévue vers l'Est, permettant de relier la zone commerciale à Saint-Paul-Trois-Châteaux, est constituée par deux sections :

- 1) le chemin de la Décelle qui permettra en outre de desservir la zone commerciale ;
- 2) le chemin de la Dévalade qui aura pour unique fonction de servir de voie de dégagement en cas de déclenchement du PPI en phase réflexe (l'aménagement d'une liaison douce piétons / cycles pourra être cependant être mise en œuvre).

Dans la réflexion conduite, il a été tenu compte de la distinction entre le périmètre du PPI réflexe déterminé par le cercle théorique de 3,5km et le périmètre du PPI pratique qui suit les routes et le relief. On constate en effet que sur le territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux, le périmètre pratique est par endroit plus éloigné que le périmètre du cercle théorique du fait de l'absence de routes. La commune envisage de créer plusieurs voies qui justifient une révision du périmètre pratique du PPI. Il a été tenu compte dans les éléments prospectifs présentés ci-après de cette évolution à court terme.



B- Prise en compte de la problématique de mise à l'abri

La mise à l'abri sur les secteurs déjà urbanisés

- La quasi totalité des secteurs urbanisés accueille des constructions en dur qui permettent la mise à l'abri. Cela concerne les constructions à usage d'habitations, les bâtiments d'activités et les équipements.
 - Seulement 3 sites ne permettent pas une mise à l'abri suffisante :
 - ✓ Les jardins familiaux au lieu-dit Gonsard, dont la capacité maximale théorique est de 48 personnes (24 jardins x 2 personnes)
 - ✓ Les serres du Moulin dont la capacité maximale observée est d'environ 60 personnesPour ces deux sites, la solution consiste à regrouper les usagers dans les locaux des futurs locaux techniques municipaux, à proximité immédiate.
 - ✓ Le pôle sportif de la Cité 3 dont la capacité maximale observée : 250 personnes
- L'accès au stade sera contrôlé de manière à plafonner le nombre de personnes présentes sur le site.

La mise à l'abri sur les secteurs d'urbanisation future

- ✓ Les zones à urbaniser (AU) sont toutes destinées à être construites, elles offriront donc les conditions adéquates de mise à l'abri, qu'elles soient à vocation d'activité, d'habitat et d'équipement.
- ✓ Des recommandations pourront être formulées par les services compétents pour garantir le plus en amont possible une sensibilisation sur les meilleures conditions de mise à l'abri (recommandations techniques).

C- Prise en compte de la problématique de l'évacuation

L'évacuation des secteurs déjà urbanisés

- Secteur d'activités : la ZI du Bois des Lots
 - ✓ Nombre de personnes recensées travaillant sur le secteur de la ZI : environ 750 personnes (32 entreprises importantes)
- Les ERP et autres lieux accueillant du public
 - ✓ ERP : environ 2 177 personnes
 - ✓ Jardins familiaux des Gonsard : environ 48 personnes
 - ✓ Serres du Moulin : environ 60 personnes

Capacité théorique maximale en simultané : environ 2 285 personnes

- Les secteurs d'habitat
Nombre d'habitants recensés : environ 2 620 personnes

L'évacuation des secteurs d'urbanisation future

- Secteur d'activités :
 - ✓ l'extension de la zone industrielle et artisanale du Bois des lots : 13 ha x 24 personnes = 312 personnes à évacuer
 - ✓ la future zone industrielle sur les Lonnes : 23 ha x 24 personnes = 552 personnes à évacuer
 - ✓ le centre technique municipal : 40 personnes à évacuer

- ✓ Cas particulier : la future zone commerciale sur les Pâtis
L'évacuation de la zone commerciale est un cas particulier dans la mesure où elle est située entre le périmètre réflexe théorique de 3,5km et le périmètre pratique. Dès la révision du PPI, elle sera située au-delà de la périmètre réflexe et du périmètre pratique.
Cela dit, la problématique de l'évacuation est traitée dans la mesure où elle se situe dans le petit périmètre du PPI (3,5 - 5km).
Nombre de personnes à évacuer : environ 2 500 personnes.
- Secteur d'habitat :
 - ✓ Total : environ 903 habitants dans le cercle PPI 'pratique' actuel (mais seulement 850 habitants environ dans le cercle PPI réflexe 3,5km)
- Les ERP :
 - ✓ Cas particulier
Un nouvel équipement projeté : la création d'une salle des fêtes de 500 places.
La salle des fêtes est située :
 - à l'intérieur du périmètre pratique actuel, mais :
 - à l'extérieur du périmètre réflexe
 - et à l'extérieur du périmètre pratique après la révision du PPI

D- Les lieux d'évacuation

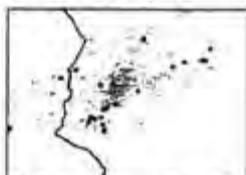
→ Personnes à évacuer en dehors du périmètre de danger immédiat (0-3,5 km) à l'horizon 2020

	EXISTANT	FUTUR	Total	dont % à l'aide de véhicules spécialisés	
				%	Nombre
Activités + Services techniques	750	3 404	4 154	5%	208
Habitat	2 620	903	3 523	5%	176
ERP	2 285	600	2 885	100%	885
Total	5 655	4 907	10 562		1 249

→ 9 313 personnes s'évacuent par elles-mêmes hors du périmètre de danger immédiat

→ 1 249 personnes sont évacuées par des véhicules spécialisés et regroupées hors du périmètre de danger immédiat

→ Mise en place de salles publiques d'accueil sur la commune



Total : environ 4 500 m²

→ Appui des véhicules communaux
36 véhicules pour 156 places

Modalités d'évacuation

$$\frac{\text{Personne à évacuer}}{\text{Nb pers/bus}} = \text{Nb Rotations}$$

$$\frac{1249}{45} = 28$$

En 8 heures un bus fait 5 rotations (un A/R en 1h)

3,5 bus sont donc nécessaires (28 / 8)

La commune dispose de 36 véhicules pour un total de 156 places, soit 3 équivalents bus

→ Il convient de compléter le dispositif communal et mettre à disposition 1 bus

→ Personnes à évacuer en dehors du petit ou grand périmètre (3,5-5 km ou -10 km) à l'horizon 2020

En 2008

COMMUNE EVACUEE	POPULATION TOTALE COMMUNE	5% POPULATION COMMUNE	POPULATION CONCERNEE ZONE PPI Révisé	POPULATION CONCERNEE	COMMUNE D'ACCUEIL	CAPACITE ACCUEIL POPULATION	SOLDE Capacité Commune d'accueil Capacité PPI Révisé
Saint Paul	8 300	415			Lorient	2 441	1 987
Total			5 605	804			
dont							
Habitat			2 820	121	3%		
Equipements			2 285	683	20%		
Activités			700	30	3%		

Modalités d'évacuation

$$\frac{\text{Personne à évacuer}}{\text{Nb pers/bus}} = \text{Nb. Rotations}$$

$$\frac{854}{45} = 19$$

En 8 heures, un bus fait 2,6 rotations (un A/R en 3h)
7 bus sont donc nécessaires (19 / 2,6)

La commune dispose de 36 véhicules pour un total de 156 places, soit 3 équivalents bus

→ On considère qu'en 2008 la Préfecture est en mesure de mettre à disposition 4 bus

Dans la méthodologie utilisée, on considère que :

- les personnes se déplaçant sur les zones d'activités par leur véhicule propre représente 95% des déplacements, on considère que seulement 5% des personnes doivent être évacuées par des véhicules spécialisés ;
- le taux de motorisation sur la commune justifie un pourcentage de personnes à évacuer par des véhicules spécialisés de 5% sur les secteurs habités ;
- pour les équipements publics, 30% des personnes sont à évacuer par des véhicules spécialisés.

En 2020

2020							
COMMUNE EVACUEE	POPULATION TOTALE COMMUNE	5% POPULATION COMMUNE	POPULATION CONCERNEE ZONE PPI Révisé	POPULATION CONCERNEE	COMMUNE D'ACCUEIL	CAPACITE ACCUEIL POPULATION	SOLDE Capacité Commune d'accueil Capacité PPI Révisé
Saint Paul	10 300	500			Lorient	2 441	1 192
Total			10 542	1 343			
dont							
Habitat			3 423	112	3%		
Equipements			2 332	322	20%		
Activités			4 154	230	5%		

Modalités d'évacuation

$$\frac{\text{Personne à évacuer}}{\text{Nb pers/bus}} = \text{Nb. Rotations}$$

$$\frac{1249}{45} = 28$$

En 8 heures, un bus fait 2,6 rotations (un A/R en 3h)

11 bus sont donc nécessaires (28 / 2,6)

La commune dispose de 36 véhicules pour un total de 156 places, soit 3 équivalents bus

La Préfecture est déjà en mesure en 2008 de mettre à disposition 4 bus

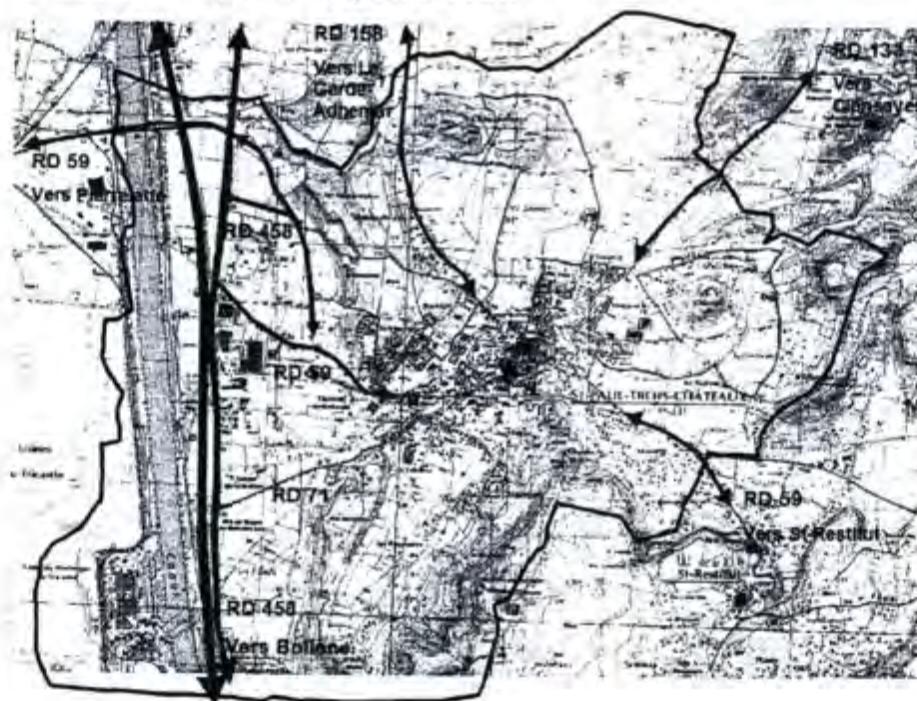
→ Il convient de compléter le dispositif communal et prévoir la mise à disposition à l'horizon 2020 de 4 bus supplémentaires

Dans la méthodologie utilisée, on considère que :

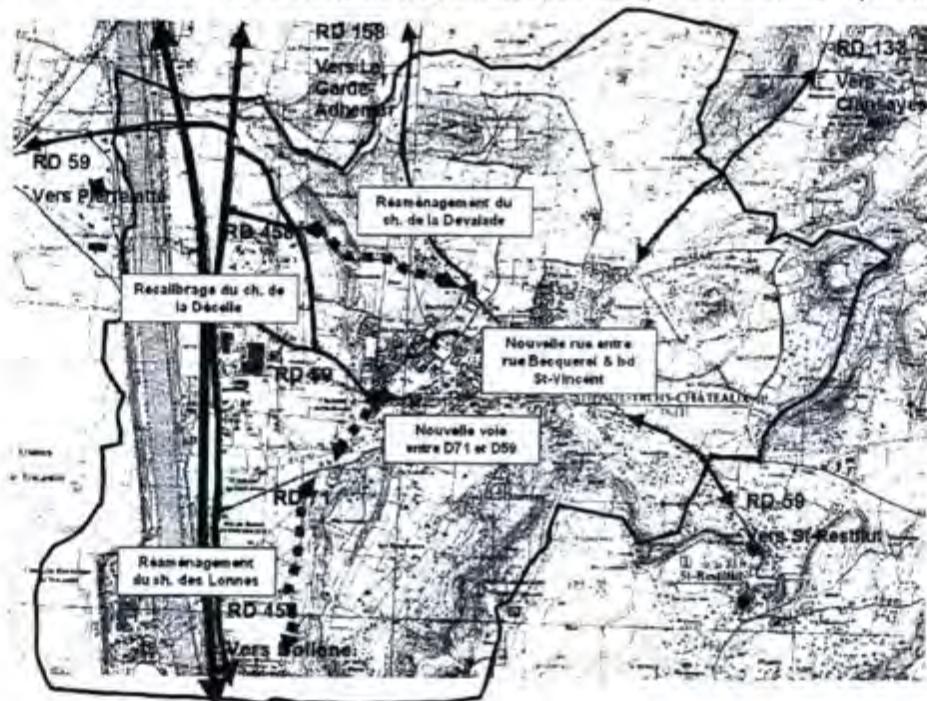
- les personnes se déplaçant sur les zones d'activités par leur véhicule propre représente 95% des déplacements, on considère que seulement 5% des personnes doivent être évacuées par des véhicules spécialisés ;
- le taux de motorisation sur la commune justifie un pourcentage de personnes à évacuer par des véhicules spécialisés de 5% sur les secteurs habités ;
- pour les équipements publics, 30% des personnes sont à évacuer par des véhicules spécialisés.

E- Capacité du réseau

Le réseau actuel dispose d'une capacité suffisante.



De nouvelles dessertes sont toutefois programmées pour anticiper une évacuation optimale



Impact des nouvelles dessertes sur l'évacuation

2008							
COMMUNE ÉVACUÉE	POPULATION TOTALE COMMUNE	3% POPULATION COMMUNE	POPULATION CONCERNÉE ZONE PPI Révisée	POPULATION CONCERNÉE	COMMUNE D'ACCUEIL	CAPACITÉ ACCUEIL POPULATION	SOLDE Capacité Commune d'accueil Capacité PPI Révisée
Saint-Paul	8 398	252			Lanis	7 447	1 899
Total			2 343	503			
dém							
Habitat			2 291	115			1%
Equipement			1 293	379			10%
Activité			749	109			14%

2020							
COMMUNE ÉVACUÉE	POPULATION TOTALE COMMUNE	3% POPULATION COMMUNE	POPULATION CONCERNÉE ZONE PPI Révisée	POPULATION CONCERNÉE	COMMUNE D'ACCUEIL	CAPACITÉ ACCUEIL POPULATION	SOLDE Capacité Commune d'accueil Capacité PPI Révisée
Saint-Paul	10 989	329			Lanis	7 447	1 779
Total			8 820	603			
dém							
Habitat			5 158	150			1%
Equipement			1 398	419			10%
Activité			2 264	33			1%

Avec 542 personnes à évacuer en 2008 ou 662 en 2020, le nombre de personnes à évacuer en prenant en compte la révision du périmètre 'pratique' du PPI est inférieur au nombre de personnes à évacuer en 2008 dans le cadre du périmètre PPI 'pratique' actuel (854). La Commune est donc déjà en mesure d'évacuer.

Modalités d'évacuation

$$\frac{\text{Personnes à évacuer}}{\text{Nb pers/bus}} = \text{Nb Rotations}$$

$$\frac{662}{45} = 15$$

En 6 heures, un bus fait 6 rotations (un A/R en 3h)

6 bus sont donc nécessaires (15 / 2,5)

La commune dispose de 36 véhicules pour un total de 156 places, soit 3 équivalents bus

→ Il convient de compléter le dispositif communal et mettre à disposition 3 bus

F- Synthèse

La bonne mise en œuvre du PPI et les critères de maîtrise de la densification et les conditions d'aménagement des secteurs concernés par le PPI sont récapitulés ci-après.

Critères de bonne mise en œuvre du PPI	Pièce du PLU
La population doit être informée de l'existence du PPI	Rapport de présentation
La conception des bâtiments et des voies, et leur agencement, doit permettre l'audition de l'alerte	Rapport de présentation Orientations d'aménagement
La conception des bâtiments et des voies, et leur agencement, doit permettre la mise à l'abri immédiate de l'effectif maximal	Rapport de présentation Orientations d'aménagement Règlement
La conception des bâtiments et des voies, et leur agencement, doit permettre l'écoute de la radio prévue dans le PPI	Rapport de présentation
Les comprimés d'iode stable doivent être disponibles	Rapport de présentation
La conception des bâtiments et des voies, et leur agencement, doit permettre l'évacuation des personnes	Rapport de présentation Annexe 1.2c du rapport de présentation Orientations d'aménagement
L'effectif maximal doit pouvoir être compatible avec les voies de dégagement, les moyens d'évacuation et les lieux de regroupement hors zone PPI	Rapport de présentation Orientations d'aménagement pour les secteurs à vocation d'activités (nombre maximal de personnes/ha limité à 24) Règlement pour les secteurs à vocation habitat (COS maximal de 0,25 sur les zones AUD) Plan de zonage/règlement : indice « t » sur les zones UC et AUC où le COS est limité à 0,3.

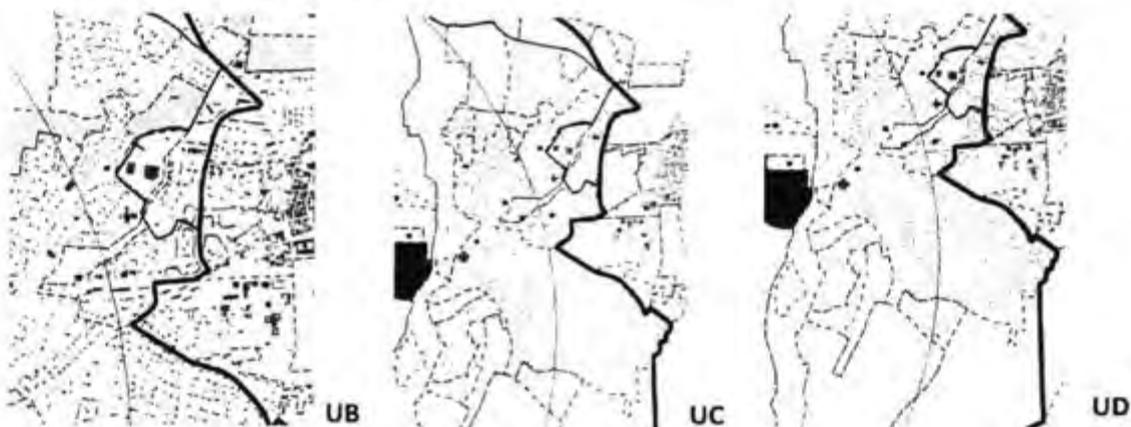
2.2.3 Synthèse des modalités de prise en compte du risque technologique dans le PLU

Les dispositions graphiques et réglementaires qui ont été intégrées dans les différentes pièces du PLU sont adaptées à chaque problématique, en distinguant :

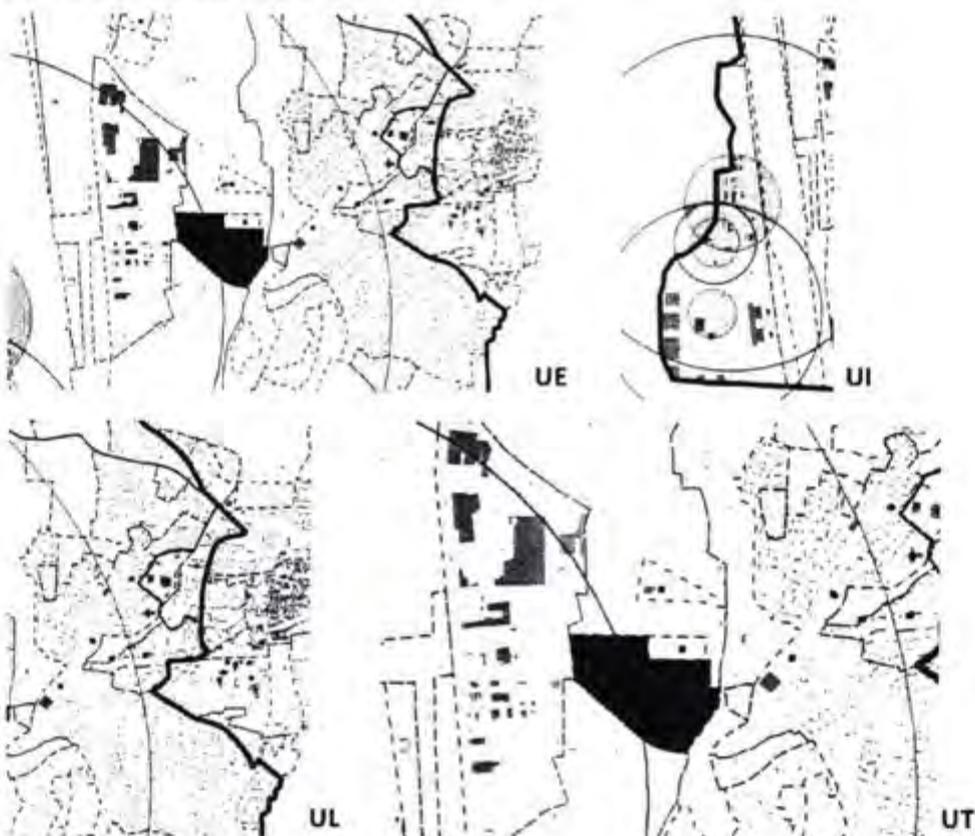
- Le type de risque : SEVESO (Z1 / Z2) ou PPI
- La limite du PPI en distinguant : le cercle 3,5km, le PPI Pratique de 2004 et le PPI Pratique révisé (projet)
- La localisation de la zone urbaine ou à urbaniser.

Le tableau page suivante présente l'ensemble des dispositions, et les zones traitées sont cartographiées ci-après.

ZONES URBAINES A DOMINANTE HABITAT



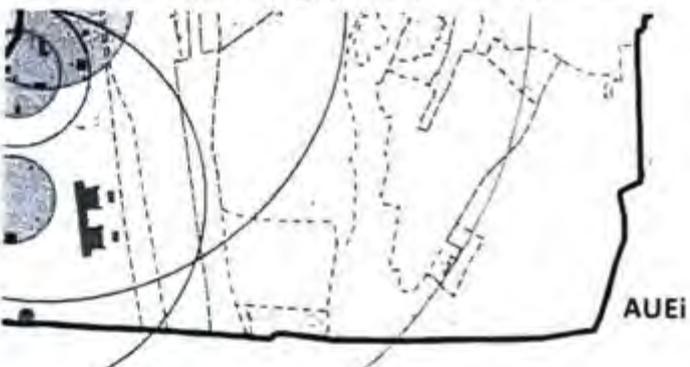
ZONES URBAINES A DOMINANTE ACTIVITE



ZONES A URBANISER A DOMINANTE HABITAT



ZONES A URBANISER A DOMINANTE ACTIVITES



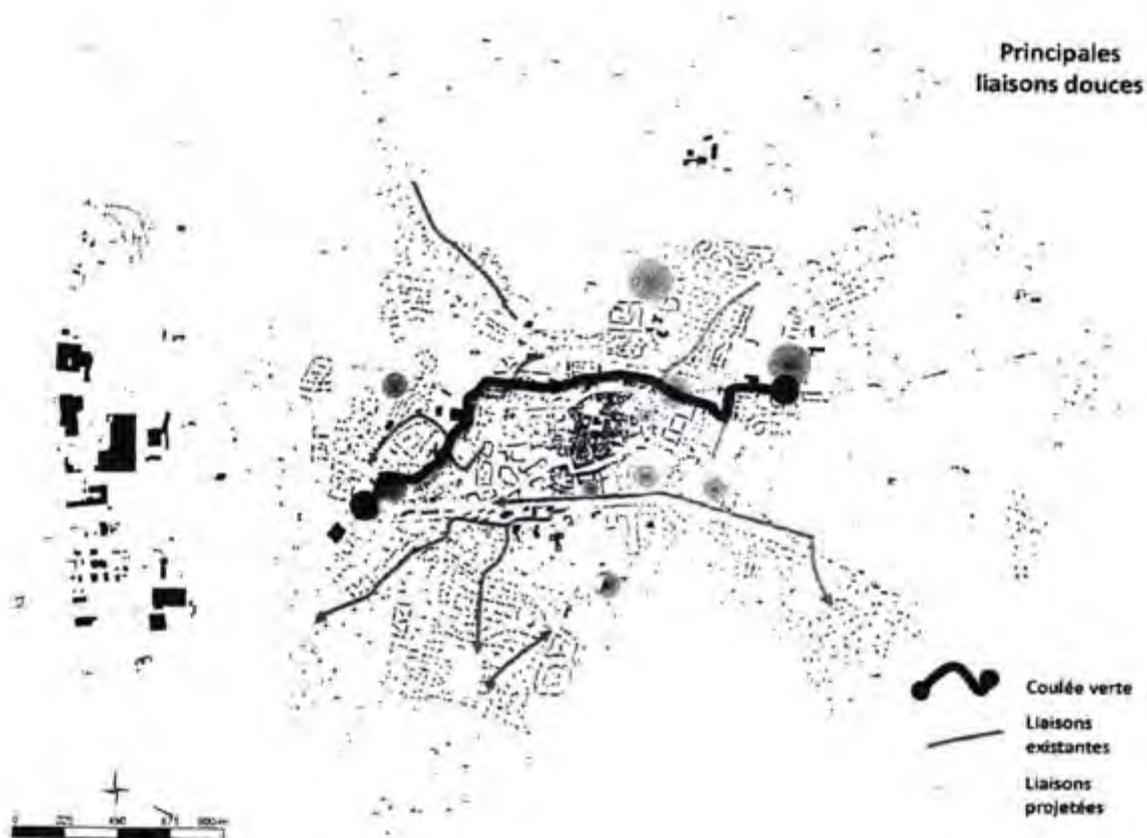
DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES INTEGREES DANS LE PLU POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE

		UA	UB	UC	UD	UE	UI	UL	UT	AUC	AUD	AUEca	AUEI	AUEa
SEVESO / Servitude d'urbanisme	Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Z2	-	-	-	-	COS limité à 0,1	Site nucléaire du Tricastin	-	-	-	-	-	-	COS limité à 0,1 + Nombre de personnes/ha limité à 24 dans l'orientation d'aménagement
PPI / Document opérationnel	Entre SEVESO Z2 et PPI Cercle Réflexe (périmètre immédiat)					Aucune disposition car emprise marginale sur un tissu économique constitué			Aucune disposition car le site est de propriété et d'usage communal : prise en compte automatique de toutes les règles de sécurité					Nombre de personnes/ha limité à 24 dans l'orientation d'aménagement
	Entre PPI Cercle Réflexe et PPI Pratique 2004 (périmètre immédiat)	Pas de COS car le tissu urbain est constitué. Urbanisation uniquement de quelques dents creuses.	Zones UC indiquées "1" pour limiter le COS à 0,3 (hors PPI, pas de COS en UC). Mais potentiel constructible très limité.	Tissu urbain constitué. Zones peu denses où COS = 0,25. Pas de constructibilité supplémentaire.				Aucune disposition car site localisé en dehors du PPI Pratique après révision (création de voies nouvelles)		Zones AUC indiquées "1" pour limiter le COS à 0,3 (hors PPI, pas de COS en AUC). Maîtrise de l'urbanisation assurée, et positionnement des zones AUC globalement vers l'extérieur du périmètre PPI (env. 3 km).	Tissu à urbaniser peu dense où COS = 0,25. Urbanisation maîtrisée.			
	Entre PPI Pratique 2004 et PPI Pratique après révision (périmètre immédiat)													Zone à urbaniser hors Cercle Réflexe. La création de voies nouvelles entraîne une révision du PPI Pratique : le site se trouvera hors PPI Pratique. Disposition unique : création d'une voie de déchargement.

2.3 Cadre de vie

2.3.1 Déplacements doux

Dans le cadre du développement urbain, la ville a prévu de relier les futurs quartiers et les futurs équipements (tels que le nouveau cimetière) au tissu urbain existant, bâti et naturel. A ce titre, les orientations d'aménagement prennent en compte la problématique de la desserte en liaisons douces. La carte ci-dessous illustre les principales liaisons existantes et projetées, à l'échelle de la commune.



2.3.2 Qualité des entrées de ville

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux a fait le choix d'urbaniser :

- un site implanté à vocation commerciale au lieu-dit Les Pâtis situé hors agglomération, le long de l'autoroute A7 et le long de la D 458, voies classées à grande circulation,
- un site à vocation industrielle implanté au lieu-dit Les Lonnes situé hors agglomération, le long de l'autoroute A7 et le long de la D 458, voies classées à grande circulation.

De ce fait, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique. Il stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.[...] ».

Afin de répondre de manière précise à ces exigences, une **étude loi Barnier** a été réalisée et jointe en annexe du PLU. Elle vise à justifier que la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages sont traduites par un projet urbain.

D'autres secteurs à urbaniser s'inscrivent dans une problématique d'entrée de ville, mais en continuité de l'urbanisation existante. Pour répondre aux enjeux d'une urbanisation qualitative, des **orientations d'aménagement** mettent en œuvre un certain nombre de principes permettant l'insertion paysagère des futures constructions en entrée de ville : création de haies, maintien de la végétation existante, orientation préférentielle du bâti, cônes de vue à valoriser, etc.

Les zones de recul prescrites par les services de l'Etat hors agglomération ont été intégrées dans le règlement des zones et les orientations d'aménagement. Elles permettent de gérer la densité et l'urbanisation le long des axes, notamment en entrée de ville.

Par ailleurs afin de garantir la qualité des entrées de ville un certain nombre de haies et d'éléments végétaux ont été inscrits en **EBC**. Afin de pérenniser la qualité des paysages, les haies brise vent importantes dans le paysage et les séquences d'entrées de ville (mentionnées dans le diagnostic) ont été inscrites comme élément remarquable, au titre de l'article **L123-1-7°** du code de l'urbanisme. De même la zone UD couvre les secteurs urbains sensibles tels que les entrées de villes. Le règlement adéquat à leur situation périurbaine ou en site sensible garantit les conditions d'implantations des nouvelles constructions afin de limiter leur impact dans le paysage.

2.3.3 Limitation de l'extension urbaine

La prise en compte de l'environnement naturel au sens large passe également par une politique d'urbanisation maîtrisée sur le plan spatial.

Le PLU s'est orienté et assoit le développement sur les qualités et les structures identitaires des paysages urbains et naturels, en considérant qu'ils sont sources d'économie d'espace, mais aussi sources de qualité de vie et d'image, et donc d'attractivité pour la commune.

La nouvelle délimitation des zones urbanisées et urbanisables du PLU, la définition des conditions de leur urbanisation ont tenu compte des diverses contraintes ou des potentialités identifiées, mais se sont également appuyées sur les limites physiques et / ou visuelles du site, qu'elles soient artificielles (routes) ou naturelles (ruisseaux, boisements, ruptures de pentes).

L'extension de l'urbanisation s'appuie essentiellement sur :

- La préservation des secteurs agricoles pérennes,
- une localisation des nouvelles zones à urbaniser en continuité de l'existant,
- une densification des secteurs d'extension urbaine,
- une limitation de l'extension urbaine dans les secteurs les moins favorables au développement de l'habitat, ou les plus propices à l'activité agricole ou la préservation du milieu naturel.

Les espaces urbanisables sont compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles car ils sont maîtrisés dans l'espace (utilisation de limites naturelles telles que boisements, cours d'eau...) et dans le temps (phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser), mais aussi encadrés quant aux conditions de constructibilité imposée à l'urbanisation future (densification, opérations d'aménagement d'ensemble, compatibilité nécessaire des constructions avec un aménagement ultérieur cohérent du secteur, ...).

2.3.4 Limitation de l'impact sur les exploitations agricoles

Les extensions urbaines pour la création de nouvelles zones d'habitat et d'activités impactent le milieu agricole. L'objectif recherché était de connaître l'impact des deux plus importants projets d'urbanisation en terme de consommation d'espace : la zone commerciale et la zone industrielle (une vingtaine d'hectare chacune).

L'objectif de l'analyse était de recenser les exploitants présents sur ces deux secteurs et de recenser un certain nombre de paramètres permettant d'évaluer l'impact de la consommation d'espace sur leur activité. L'étude ne se veut pas exhaustive, mais doit permettre d'évaluer globalement les impacts.

Les tableaux ci-après fournissent le résultat de l'analyse.

Il ressort **sur le secteur des Pâtis** que :

- une exploitation principalement est concernée (EARL Le Fenouillet)
 - cette exploitation exploite principalement sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux
 - l'impact de la consommation d'espace agricole impacte l'exploitation à hauteur d'environ 30%
 - mais dans le cadre de la réunion de concertation agricole réalisée le 22 décembre 2008, les exploitants n'ont pas relevé de difficulté majeure de la perte de ces terrains agricoles
Conclusion : ce point de vigilance appelle à réfléchir à la mise en place de mécanismes de rééquilibrage des terres agricoles (SAFER) qui pourront être engagés. Il n'y a pas de risque de mise en péril de l'exploitation.

Il ressort **sur le secteur des Lonnes** que :

- une exploitation principalement est également concernée (EARL Les Sablons)
 - cette exploitation exploite également environ 15 ha à l'extérieur de Saint-Paul-Trois-Châteaux
 - l'impact de la consommation d'espace agricole impacte l'exploitation à hauteur d'environ 30%
 - mais dans le cadre de la réunion de concertation agricole réalisée le 22 décembre 2008, les exploitants n'ont pas relevé de difficulté majeure de la perte de ces terrains agricoles
Conclusion : ce point de vigilance appelle à réfléchir à la mise en place de mécanismes de rééquilibrage des terres agricoles (SAFER) pourront être engagés. Il n'y a pas de risque de mise en péril de l'exploitation.

IMPACT DE L'AMENAGEMENT DE LA ZA DES PATIS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Exploitant	Section	Parcelle	Culture	Superficie exploitée sur la zone AUE ou AU (en ha) [A]		Superficie totale exploitée sur St-Paul [B]	[A] / [B]	Superficie totale exploitée sur autre(s) Commune(s) [C]	Superficie totale exploitée [D] = [B] + [C]	[A] / [D]	Age exploitant
				Total / Parcelle	Total / Exploitant						
MARTIN René	AB	145	Vigne	0,6	0,6	1,9	32%	?	?	?	61
EARL Le Fenouillet	BA	6	Vigne	0,6	19,7	54,7	36%	?	61,7	32%	?
	Z	120		0,8							
	Z	101		2							
	Z	12		0,4							
	Z	202		1,1							
	Z	22		1							
	BA	151		9,5							
	Z	21		0,4							
	BA	3		1							
	BA	4		0,8							
	BA	18		0,8							
	BA	14		0,4							
	BA	13		0,5							
	BA	16		0,4							
BUEY M	BA	8		0,3	1,9	6	32%	11,4	17,4	11%	58
Z	110		1,6								
non exploitée	BA	150		0,3	-	-	-	-	-	-	-

IMPACT DE L'AMENAGEMENT DE LA ZA DES LONNES SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Exploitant	Section	Parcelle	Culture	Superficie exploitée sur la zone AUE ou AU (en ha) [A]		Superficie totale exploitée sur St-Paul [B]	[A] / [B]	Superficie totale exploitée sur autre(s) Commune(s) [C]	Superficie totale exploitée [D] = [B] + [C]	[A] / [D]	Age exploitant
				Total / Parcelle	Total / Exploitant						
EARL Les Sabons		138		1,6	17,5	37,6	47%	15	52,6	33%	88
		142		0,9							
		140		1,1							
		144		0,2							
		331		11,8							
		127		1,9							
BOUR Henri		348		3,9	3,9	30	13%	103	133	3%	65

2.3.5 Voies bruyantes

Les voies à grandes circulations considérées comme bruyantes sont également mises en annexe du PLU (pièce 4.2 et 4.4a). Il s'agit de reporter aux réglementations d'isolation acoustique qui les caractérisent.

Les zones de recul prescrites par les services de l'Etat hors agglomération ont été intégrées dans le règlement des zones.

2.3.6 Règlement sanitaire départemental (RSD)

Deux installations classées au titre de la protection de l'environnement concernent la commune et sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental. Il s'agit d'un élevage de veaux (GAEC du Tricastin) et d'un élevage appartenant à la EARL Le Fenouillet. Il existe donc un périmètre de 50m d'inconstructibilité autour la première et de 100 mètres autour de la deuxième étant soumise à déclaration. Celles-ci sont indiquées au plan de zonage. Les zones urbanisables ont été limitées à leurs abords.

LEXIQUE

Les définitions données ci-dessous sont celles éditées par le petit Robert, l'INSEE et le dictionnaire des termes juridiques édités par Dalloz

A

Accès : L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Actifs ayant un emploi : personnes ayant une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Affermage : Mode de gestion des services publics dans lequel une personne privée (le fermier), physique ou morale, traite à forfait avec la collectivité publique qui reçoit une somme fixée à l'avance, le fermier conservant le surplus des recettes qu'il réalise ou supportant les pertes éventuelles.

Aides familiaux : personnes qui aident, sans être salariées, un membre de sa famille qui est lui-même à son compte (exploitant agricole, artisan commerçant, industriel, profession libérale).

Alignement : L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe : Construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal.

Autres inactifs :

- chômeurs n'ayant jamais travaillé,
- élèves et étudiants,
- hommes et femmes au foyer,
- personnes en incapacité de travailler

B

Baie : ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre.

Bandeau : Moulure plate unie, autour d'une baie.

C

Catégories socioprofessionnelles : regroupement de huit catégories des professions.

Chainage d'angle : dispositif de consolidation d'une construction en pierre de taille.

Chien assis : C'est une lucarne* dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Cloture à claire-voie : Clôture à jour (grillage, treillage...)

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) : Il exprime le rapport entre l'emprise au sol* de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par des constructions.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors-œuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir. Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

Comble : Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Cordon : moulure décorative peu saillante.

E

Emploi au lieu de travail : il comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exerce sur la commune au moment de l'étude, cet emploi est comptabilisé sur la commune de travail.

Emprise au sol : Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

Etablissement : lieu de travail où une entreprise exerce une activité économique (usine, magasin, bureaux, exploitation agricole) ; c'est l'unité technique de base utilisée pour les relevés statistiques concernant les activités de production.

F

Faitage : Faîte, poutre qui forme l'arête supérieure d'un comble et sur laquelle s'appuie les chevrons. La partie la plus élevée d'un édifice.

G

Génoise : portée de toiture prenant la forme de frise provençale composée de tuiles superposées.

H

Habitations légères de loisirs : Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur : La hauteur "de façade" mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise jusqu'à la gouttière³⁸ ou sablière³⁹. Pour les façades surmontées d'une terrasse, la hauteur est prise jusqu'à l'acrotère⁴⁰ de la façade. Sont exclus les locaux techniques d'ascenseur, les cheminées et dispositifs de ventilation. La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Installations classées : Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n° 82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle) : Limites autre que l'alignement* séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement.

Logement : local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif : construction qui comprend au moins deux logements.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant :

- proposé à la vente ou à la location

³⁸ Demi tuyau en métal, en bois, en terre, recevant les eaux de pluie au bas d'un versant.

³⁹ Pièce maîtresse horizontale posée sur l'épaisseur d'un mur, dans le même plan que celui-ci ; les sablières de toit, perpendiculaires aux fermes, portent celles-ci de chaque côté.

⁴⁰ Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire

Lucarne : Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble* par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis⁴¹ incliné dans le même sens que le versant du toit.

M

Maison individuelle : construction qui ne comprend qu'un logement.

Marge de reculement : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement occupé comme résidence principale quelques soient les liens qui les unissent (lien de parenté ou non). Il peut être composé d'une seule personne.

Modénature : profil des moulures.

N

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Non salarié : indépendants, employeurs et aides familiaux.

P

Pan : chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Petit patrimoine : notion le plus souvent associée au patrimoine rural. Dénomination recouvrant l'ensemble de constructions mettant en œuvre des techniques, des matériaux et des savoirs faire aujourd'hui disparus ou désuets. Ces objets urbains ou ruraux, ou détails d'architecture ne méritent pas à proprement parlé d'une protection, mais nécessitent une attention particulière concernant leur préservation, leur mise en valeur et leur entretien, car ils participent le plus souvent à l'esprit d'un lieu.

Pignon : Partie supérieure d'un mur-pignon, parallèle aux fermes constitutives de la charpente. Comme les fermes, le pignon porte généralement les versants.

Population active : actifs ayant un emploi (dite population active occupée), les chômeurs et les militaires du contingent depuis 1990.

Point mort : La notion de point mort correspond au nombre de logements à réaliser dans l'hypothèse d'une stabilité démographique

Profession intermédiaire : professions dont les tâches principales exigent pour leur accomplissement des connaissances techniques et une expérience d'une ou de plusieurs disciplines des sciences physiques et des sciences de la vie, ou des sciences sociales et des humanités. Ces tâches consistent en travaux de caractère technique en rapport avec l'application de concepts, de méthodes et de procédés relevant de ces disciplines et en un enseignement d'un niveau déterminé. Par exemple, sont des professions intermédiaires, les moniteurs et éducateurs sportifs, les assistants techniques, les infirmiers, les sages-femmes, les techniciens commerciaux et représentants...

R

Remblai : action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Replat : partie plate en épaulement, plateforme.

⁴¹ Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur, ou en occurrence sur la toiture principale.

Résidence principale : Logement occupé de façon permanente et à titre principale par un ménage. On distingue :

- logement ordinaire conçu pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales,
- logements-foyers pour personnes âgées,
- pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers,
- fermes,
- chambres meublées dans les hôtels ou les garnis qui sont occupées par des personnes qui y vivent la plus grande partie de l'année et qui n'ont pas d'autre résidence
- constructions provisoires à usage d'habitation
- habitations de fortune et locaux impropres à l'habitation

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont également classés en résidence secondaire.

Retraité : ancien actif.

Rez-de-chaussée : Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

Ripisylve : Formation de végétaux croissant au bord des cours d'eaux, comprenant, dans nos régions, notamment des peupliers blancs, des saules et des aulnes glutineux.

S

Salarié :

- apprentis sous contrat,
- personnes placées dans une agence d'intérim,
- emplois aidés (CES, emplois jeunes),
- les stagiaires rémunérés,
- les CDD,
- les CDI et
- les titulaires de la fonction publique.

Solde migratoire : différence entre la variation de la population et le solde naturel dans la zone géographique au cours de la période.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) : La SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée. La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quel qu'en soit l'épaisseur.

V

Voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.



P.L.U.
SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX

1.2 ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

Délérations	Modifications	
	Date	Objet
Prescription :		
Arrêt du projet :		
Approbation :		

Annexe 1.2a

Recommandations pour la prise en compte de la qualité environnementale dans les projets de constructions





RECOMMANDATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS



INTRODUCTION

Contexte et objectif des recommandations

En complément du règlement du PLU, Les recommandations pour la prise en compte de la qualité environnementale dans les projets de constructions sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux sont annexées sous la forme d'un guide de réalisation mis à disposition des services instructeurs publics et des pétitionnaires privés.

L'objectif principal du document est de réaliser un outil fonctionnel permettant à la commune de sensibiliser les habitants par rapport aux pratiques environnementales dans la construction :

- orienter en amont les pétitionnaires de permis de construire ;
- fournir à la commune des éléments techniques pour l'instruction des permis de construire ;
- procurer un outil d'aide à la décision afin de mieux cadrer les projets d'aménagement du territoire communal.

Les recommandations sont indicatives et incitatives. Elles énoncent les grands principes d'une bonne qualité environnementale et s'attachent tout particulièrement à privilégier un habitat plus durable. Ces recommandations doivent ainsi sensibiliser le porteur du projet quant à l'intégration de son projet aux contextes environnemental, paysager et architectural spécifiques à la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Enfin, ce document permet d'informer le pétitionnaire sur les solutions et alternatives qui s'offrent à lui et de lui donner les outils pour faire le choix le plus pertinent au regard des caractéristiques du site choisi.

Ces recommandations sont d'ordre spécifiques ; elles s'appliquent aux projets de construction programmés sur les espaces ruraux de la commune, tout particulièrement dans la troisième couronne d'urbanisation caractérisée par une densité faible, formée par un habitat traditionnel isolé (mas). Des encarts sont proposés dans les cas particuliers de projets d'ensemble tels lotissements ou collectifs.

Un projet bien intégré correspondra à un espace de vie confortable et fonctionnel, qui saura s'inscrire dans le temps et apportera une plus value au site compte tenu de sa qualité de conception et de son caractère identitaire.

Sommaire

VERS UN HABITAT PLUS DURABLE	3
L'AEU: Analyse Environnementale de l'Urbanisme	4
L'architecture bioclimatique : une approche écologique de l'habitat	4
La HQE: Haute Qualité environnementale	4
COMPOSER AVEC LE SITE	5
Pourquoi?	6
Le contexte géoclimatique local	6
Implantation du bâti par rapport au contexte climatique local	7
Optimiser les gains solaires	8
Se protéger des vents dominants	8
Pourquoi?	10
Contexte législatif	10
Mieux gérer sa consommation en énergie : consommer moins en consommant mieux	11
Limiter les pertes énergétiques	11
S'isoler du froid ...et du chaud	12
Utiliser des modes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte local	13
COMPOSER AVEC LES ELEMENTS IDENTITAIRES LOCAUX	14
Pourquoi?	15
Mieux maîtriser sa consommation en eau	15
Mettre en valeur la ressource et entretenir les aménagements existants	15
Mieux gérer les eaux pluviales	16
Pour les projets d'ensemble...	16
COMPOSER AVEC LE BATI ET LES PAYSAGES LOCAUX	17
Pourquoi?	18
Pérenniser l'identité architecturale locale	18
Insérer les constructions dans le paysage local	19
MIEUX GERER SA PRODUCTION DE DECHETS	20
Pourquoi?	21
Limiter les déchets à la source	21
Valoriser les déchets recyclables	21
Pour les projets d'ensemble...	21
REFLECHIR A SON PROJET...	22
RESSOURCES ET ORGANISMES CONSEILS	24
L'EXIÈTE	25

VERS UN HABITAT PLUS DURABLE...

L'AEU: Analyse Environnementale de l'Urbanisme

Un outil méthodologique pour une approche environnementale de l'urbanisme

Depuis les années 1990, le concept de développement durable s'est affirmé comme un consensus international. Sa prise en compte induit de profonds changements dans les documents officiels. L'AEU s'inscrit dans ce contexte et témoigne des évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement intervenues au cours de la dernière décennie.

L'AEU est une démarche menée en amont des procédures liées à l'aménagement du territoire. Elle s'applique aux diverses opérations d'aménagement telles que ZAC, opérations de renouvellement urbain, lotissements, zones d'activités... mais également au PLU. L'expert en charge de l'AEU doit conseiller la commune, garantir que les choix opérés dans le PLU n'obèrent pas le développement durable du territoire communal, et proposer des innovations réglementaires traduisant le souci d'une bonne gestion de l'environnement par l'équipe municipale.

L'AEU permet donc aux collectivités qui s'engagent dans une démarche de planification urbaine ou d'aménagement opérationnel de se familiariser avec les enjeux environnementaux propres au territoire sous leur juridiction. Cette initiative leur permet ainsi de mieux identifier et évaluer les différents impacts environnementaux de leur projet ainsi que les mesures et les actions à mettre en oeuvre pour mieux les maîtriser. Son objectif est de faciliter et de favoriser la prise en compte des facteurs environnementaux, mais ce n'est pas une étude d'impact sur l'environnement.

L'AEU consiste ainsi à ne pas considérer les préoccupations environnementales comme de simples problèmes annexes, mais comme autant de facteurs décisifs de nature à orienter l'économie générale d'un projet.

*... l'analyse des enjeux environnementaux...
... l'analyse des enjeux environnementaux...
... l'analyse des enjeux environnementaux...
... l'analyse des enjeux environnementaux...*

Une AEU pour la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux

La commune a lancé la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 28 février 2002. Les études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont débuté en 2005 avec le diagnostic territorial, analyse socio-démographique, économique, environnementale et morpho-paysagère, conduisant à la mise en évidence d'enjeux spécifiques au territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux et d'une problématique territoriale.

Ces enjeux ont permis l'élaboration d'une esquisse du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La commune a alors émis le souhait de réaliser une AEU dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

L'AEU de la commune porte sur six problématiques environnementales majeures, car déterminante pour le développement futur de la commune:

- Etalement urbain et consommation d'espace,
- déplacements et transports,
- gestion des nuisances et pollutions,
- gestion des déchets,
- gestion de l'eau,
- et énergie.

Le présent cahier de « recommandations pour la prise en compte de la qualité environnementale dans les projets de constructions » vient compléter les choix de la commune au niveau de la planification de son territoire et de la gestion de ses problématiques.

« Prendre en compte les spécificités des thématiques environnementales du territoire... »

POUR EN SAVOIR PLUS

- <http://www.assoheq.org>
(association HQE, reconnue d'intérêt public)
- <http://www.hespul.org>
(association spécialisée dans le développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique)

L'architecture bioclimatique : une approche écologique de l'habitat

La conception bioclimatique est une démarche qui vise à construire en harmonie avec l'environnement et le climat d'un site. Concevoir de manière bioclimatique est donc une alternative dans la construction contemporaine qui permet de renouveler l'art de bâtir en associant mieux l'homme à son environnement.

Construire son habitation selon ce principe n'engage que de faibles surcoûts par rapport aux constructions conventionnelles mais est garant d'un habitat sain et confortable, aux dépenses énergétiques et économiques réduites.

Cette approche écologique de la construction induit l'application de règles de base:

- Prendre en compte les spécificités géoclimatiques du milieu dans lequel on souhaite construire (vent, pente, ensoleillement...).
- Isoler le bâtiment avec soin en utilisant des techniques performantes,
- Profiter au mieux des bienfaits de l'ensoleillement (lumière, chaleur).

HQE® : la Haute Qualité Environnementale

La HQE n'est pas une nouvelle norme, ou un label. Il s'agit d'une démarche de « management de projet » dont l'objectif est de limiter les impacts, à court, moyen et long terme, d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement.

Un bâtiment conçu, réalisé et géré selon une démarche HQE possède ainsi toutes les qualités d'architecture, de fonctionnalité, d'usage, de performance technique requises pour un logement.

La haute qualité environnementale d'un bâtiment est définie par le respect d'au moins 7 des 14 cibles HQE et visant la performance maximale pour au moins trois d'entre elles :

- 1 - Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat ;
- 2 - Choix intégré des procédés, systèmes et produits de construction ;
- 3 - Chantier à faibles nuisances ;
- 4 - Gestion de l'énergie ;
- 5 - Gestion de l'eau ;
- 6 - Gestion des déchets d'activité ;
- 7 - Gestion de l'entretien et de la maintenance ;
- 8 - Confort hygrothermique ;
- 9 - Confort acoustique ;
- 10 - Confort visuel ;
- 11 - Confort olfactif ;
- 12 - Conditions sanitaires des espaces ;
- 13 - Qualité de l'air
- 14 - Qualité de l'eau.

COMPOSER AVEC LE SITE

*implantation du bâti dans le contexte
géoclimatique local*

L'insertion environnementale correspond aux principes fondamentaux de la conception bioclimatique, ainsi que de la HQE. Il s'agit de rechercher une adaptation optimale du bâti au site afin de profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments contraignants. Ainsi, une maison bien orientée et bien gérée permet de réduire les besoins énergétiques de 34% et une maison bioclimatique de 65%.

Les recommandations suivantes sont valables dans le cadre d'une adaptation aux données climatiques générales de la commune. De fait, chaque projet devra savoir s'adapter aux caractéristiques climatiques microlocales, propres au site sélectionné : topographie, vent dominant, masques, rayonnement solaire...

Analyse comparative des consommations énergétiques de maisons en fonction du type de conception (source : In La maison des (hé)peutés, T.SALOMON et S. BEDEL, Ed. Terre vivante 2006)

	Maison 1 Classique	Maison 2 Eco-construite	Maison 3 Bioclimatique
Surface	100 m ²	100 m ²	100 m ²
Volume	250 m ³	250 m ³	250 m ³
Température hiver	19 °C	19 °C jour en permanence	19 °C jour 15 °C nuit
Verget	16 m ²	14 m ²	28 m ²
	dans 3,2 m ² au Sud	dans 11,2 m ² au Sud	dans 22 m ² au Sud
La nuit en hiver	volets ouverts	volets fermés	volets fermés
Le jour en été	volets ouverts	volets fermés à 85 %	volets fermés à 85 %
Isolation des murs	7 cm intérieur	7 cm extérieur	16 cm extérieur
Isolation en toiture	14 cm	14 cm	20 cm
Besoins chauffage et climatisation	14300 kWh	9410 kWh -34 %	5070 kWh -65 %

Le contexte géoclimatique local...

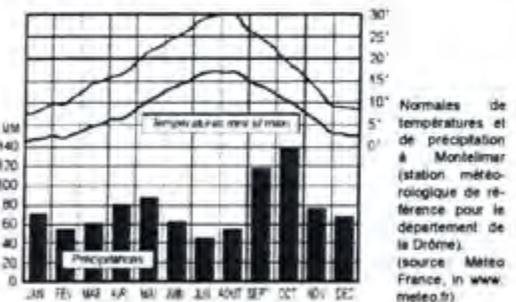
Il est essentiel, avant tout projet de construction, de prendre connaissance des spécificités climatiques et physiques de la commune sur laquelle va/vont être réalisés le/les bâtiment/s. En effet, la prise en compte des composantes climatiques et géographiques d'un site dans la conception architecturale et l'organisation spatiale du bâti est garante d'une bonne intégration de l'aménagement dans son environnement. Le maître d'oeuvre doit pouvoir concevoir un bâtiment en profitant au maximum des potentialités offertes par le site (températures, ensoleillement) tout en cherchant à s'affranchir, sinon à composer, avec les contraintes (pluviosité, vent, relief). La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie, globalement, compte tenu de ses températures et de son régime pluviométrique, d'un climat de type méditerranéen dont les caractéristiques sont localement dégradées par la présence de reliefs.

Les spécificités climatiques de Saint-Paul-Trois-Châteaux...

... dans ses températures et précipitations

Le caractère méditerranéen du climat de Saint-Paul-Trois-Châteaux se traduit à travers la relative douceur de ses hivers - qui influence donc positivement sur les besoins en chauffage des bâtiments - et des périodes estivales aux températures élevées, pouvant entraîner des risques d'inconfort thermique dans les aménagements urbains et le bâti mal conçus.

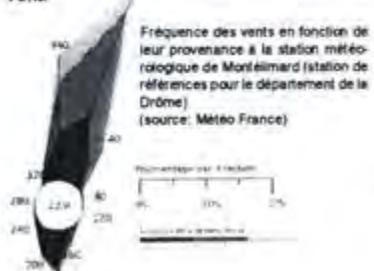
Le régime pluviométrique de la commune possède les spécificités propres aux régions méditerranéennes. La répartition des pluies est assez irrégulière; les étés secs contrastant avec des automnes humides et leurs manifestations pluvieuses violentes (orages). Des démarches spécifiques de prévention et protection doivent alors être engagées pour gérer au mieux les aléas sécheresse, inondation et crue.



... dans son régime des vents

Le régime des vents peut influencer fortement sur les besoins énergétiques de chauffage ou de rafraîchissement d'été et sur le confort thermique perçu par les occupants de la commune. Saint-Paul-Trois-Châteaux est ainsi particulièrement exposé au vent dominant du nord, ou mistral (vent froid et sec), dans certaines zones non protégées par les éléments naturels ou rapportés, et plus occasionnellement par un vent du nord-est.

Lors de la conception du bâtiment, il est donc indispensable de nourrir une réflexion sur les formes architecturales et les compositions végétales susceptibles de limiter les désagréments procurés par le vent.



Le relief et la dégradation des spécificités climatiques originelles: la création de micro-climats

Certaines composantes topographiques du territoire de Saint-Paul-Trois-Châteaux sont susceptibles d'influer sur les caractéristiques climatiques du territoire et ont donc une influence directe sur les besoins énergétiques nécessaires pour assurer le confort des habitants, en hivers comme en été.

Deux entités topographiques altèrent profondément les caractéristiques climatiques locales:

- Les collines du Chanabasset au Nord du territoire communal, la colline de Venterol au Nord-Est et le promontoire de Notre-Dame de Toronne à l'est, créés deux couloir de circulation et d'accélération du mistral. Les constructions réalisées dans l'axe de ces couloirs sont donc particulièrement exposées au mistral.
 - Les cotéaux des archivaux, se déployant au Sud de la commune, d'est en ouest, subissent un masque solaire d'amplitude variable fonction des saisons. Les constructions réalisées dans cette zone géographique seront donc dans la pénombre, tout particulièrement en hivers.
- La prégnance de ces éléments géoclimatiques peut être amoindrie par une conception architecturale et une composition végétale spécifiques.



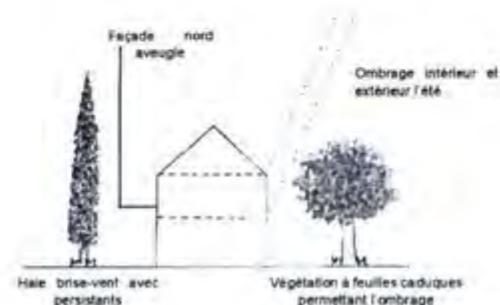
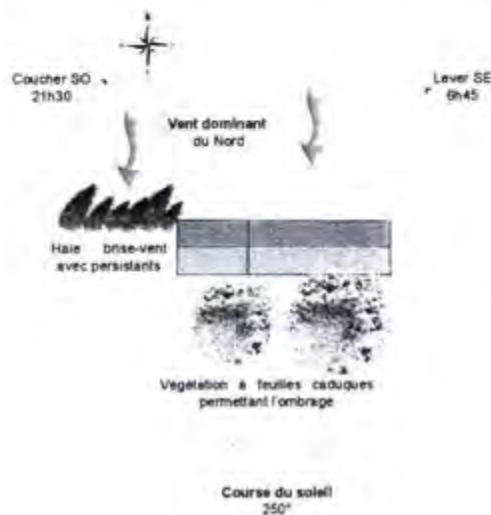
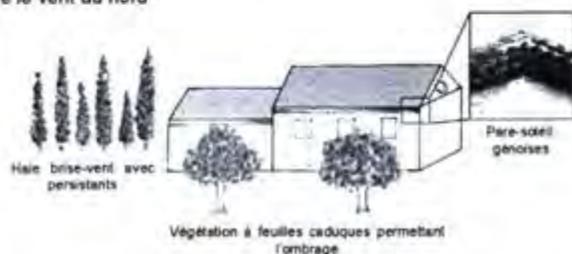
Implantation du bâti par rapport aux généralités climatiques de Saint-Paul-Trois-Châteaux : enseignements tirés de l'habitat traditionnel local

L'architecture bioclimatique cherche à adapter le bâtiment au milieu climatique dans lequel il sera ultérieurement inscrit en se protégeant des vents dominants et en s'adaptant à l'intensité de l'ensoleillement selon les saisons.

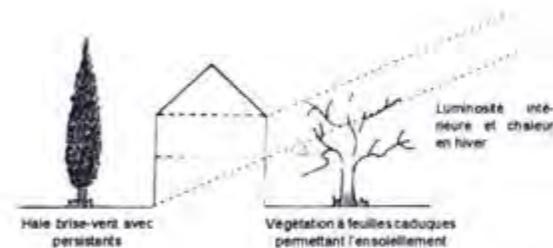
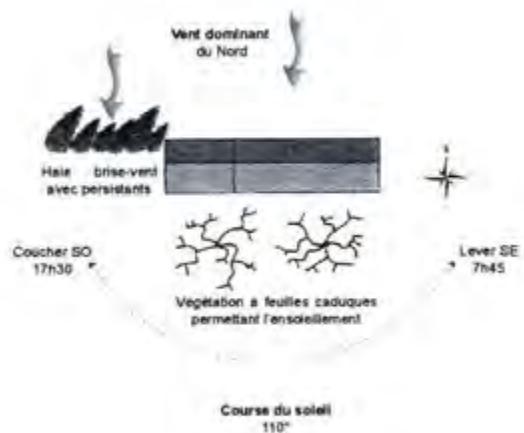
Les plantations contribuent également à mieux gérer les atouts/contraintes liés aux spécificités climatiques locales en créant un microclimat. Les plantations permettent de jouer sur les zones d'ombre et d'ensoleillement, impactant ainsi sur les constructions et le confort thermique des occupants. Elles sont également des facteurs d'ambiance thermique: par l'évapotranspiration l'humidité de l'air est augmentée et permet l'abaissement de la température.

Les mas traditionnels sont construits dans le respect de ces principes, leur plan masse étant optimisé, fonction des atouts et contraintes du site.

Été: ombrage et protection contre le vent du nord



Hiver: recherche du soleil et protection contre le vent du nord



Optimiser les gains solaires en hivers, privilégier le confort thermique en été

Comment profiter au maximum de la chaleur procurée par l'ensoleillement en hiver tout en s'en protégeant en période estivale ?

Il s'agit de répondre à deux exigences : réduire les besoins en chauffage à de simples appoints en hivers et au contraire, en été, réduire la surchauffe sans avoir recours à la climatisation :

- En adaptant l'architecture des bâtiments : larges ouvertures en façade sud, façades nord, est et ouest aveugles. De plus, un enterrément partiel permet une valorisation des qualités d'inertie du sol et du sous-sol.

- En équipant le bâtiment de protections solaires ou pare-soleil sur les façades sud et ouest: la hauteur importante qu'atteint le soleil au cours de l'été permet de s'en protéger assez facilement par l'installation de pare-soleil mobiles (volets, stores, persiennes, porches, brises-soleil) ou fixes (dépassés de toiture, casquette, plantations à feuilles caduques de type platanes ou mûrier). Ces dispositifs, intégrés ou non à l'architecture, permettront d'éviter les surchauffes, amélioreront l'isolation et contrôleront l'éblouissement.



Exemples de protections solaires communément utilisées dans les régions méditerranéennes.
- A droite: treille composée d'essences végétales à feuilles caduques (vignes, vigne-vierge, glycine)
- A gauche: porche abritant l'entrée principale d'une habitation

Pour les projets d'ensemble (collectif, lotissement...) l'étude des masques

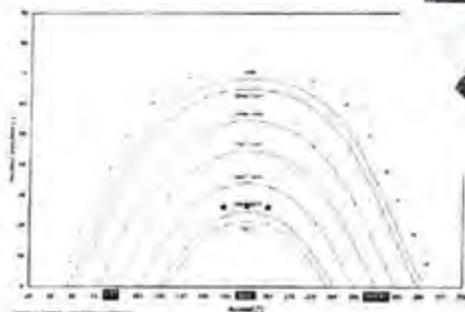
L'objectif est d'assurer un ensoleillement optimal à toutes les habitations et au cours de toute l'année.

Afin de préserver l'ensoleillement des riverains et d'optimiser celui des futurs logements, une étude des masques devra alors être réalisée. Elle comprend :

- un relevé des masques naturels ou anthropiques existants (relief, bâti, végétation...);
- un tracé des masques créés par le (les) bâtiment(s) programmés.

Relevé des masques pour maisons jumelées dans un lotissement (source : in La conception bioclimatique, S.COURGEY et J-P OLIVA, Ed.Terre vivante)

Hauteur angulaire du soleil en fonction des saisons (source : in La conception bioclimatique, S.COURGEY et J-P OLIVA, Ed. Terre vivante, 2006)



Remarques: Afin de limiter les effets de masques il est préférable d'implanter les bâtiments les plus hauts au nord et de diminuer progressivement la hauteur vers le sud.

Dans les villes méridionales, les masques permettent une protection solaire efficace ce qui justifie un tissu urbain dense des centres ville et des typologies architecturales plutôt verticales (maisons de villes à deux voire trois étages).

Se protéger des vents dominants

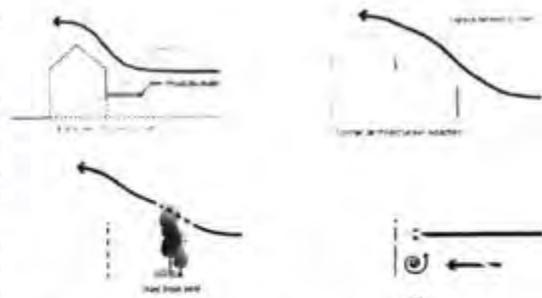
Deux solutions peuvent être envisagées :

- Implanter des éléments de protection extérieurs : haies brise-vent d'essences locales (haie double composée d'arbres de haut jet et d'arbustes en cépée. Le cyprès est particulièrement adapté dans le contexte local).

Remarque : les murs ou haies de thuyas sont, en général, de mauvais brise-vents car ils sont responsables de turbulence à l'arrière.

- Limiter la surface des façades exposées au vent du Nord soit par un enterrément partiel du bâti soit par une forme architecturale adaptée.

Remarque: si des ouvertures au nord sont indispensables, il est préférable de créer des sas d'entrée permettant de gérer la dépression.



A savoir: deux types de haies brise-vent peuvent être envisagées:

- Les haies brise-vent perméables composées de feuillus de hautes tiges. De telles haies possédant une porosité de 50% permettent une protection atteignant jusqu'à 20 fois leur hauteur. En revanche elle n'assure aucune protection en hiver.

- Les haies brise-vent imperméables: composées d'essences au feuillage persistant de types cyprès, elles assurent une bonne protection aux espaces de proximité immédiate. En zone calme, un écran de hauteur H protège sur une distance de 2xH.

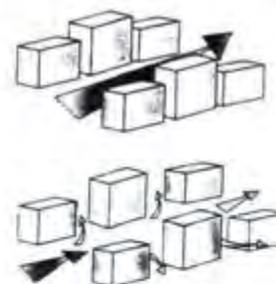


Principe de la haie brise-vent imperméable. Cette technique est la plus rencontrée en zone méditerranéenne car elle garantit une protection contre le mistral au cours de toute l'année.

Pour les projets d'ensemble (collectif, lotissement...) Intégrer le vent dans la conception des plans directeurs

L'objectif est de réduire la vitesse des vents en agissant soit sur la conception architecturale des bâtiments soit sur la composition végétale du projet.

- Identifier la trajectoire des vents sur la parcelle afin de pouvoir déterminer les orientations du bâti à privilégier et les façades susceptibles d'accueillir les ouvertures (orientation sud).
- augmenter la rugosité des espaces dégagés (places, aires de jeux, aires de stationnement, voies...) par un traitement adapté du couvert végétal pour limiter la vitesse du vent au sol,
- limiter les effets de canalisation des flux entre deux bâtiments (augmenter la porosité entre les bâtiments, introduire des ruptures d'alignement...),
- limiter les effets venturi (augmenter la porosité entre les bâtiments, limiter la hauteur du bâti, réduire la longueur des bâtiments, utiliser la végétation pour augmenter la porosité...)



La porosité entre les bâtiments limite les effets de canalisation et les effets venturi (phénomène de collecteur d'entonnoir) par dispersion du vent (source: in Cahiers de l'aménagement, ADEME)

POUR EN SAVOIR PLUS

- La conception bioclimatique, S.COURGEY et J-P OLIVA, Ed. Terre vivante, 2006
- Atlas climatique de la construction, L. CHEMERY, P. DUCHENE-MARULLAZ, CSTB, 1987
- www.meteofrance.com (site de Météo France, données climatiques nécessaires à un projet)

GESTION OPTIMALE DE L'ENERGIE

minimiser les consommations et utiliser des énergies renouvelables

La gestion de l'énergie est indispensable pour atteindre les objectifs de meilleure efficacité énergétique. Cette dernière consiste en une stratégie de réduction de la consommation d'énergie, à service rendu égal, afin de limiter les coûts écologiques liés à sa production. La performance énergétique d'un bâtiment, fortement incitée par la RT 2005, repose sur deux volets distincts mais souvent liés :

- la maîtrise de la consommation (quantité d'énergie consommée) : elle s'effectue en amont de la construction, au moment de la conception du bâtiment (isolation, ventilation, isolation du réseau et du ballon d'eau chaude, réduction de la distance stockage-puisage, prise audiovisuelle commandées par interrupteur en entrée...) mais également et surtout à l'usage (lampe basse consommation, fermeture des volets, électroménager de classe A...)
- les modes de production (qualité de l'énergie consommée) : privilégier les modes de production d'énergies renouvelables, à savoir des sources d'énergie disponibles dans notre environnement immédiat et n'altérant pas l'écosystème.

Contexte législatif

La RT 2005

Introduite par la loi du 13 juillet 2005, la nouvelle réglementation thermique dite « RT 2005 » rappelle les enjeux d'une consommation énergétique raisonnée et précise les nouveaux objectifs en matière de performance énergétique (évaluée en kWh/m²/an).

Elle impose un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour tous les logements mis à la vente ou à la location. Ce DPE prend la forme d'un état des lieux de la consommation accompagné de recommandations afin d'économiser l'énergie et d'améliorer la performance du bâtiment. Pour faciliter son approche le DPE s'accompagne d'une étiquette « énergie » (consommation d'énergie) complétée par une étiquette « environnement » (émission de GES).

La performance énergétique d'un bâtiment devient ainsi un élément de valorisation de son bien immobilier. En effet, lors d'une vente le prix du bâtiment doit comprendre le coût environnemental du bien : une construction économe en énergie aura donc un prix de vente supérieur à une habitation énergivore.

La réglementation incite également, dans le cadre de constructions neuves, les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre à prendre en compte toutes les possibilités d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment dans un cadre technique précisé par les textes.

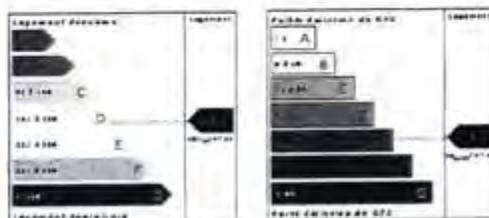
Le niveau d'exigence requis par la RT 2005 et portant sur la consommation énergétique n'est pas uniforme au sein du territoire métropolitain. Son application tient compte des différents paramètres climatiques propre à chaque territoire et qui influent sur la consommation énergétique des ménages. La réalisation d'un zonage témoigne de la prise en compte de ces disparités : trois zones climatiques ont été définies par arrêté, de H1 au nord à H3 en zone méditerranéenne. La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux appartient à la zone H2.

Actuellement, la consommation maximale autorisée au sein de la zone H2 reste abordable et peu contraignante, elle correspond aux niveaux C ou D de l'étiquette « énergétique » (combustible fossile : 110 kWh/m²/an ; chauffage électrique : 190 primaire/m²/an). Le niveau d'exigence va cependant être révisé à la hausse dès 2008, année de renouvellement de la loi, afin d'être davantage restrictif ; l'objectif final de cette réglementation étant de tendre vers des bâtiments passifs. Afin d'anticiper ces exigences futures la performance visée pour des logements existants ou en construction et qui seront potentiellement loués ou vendus à l'horizon 2020 devrait correspondre au niveau A ou B.

La loi programme du 13 juillet 2005

Ce texte, qui fixe les orientations de la politique énergétique française impose les objectifs suivants dans le cadre du territoire national :

- La réduction en moyenne de 2 % par an d'ici à 2015 de l'intensité énergétique finale (rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique) et de 2,5 % d'ici à 2030 ;
- La production de 10 % des besoins énergétiques français à partir de sources d'énergie renouvelables à l'horizon 2010 ;
 - une production intérieure d'électricité d'origine renouvelable à hauteur de 21 % de la consommation en 2010 contre 14 % actuellement, soit + 50 % ;
 - le développement des énergies renouvelables thermiques pour permettre d'ici 2010 une hausse de 50% de la production de chaleur d'origine renouvelable ;
 - l'incorporation de biocarburants et autres carburants renouvelables à hauteur de 2 % d'ici au 31 décembre 2005 et de 5,75 % d'ici au 31 décembre 2010.



L'étiquette énergétique renseigne sur la consommation d'un logement ancien. Elle est devenue obligatoire suite à l'approbation de la RT 2005 et s'ajoutera aux bâtiments neufs et à la location dès juillet 2007. Pour être conforme un tel document doit être établi par un expert ou « diagnostiqueur ». Ce diagnostic coûte entre 150 et 250 Euros, en fonction de la surface du logement à prospecter, et est à la charge du vendeur. Les personnes habilitées à la réalisation de DPE ne sont pas recensées, néanmoins, les agences immobilières peuvent vous signaler un bon expert. Elles ne peuvent pas diagnostiquer le logement elle-même.

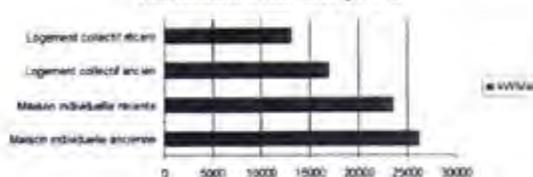
Trois niveaux d'exigences sont fixés par la RT 2005. Ce zonage s'explique par les variations climatiques qui s'exercent à l'échelle du pays et les comportements des ménages induits. Les objectifs évoluent suivant un gradient nord-sud plus on s'éloigne du nord, plus les exigences sont élevées. A l'heure actuelle, en France, un ménage consomme en moyenne 240 kWh/m²/an, chiffre bien en deça des objectifs fixés par la Réglementation Thermique 2005. Des efforts doivent encore être fournis pour atteindre les valeurs fixées par les textes. Cependant, il faut relativiser cette consommation : une moyenne tâche de grandes disparités, suivant le département qui abrite le logement, la date de construction du logement, le type d'habitat... les consommations sont très disparates. Afin d'atteindre au mieux ces objectifs, est imposée, depuis 2005, la réalisation de Diagnostic de Performance énergétique.



Zone climatique	Combustibles fossiles	Chauffage électriques (y compris pompes à chaleur)
H1	130 kWh primaire/m ² /an	250 primaire/m ² /an
H2	110 primaire/m ² /an	190 primaire/m ² /an
H3	80 primaire/m ² /an	130 primaire/m ² /an

La RT 2005 en imposant la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique pour toute vente de logements anciens, cherche à réduire les dépenses énergétiques liées à la vétusté des bâtiments responsables de déperditions importantes. De grandes disparités existent entre la consommation énergétique de logements anciens et ceux construits plus récemment : les habitations anciennes sont davantage « énergivores », elles consomment jusqu'à 20% en plus par rapport au bâti plus contemporain.

Consommation unitaire des logements



POUR EN SAVOIR PLUS...

- http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/rt2005_version09102006.pdf
- <http://www.actu-environnement.com/ae/newa/1733.php4>
- <http://www.ecologie-pratique.org/construire/article.php/rt2005>
- <http://www.legifrance.fr>

Mieux gérer sa consommation d'énergie : consommer moins en consommant mieux

Une bonne gestion énergétique permet de réaliser des économies d'énergie par une série de mesures qui visent à limiter sa production, sa distribution et sa consommation tout en restant dans les standards de confort actuels.

Une bonne maîtrise de la consommation en énergie s'effectue à travers l'équipement de l'habitation mais également par la gestion quotidienne afin de limiter des surconsommations inutiles:

- Généraliser les ampoules à économie d'énergie dite « Lampes Basse Consommation » (LBC) ou « fluo compacte » qui consomment 4 fois moins et durent 10 fois plus longtemps,
- Réaliser des pièces lumineuses en favorisant l'entrée de lumière naturelle en dégagant les fenêtres et en privilégiant des murs clairs qui réfléchissent davantage la luminosité,
- Privilégier l'achat d'appareils électroménager efficaces, faiblement énergivore de classe A (Etiquette énergie : du A très économe au G très gourmand) qui consomment jusqu'à deux fois moins d'énergie que les appareils standards.
- Equiper le logement de thermostats afin de réguler la température interne en fonction des horaires de la journée et adapter les températures de confort selon les activités des pièces permet de réduire de 7% la consommation d'énergie de chauffage: chambre à coucher (17°C), bureau (20°C), salle de bain (22°C)....
- Entretenir régulièrement le système de chauffage. Un bon entretien peut réduire jusqu'à 5% la consommation d'énergie.
- Poser des vitrages isolants permet une économie de 7% de l'énergie de chauffage.

* ...

L'étiquette énergie renseigne sur la consommation annuelle de l'appareil ainsi que sa classe énergétique. Elle est obligatoire depuis 1995 sur les réfrigérateurs/congélateurs.



Comparaison de l'efficacité de différentes ampoules électriques (source : La maison des Megawatts, T.SALOMON et S.BEDEL, Ed. Terre vivante, 2006)

Energie



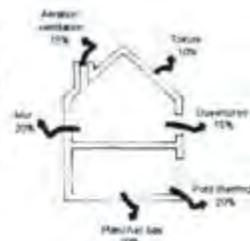
Astuces: pour limiter les déperditions d'énergie certains gestes simples sont efficaces...

- En été fermer les volets aux heures les plus chaudes permet de conserver la fraîcheur intérieure et limite l'utilisation d'un climatiseur électrique. En hivers, de nuit, cela évite les chutes de températures.
- Fermer les portes entre les pièces chauffées et les espaces non-chauffés (hall d'entrée).
- La nuit, baisser le chauffage des chambres limite la consommation d'énergie et améliore le sommeil.
- Mettre des rideaux clairs et de texture fine pour faciliter l'entrée de la lumière naturelle et retarder l'utilisation de la lumière artificielle...

« L'énergie la moins polluante est celle que l'on ne consomme pas... »

Limiter les pertes énergétiques

La recherche de la performance énergétique, dans le respect de la Réglementation Thermique 2005, implique une diminution des pertes énergétiques des bâtiments. Ces dernières connaissent de grandes variabilités fonction de la typologie des bâtiments, de leur volumétrie, de leurs matériaux... Il est donc indispensable, en amont de la réalisation et au cours de la conception du logement, de faire des choix qui seront déterminant dans le niveau de performance de l'habitation.



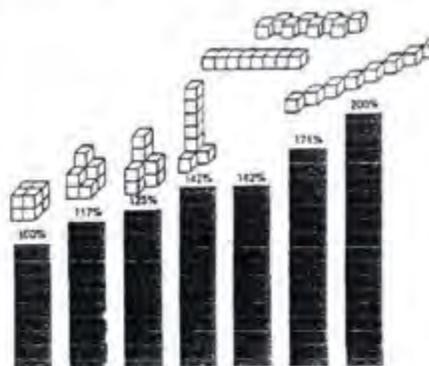
Adapter la volumétrie du bâti au climat local

Minimiser les pertes énergétiques se réalise à travers l'adaptation du bâti aux conditions climatiques locales. La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficiant d'un climat de type méditerranéen, les habitations doivent, de préférence, être adaptées à une dominante chaude et sèche. Cela consiste à adopter une stratégie où l'on évite le centre de la zone habitable pour ménager des zones d'ombre tout au long du jour et faciliter le rafraîchissement nocturne, afin de limiter l'utilisation d'appareils de refroidissement particulièrement consommateurs en énergie.

Des pertes énergétiques variées fonction de la compacité du bâti

Pour un volume habité équivalent, l'enveloppe présentant la plus faible surface de parois extérieure sera celle présentant le moins de déperditions thermiques. En effet les pertes de chaleur sont fonction de la surface des parois en contact avec l'extérieur ou avec le sol : pour un même volume et une même surface, une habitation plus compacte consomme moins d'énergie.

Cette recherche de la géométrie la plus compacte possible doit également être pondérée par la priorité donnée à la façade sud (ensoleillement optimal) et rester en cohérence avec les objectifs architecturaux.



Augmentation des transmissions par les parois de la surface de l'enveloppe et de la compacité d'un bâtiment (source : Les cahiers de l'aménagement urbain, ADEME, 2001)

Pour un volume constant la surface des parois extérieures s'accroît de plus du double, ainsi que les déperditions théoriques. L'habitat individuel est, de facto, plus énergivore que l'habitat collectif. Le choix de la compacité générale du bâtiment est donc une source importante aussi bien en énergie qu'en investissement.

Pour évaluer la compacité de votre construction, le coefficient de compacité, il s'agit du rapport $c=SA/V$ entre la surface totale des parois extérieures (S) et le volume habitable (V). Plus c est faible, plus le bâtiment est compact. Un coefficient c inférieur à 0,70 correspond à une très bonne compacité ce qui signifie que votre logement sera peu concerné par des pertes énergétiques.

POUR EN SAVOIR PLUS...

- <http://www.economiedenergie.net> (site portant sur des astuces pour réduire la consommation d'énergie)
- <http://eco-conseils.com> (site portant sur des astuces pour réduire la consommation d'énergie)
- <http://www.ademe.fr>

S'isoler du froid...et du chaud

Pour maintenir une température intérieure confortable et constante tout en réduisant les pertes énergétiques, il est nécessaire d'isoler le bâtiment des variations de températures externes. Une bonne isolation permet, en hiver, de ralentir la fuite de la chaleur vers l'extérieur et au contraire, en période estivale, elle rafraîchit l'habitat en limitant les apports de chaleur.

Choisir des matériaux isolants performants

Lors de la conception du logement il est indispensable de choisir des matériaux et procédés d'isolation performant afin d'assurer une efficacité énergétique optimale au bâti (mur, toiture, plancher). Une bonne isolation des murs et des toits permet une diminution de 10 à 20% de sa consommation d'énergie consacrée au chauffage et au refroidissement.

L'efficacité et la qualité des produits sont assurées par la certification ACERMI (Association pour la certification des matériaux isolants) décernée par le CSTB (Centre Scientifique et Technique de Bâtiment). Le pouvoir isolant des matériaux est très variable, ils doivent néanmoins tous se conformer aux critères suivants:

- Résistance thermique élevée
- Inertie thermique adaptée
- Perméabilité permettant à la paroi de respirer
- Valorisable à la déconstruction
- Coût énergétique de fabrication et de transport moindre et issue de ressources renouvelables
- Non nocif : faible teneur en formaldéhyde, vernis, colle et peinture (NF environnement...)

Certains procédés d'isolation restent encore peu répandus compte tenu de leur état encore expérimental:

- mur/ toit végétalisés
- briques isolantes de chanvres/chaux, tige de tournesol/chaux
- panneaux en laine de bois
- bottes de paille compressée...

Épaisseur	Matériau	Remarque
1,5 cm	Polystyrène extrudé	Comparaison de l'efficacité de différents isolants pour obtenir la même isolation qu'un mur en béton de 90 cm. (source: in La maison des néogawatts, T.SALOMON et S.BEDEL, Ed. Terre vivante, 2006)
2 cm	Panneaux cellulose	
2 cm	Liège	
2 cm	Laine minérale	
2 cm	Polystyrène expansé	
2,3 cm	Ouate de cellulose	
2,4 cm	Chanvre en vrac	
6,5 cm	Béton de chanvre	
7,5 cm	Bois résineux	
8 cm	Béton cellulaire	
17,5 cm	Brique creuse alvéolaire	
28 cm	Brique pleine	
39 cm	Pâté	
42,5 cm	Adobe (terre crue)	
45 cm	Pierre calcaire	
52,5 cm	Parpaing creux	
67,5 cm	Béton plein	



Deux techniques d'isolation alternatives:
- A gauche: isolation de toit en conglomerat chaux/tiges de tournesol broyées
- A droite: toiture végétalisée

Adapter la colorimétrie des bâtiments à l'ensoleillement local

La colorimétrie des constructions ainsi que la nature des matériaux sont des données à prendre en compte lors de la réalisation de l'habitation. Le climat du site de construction doit être déterminant dans leur choix: la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficiant d'un climat méditerranéen, l'enjeu majeur est de limiter les apports de chaleur en été. Dans ce contexte il est donc préférable :

- De construire en parois lourdes et opaques, à forte inertie, pour absorber les pointes de chaleur de la journée, et éviter d'atteindre en milieu de journée des températures trop élevées,
- d'utiliser des teintes claires pour les façades qui ont un albédo plus élevé et donc accumulent moins de calories (pierre calcaire de taille),
- de végétaliser l'environnement direct avec des essences locales à hautes tiges (palmiers, mûriers...) et à feuilles caduques qui permettent l'ombrage et le rafraîchissement de l'air, treille.

Organiser les zones d'habitat selon l'ambiance thermique des espaces

Les activités consacrées à chacune des pièces sont déterminantes dans la conception d'une habitation puisque qu'elles guident l'organisation interne du bâti. Il est indispensable, afin de rationaliser cette organisation, de réaliser, au préalable, un zonage thermique.

Les espaces habités en permanence de jour ou de nuit, étant ceux qui nécessitent le plus de chaleur en hiver, sont séparés de l'extérieur par des espaces intermédiaires, dit « espaces tampons » qui jouent le rôle de transition et de protection thermique. De plus, l'aménagement de l'espace doit tenir compte de la course du soleil en localisant les pièces annexes au Nord et privilégiant une exposition au sud des pièces à vivre.



Principe du zonage thermique

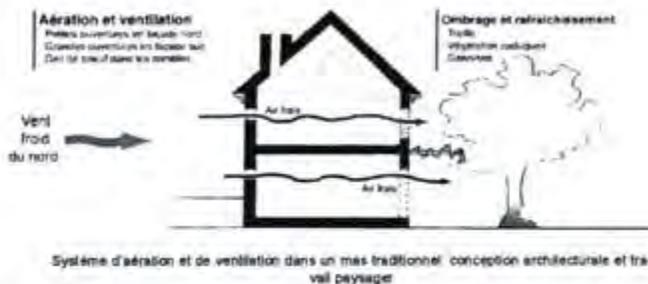
S'équiper d'un système d'aération efficace

Une bonne isolation est nécessaire mais doit s'accompagner d'une ventilation efficace pour que l'air intérieur ne soit pas vicié, malsain. L'aération et la ventilation sont des éléments indispensables au bon fonctionnement d'une maison. En effet, le renouvellement de l'air intérieur d'une habitation permet avant tout de satisfaire nos besoins en oxygène, de limiter la pollution intérieure en éliminant les odeurs, les fumées et les substances toxiques, d'évacuer la vapeur d'eau produite par les occupants et les activités exercées dans le foyer. La ventilation d'un logement est donc indispensable pour vivre dans un environnement sain. Une bonne ventilation recherche un équilibre entre le renouvellement de l'air et limiter les déperditions de chaleur (en hiver)/fraîcheur (en été).

En été, il est préférable, pour limiter les dépenses énergétiques, de réaliser une ventilation naturelle en créant des courants d'air, de préférence la nuit afin de ne pas créer d'apport de chaleur. Une adaptation de l'architecture permet d'assurer une ventilation efficace par la réalisation de logements traversants permettant la circulation d'air entre les façades nord et sud, à l'exemple des mas traditionnels.

En hiver, il est important de privilégier des systèmes d'aération mécaniques efficaces mais évitant la perte de chaleur :

- VMC à double flux ou hydroréglable (Ventilation Mécanique Contrôlée)
- Puits canadien ou puits provençal
- Serre faisant également office de cheminée thermique en été.



Système d'aération et de ventilation dans un mas traditionnel: conception architecturale et travail paysager

POUR EN SAVOIR PLUS

- http://www.ademe.fr/particuliers/Fiches/isolation_thermique/rub3.htm
- La basse et la très basse énergie dans l'habitat neuf et rénové, P. LECUELLE, Energievie, 2005
- L'isolation écologique, conception, matériaux mise en oeuvre, J-P. OLIVA, Ed. Terre vivante, 2001
- Isolation thermique, performance énergétique des éléments opaques et transparents, collectif, ADEME, CSTB Editions, 2001

Utiliser des modes de production d'énergies renouvelables adaptées au contexte local

Le contexte climatique actuel (effet de serre, réchauffement climatique...) corréé à une augmentation constante de l'usage de l'électricité et des énergies fossiles incite fortement à privilégier les énergies renouvelables. L'utilisation de ce type d'énergie est une réelle alternative pour les personnes souhaitant davantage maîtriser leur consommation d'énergie, en respectant l'environnement. Compte tenu de ses caractéristiques géoclimatiques (durée d'ensoleillement, vents dominant,...), la région de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie d'un fort potentiel en énergies renouvelables :

- **Le solaire thermique** : technique qui consiste à capter et stocker la chaleur offerte par le soleil, via un capteur solaire, afin de la réutiliser pour des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. L'efficacité de ces installations est variable, fonction des secteurs géographiques considérés. Dans le cadre de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, le solaire est une excellente alternative compte tenu de l'ensoleillement local.

La position d'un panneau solaire est déterminante dans l'efficacité de l'installation. Pour assurer un rendement optimal il doit respecter une orientation sud et une inclinaison de 40°. Un chauffe-eau solaire performant peut couvrir jusqu'à 80% des besoins en eau chaude. Un système de chauffage solaire couvre entre 20 et 60% des besoins annuels de chauffage.

Exemple: 20 m² de capteurs solaires peuvent assurer 40 à 70% des besoins d'une famille de quatre personnes pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage.

- **Le solaire photovoltaïque** : permet de produire de l'électricité directement à partir du rayonnement solaire. Pour couvrir les besoins familiaux il induit une surface de panneaux plus importante et est donc plus onéreux. Il permet cependant une totale autonomie énergétique, le rendement étant maximal en exposition Sud et pour une inclinaison de 30°.

La RT 2005 impose à EDF EDF le rachat de l'électricité en surproduction. Le prix de rachat sera d'autant plus élevé si les panneaux sont intégrés à un élément d'architecture.

L'utilisation de cette technique limite fortement la production de gaz à effet de serre: en Rhône-Alpes, un français émet en moyenne 63t de CO₂ par an, or chaque capteur solaire évite l'émission d'environ 150 à 300kg de CO₂ par an...

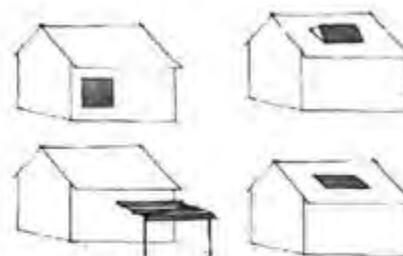
- **L'éolien** : la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie d'un héritage fourni en terme éolien légué par l'activité agricole locale (pompage de l'eau) qui témoigne des grandes potentialités du site.

L'installation d'une éolienne sur une propriété privée nécessite un permis de construire pour les machines de plus de 12 m de hauteur. L'électricité produite peut soit être stockée dans des batteries soit être distribuée aux normes du réseau, et permet d'acquérir une bonne autonomie énergétique.

- **Le bois énergie** : technique faisant appel aux gisements de bois issus de l'entretien des forêts, des rebus de l'industrie forestière et, dans une moindre mesure, du bois issu des déchets (déchets du bâtiment). La combustion peut se faire dans des cheminées (10 à 20% de rendement) ou des chaudières (70% de rendement).

Le bilan des émissions de CO₂ de cette alternative énergétique est nul: la combustion du bois n'émet pas plus de CO₂ que l'activité chlorophyllienne du végétal au cours de sa durée de vie.

- **La géothermie** : Les systèmes géothermiques réversibles (chauffage l'hiver, rafraîchissement l'été) fonctionnent grâce à une pompe à chaleur (PAC) dont le principe technique consiste à «pomper» l'énergie gratuite et naturellement présente dans l'eau, l'air ou la terre pour l'utiliser ensuite comme source d'énergie pour chauffer ou rafraîchir un logement ou tout autre bâtiment, mais également les fluides (eau chaude sanitaire, piscine...).



Intégration des panneaux solaires à la toiture, aux murs ou aux détails architecturaux, (ici représenté treille). Les panneaux devront si possible s'aligner sur l'ordonnement des ouvertures en façade.



Exemple de maison en zone méditerranéenne équipée en capteurs solaires. Lors de leur installation une attention particulière a été portée à leur insertion architecturale: les capteurs sont visibles mais n'altèrent pas le paysage, ils ont le même impact que des fenêtres de toits.



L'exploitation du vent, ancienne comme contemporaine, est lisible dans le paysage. De gauche à droite:

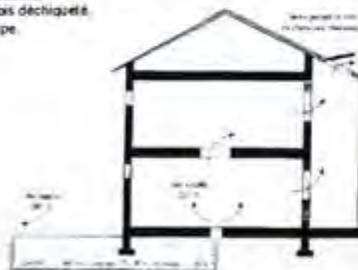
- Éolienne individuelle traditionnelle (dispositif vertical).
- Statoéolienne à fixer sur les toits (dispositif horizontal).
- Moulin destiné au pompage de l'eau sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.



La filière bois énergie est conseillée en milieu rural. L'équipement est peu encombrant et son alimentation diversifiée. De gauche à droite: granules de saule compactés, plaquettes de bois ou bois défilé, chaudière à bois de coupe.

POUR EN SAVOIR PLUS...

- <http://www.outilsoiaires.com/premier/default.htm>
- <http://www.ademe.fr/>
- <http://www.energie-renouvelable-direct.com/>
- <http://www.cieie.org> (site du Centre d'Information sur l'Energie et l'Environnement)
- <http://www.energies-renouvelables.org> (site d'une association française qui a pour but de promouvoir le développement des énergies renouvelables dans le monde)



La géothermie, exemple du puits provençal

Un puits provençal est un échangeur thermique constitué de canalisations enterrées dans lesquelles l'air transite avant d'arriver dans la maison. Au cours de ce passage l'air se réchauffe ou se refroidit, selon les saisons.

À gauche, fonctionnement d'été d'un système de puits provençal couplé à une serre. En hiver la serre réchauffe l'air interne déjà préchauffé par le sol (source: In La maison des énergies, T. SA-LOMON et S. BEDEL, Ed Terre vivante, 2006)

COMPOSER AVEC LES ELEMENTS IDENTITAIRES LOCAUX

*gestion raisonnée et mise en valeur de la
ressource eau*

Les ressources en eau douce ne sont pas inépuisables, il est donc indispensable de ne pas les gaspiller, d'autant plus que l'on se trouve dans un contexte méditerranéen où cette ressource se fait rare en période estivale (sécheresse) et menaçante (orages violents) au cours des automnes.

La recherche de toute économie d'eau potable est donc une priorité afin de réduire le risque d'un déséquilibre entre la demande et les ressources disponibles. Gérer la ressource en eau c'est d'abord mieux maîtriser la consommation d'eau potable et ne pas altérer sa qualité.

L'urbanisation entre en conflit avec le cycle de l'eau qu'elle va modifier durablement. Pour limiter les effets pervers et pour se prémunir des risques (crues, inondations, glissements de terrain...) il est indispensable de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales.

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie d'une longue tradition de valorisation de la ressource en eau à travers la multiplication des fontaines et des moulins qui s'inscrivent dans le paysage et lui confèrent une forte valeur identitaire. L'objectif est de pérenniser cette tradition en poursuivant l'entretien des espaces aquatiques et en les valorisant via des aménagements.

Mieux maîtriser sa consommation d'eau

La consommation moyenne d'eau par personne en France varie entre 150 à 200l/jpers. Sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux elle atteint 270l/jpers. Elle est donc largement supérieure à la moyenne nationale. Il est donc indispensable, dans une optique de développement durable, de mieux gérer les consommations d'eau potable.

Maîtriser sa consommation passe par des gestes simples au quotidien qui permettent de réduire les besoins en eau tout en conservant un même niveau de confort et sans engager de gros investissements :

Réduire les gaspillages :

- être attentif aux problèmes de fuites responsables d'une surconsommation importante (un robinet qui goutte : 6l/h, une chasse d'eau qui fuit : 30l/h)
- prendre des habitudes d'usages : ne pas arroser aux heures d'ensoleillements, privilégier les douches aux bains...

Réduire les volumes d'eau utilisés par les usages :

- installer des réducteurs de pression (< 3 bars), des réducteurs de débit ou des mousseurs sur les robinets
- généraliser les chasses d'eau à double commande
- favoriser l'achat de lave-linge et lave-vaisselle économes

Récupérer les eaux pluviales :

- favoriser l'installation d'un double réseau Eau pluviale/ Eau potable pour les usages nécessitant pas d'eau potable (toilettes, lave-linge, arrosage...)

« La développement durable... »

« d'ailleurs en adoptant quelques gestes simples dans votre logement vous pouvez contribuer à ce développement durable... »

POUR EN SAVOIR PLUS...

- www.eautarcie.com (site sur la gestion durable de l'eau)
- www.eau-de-pluie.com (site portant sur la valorisation de l'eau de pluie)
- <http://www.cartel.oieau.fr> (site de l'Office International de l'eau)

Mettre en valeur la ressource et entretenir les aménagements existants

La commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux bénéficie d'un patrimoine hydrologique spécifique. Le réseau apparaît dense mais souvent temporaire et s'inscrit fortement dans le paysage notamment par la rypisilve (mayres,...). En outre, le territoire est ponctué d'un petit patrimoine fortement lisible lié à l'exploitation de la ressource : moulins, fontaines, éoliennes...

Cet héritage nécessite une attention particulière concernant sa préservation, sa valorisation et son entretien car il participe à l'identité de la commune. Il est donc préférable de :

- Entretien des cours d'eau traversant sa propriété pour assurer une bonne gestion du cours d'eau et limiter ses dysfonctionnements (débordement dû à l'accumulation de matériaux...) sans pour autant artificialiser le milieu (exclure toute canalisation...)
- Conserver et ne pas dégrader les milieux annexes au cours d'eaux qui forment un écosystème (ripisylve...)
- Entretien des équipements de type puits, moulins, fontaines... pour pouvoir pérenniser leur utilisation tout en participant à l'aménagement du jardin.
- Mettre en valeur les ressources non encore valorisées par la réalisation d'aménagement ou d'équipement spécifiques (puits, fontaines...).

La présence de l'eau sous toutes ses formes (fontaines, lavoirs, mayres...) est aussi un élément modulateur du climat local par l'évaporation qui entraîne une baisse de températures et une sensation de fraîcheur. Entretien des aménagements liés à l'eau c'est donc pérenniser cet effet « climatiseur ».



La ressource en eau est fortement lisible dans les paysages de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, à travers l'inscription des cours d'eau dans l'espace et les constructions anthropiques. Conserver et entretenir cet héritage est un enjeu majeur car il constitue un élément identitaire de la commune et rappelle l'omniprésence de l'eau dans l'histoire de la ville.



Mieux gérer les eaux pluviales

Récupérer et stocker les eaux de pluie

Pourquoi continuer à utiliser systématiquement de l'eau potable pour les toilettes, pour laver le linge ou pour arroser un jardin ?

Contrairement à celle du réseau, l'eau de pluie n'est ni calcaire, ni chlorée et a l'avantage d'être gratuite. Récupérer les eaux de toiture peut ainsi permettre de réduire fortement la consommation d'eau potable et est donc une véritable opportunité de réaliser des économies.

La capacité de stockage conseillée dépend de l'usage recherché :

- pour un usage domestique (WC, lave-linge...) et l'arrosage d'un grand jardin : 10 à 15 m³
- pour les petits usages extérieurs uniquement (jardin, voiture...) : 4 à 6 m³ suffisent.

Les systèmes de stockage correspondant à des cuves ou citernes devront être enterrés pour limiter l'impact visuel que procurerait l'équipement à ciel ouvert.

Quel dimensionnement pour quelles consommations ?

La capacité de la cuve (C) est fonction du volume d'eau de pluie récupérable par an (V) (en moyenne en France 800l d'eau peuvent être récoltés), des besoins annuels en eau de pluie (B) et du choix du nombre de jours de réserve (N), soit :

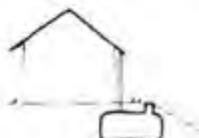
$$C = (V+B)/2 \times (N/365)$$

Exemple : pour une famille de trois personnes vivant dans une maison disposant d'un petit jardin :

- besoins : 50 m³/an
- récupération des eaux de pluie du toit de 100 m² : 60m³/an (100x600l/an)
- autonomie visée : 60j

$$\text{Donc : } C = (60+50)/2 \times (60/365) = 9\text{m}^3$$

(source : in www.cuilisolaire.com)



Astuces : - les cuves en béton sont préférables à celle en plastiques ou résine : elles limitent l'acidité de l'eau.

- les fosses sceptiques en béton peuvent être utilisées comme cuve et sont souvent beaucoup moins onéreuses que les systèmes spécifiques.

A savoir : Un amendement vise à encourager l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales par le biais d'un crédit d'impôt de 40% pour les particuliers pour un plafond de dépenses de 6000 euros. Le crédit s'applique aux coûts des équipements (payés entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2011) de récupération des eaux ainsi qu'aux travaux nécessaires à leur installation.

Limitier l'imperméabilisation et végétaliser les abords directs des zones urbanisées

L'imperméabilisation du sol par l'urbanisation, aussi bien par les bâtiments que par la voirie, perturbe le cycle de l'eau. En effet, le bétonnage diminue l'infiltration et augmente par conséquent le ruissellement qui a un effet notoire sur la modification des débits des cours d'eau locaux et favorise les crues (la Roubine, le Rieu et les mayres) et des inondations micro-locales. Afin de réduire à minima ces phénomènes, il est préférable de :

- Faire des revêtements perméables (graviers, sables...) ou semi-perméable (pavage drainant, pavés de béton non jointés, dolomie...) sur la voirie privée.
- Limiter les surfaces imperméabilisées : cours, aires de stationnement, terrasses...
- Végétaliser les abords directs des surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration.
- Réaliser des toitures terrasses qui permettent une temporisation des eaux de ruissellement par le micro-stockage de l'eau au cours de l'infiltration.



Trois alternatives dans le traitement de l'enrobé des voies pour assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales. De gauche à droite :

- allée de graviers,
- allée en evergreen,
- allée en terre balue

Pour les projets d'ensemble (lotissements, collectifs...)

Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales devront être privilégiées pour limiter le ruissellement induit par la surface urbanisée sous formes :

- de voirie drainantes ou filtrantes
- d'aires de stationnement en evergreen
- de réseaux de collectes aériens : noue, fossés, lacs...
- de bassins d'infiltration ou de stockage
- de toiture terrasse végétalisées

Ces systèmes seront intégrés et valorisés au sein des espaces verts collectifs.



Exemples de gestion de l'eau pluviale dans le cadre de logements collectifs.

De gauche à droite :

- Aménagements de noues à ciel ouvert avec aménagement paysager et cheminement piéton.
- Aménagement d'un bassin de stockage et filtration. Hors période pluvieuse, le bassin devient un espace de loisirs et de détente pour les riverains.

Nouvelles prescriptions de rétentions des eaux pluviales:

Certains ouvrages ou secteurs présentent des débordements pour des périodes de retour d'événements de pluie inférieures à 20 ans. Suite à ce constat, le SIVOM du Tricastin, dans le cadre de ses compétences dans la gestion des bassins du Lauzon, de la Roubine et des Echavelles, a défini de nouvelles exigences en matière de gestion des eaux pluviales.

L'augmentation du niveau d'exigence dans la gestion des eaux pluviales des parcelles à aménager se traduit par l'adoption d'une nouvelle prescription imposant de réguler le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau à un débit correspondant à 20% d'imperméabilisation sur la parcelle aménagée pour les occurrences d'objectif.

Occurrence d'objectif	Occurrence cible de l'évènement de pluie			
	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
5 ans	800 m ³	780 m ³	1 000 m ³	1 250 m ³
10 ans	400 m ³	560 m ³	640 m ³	960 m ³
20 ans		440 m ³	640 m ³	800 m ³
50 ans			420 m ³	560 m ³
100 ans				375 m ³

Exemple : Un aménageur a pour ambition de créer une ZAC sur une parcelle de 15ha. Le coefficient d'imperméabilisation prévu s'élève à 70%. Il est donc nécessaire de prévoir des dispositifs de rétention permettant de limiter les ruissellements induits par la création de 10,5ha (70% des 15ha). En supposant que le règlement d'urbanisme communal ait retenu de limiter les événements de période de retour de 50 ans (occurrence cible) pour ne pas dépasser les débits de pointe ruisselés par un événement décennal (occurrence d'objectif) en l'état actuel, il apparaît nécessaire de disposer au minimum de 800m³x10,5ha, soit 8 400m³ de rétention judicieusement répartie et alimentée par le réseau de collecte des eaux pluviales sur toute la zone.

De la même manière, si l'on s'en tient uniquement aux ruissellements générés par les pluies d'occurrence 10 ans (occurrence cible et d'objectif prévues par les textes), le volume de rétention atteint 4 200 m³ (400m³x10,5ha) »

(source : extrait du sce/décembre 2006/ p.117-159)

COMPOSER AVEC LE BATI ET LES PAYSAGES LOCAUX

insertion architecturale et paysagère

Des paysages préservés et attractifs constituent des atouts environnementaux et économiques majeurs pour la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, il est donc nécessaire de minimiser les nuisances visuelles afin de conserver un environnement de qualité révélateur d'une identité.

Afin de limiter les impacts visuels liés à l'implantation d'un bâtiment nouveau au sein d'un milieu non encore urbanisé, il est indispensable :

- d'appliquer au mieux les caractéristiques de la typologie traditionnelle afin d'assurer l'unité architecturale locale, l'architecture moderne étant souvent en rupture avec les modèles anciens et traditionnels,
- d'insérer le bâtiment grâce une végétalisation d'essences locales en particulier au niveau des limites de propriété.

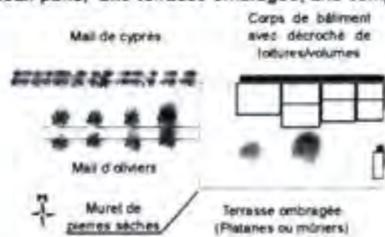
Dans le cadre d'une réhabilitation, il sera préférable de composer avec le bâti et la végétation existante.

Pérenniser l'identité architecturale locale

L'organisation spatiale traditionnelle du mas provençal

L'identité architecturale de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux repose en partie sur la présence, en zone rurale, du mas, motif vernaculaire local d'une grande qualité. Ce dernier est un héritage de la tradition agricole du territoire et présente, de fait, des enjeux de réhabilitation et de restauration.

Le mas est l'unité d'habitation de base d'une exploitation agricole traditionnelle en Provence. Son architecture répond à des principes spécifiques d'adaptation du bâti aux contraintes géoclimatiques locales : une orientation nord-sud, un/des volume/s parallélépipédique/s et linéaires, un toit à deux pans, une terrasse ombragée, une composition végétale spécifique.



Organisation traditionnelle d'un mas : composition architecturale et paysagère.
De gauche à droite :
- Mail traditionnel composé avec composition des caractéristiques architecturales vernaculaires.
- Organisation spatiale du végétal et du bâti pour assurer l'habitation aux caractéristiques géoclimatiques locales.

Réactualiser la typologie vernaculaire...

L'objectif est de pérenniser l'identité architecturale de la commune en réhabilitant d'anciennes constructions ou en réalisant des bâtiments s'inspirant des caractéristiques architecturales traditionnelles de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Dans le cadre d'une réhabilitation :

- réaliser un diagnostic avant tout projet de réhabilitation (structure, isolation, façade...)
- respecter l'harmonie du projet architectural initial : équilibre des volumes, forme de la toiture...
- préserver et valoriser les détails et ornements intéressants
- conserver au mieux la végétation originale



Réinterprétation de l'architecture locale dans un projet d'ensemble de type lotissement

Dans le cadre d'une construction neuve :

- réaliser un bâtiment conforme à la typologie locale
- privilégier la simplicité des volumes
- réinterpréter les motifs architecturaux vernaculaires de manière simple : œil de bœuf, génoise,...
- éviter les pastiches : colonnades, moulures,...
- éviter les modèles régionaux qui ne correspondent pas au contexte de Saint-Paul-Trois-Châteaux : chalet de montagne, maison bretonne,...

...dans sa volumétrie

Les volumes simples s'intègrent bien mieux dans le paysage que les formes complexes et sont donc à privilégier. De plus, les formes simples rappellent la typologie architecturale des mas et assurent donc une bonne intégration des nouvelles constructions au sein d'un site non encore urbanisé et concourent à l'unité paysagère de la commune.

Les volumes parallélépipédiques, avec possibilité de décroché de volumes en façade et toiture sont les plus appropriés dans le contexte local car miment l'architecture traditionnelle.

...dans la toiture

Dans le paysage de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, largement ouvert et présentant des ruptures topographiques, la toiture a une grande importance visuelle. Participant à la lecture du paysage, une attention particulière doit ainsi être apportée à son insertion. Cette dernière est fortement guidée par le contexte local.

Traditionnellement, les mas possèdent des toitures à deux pans, de faible inclinaison (25 à 40%) et sont couverts par des tuiles-canaux ou rondes en terre et à l'aspect vieilli. Les tuiles plates sont à proscrire.

...dans le traitement des façades

Les façades révèlent les maisons depuis l'espace public. Un projet de façade n'est pas un projet isolé mais se conçoit à partir des façades voisines et de l'environnement proche.

Le choix des couleurs :

Le projet de colorimétrie d'une façade repose sur le choix de deux à trois couleurs :

- la palette générale pour la coloration dominante d'une façade : les nuances les plus soutenues sont à éviter pour les surfaces les plus importantes.
- La palette ponctuelle offre plus de choix de couleurs pour les éléments de détails (volets, encadrements de fenêtre...)

L'utilisation de plus de deux ou trois couleurs pour une même façade est déconseillée. Cela risquerait de provoquer une surenchère dévalorisante. Il est, au contraire, recommandé de reprendre la couleur choisie dans la palette ponctuelle pour le portail ou les grilles en ferronnerie.

Le choix des matériaux :

Le choix de la structure d'un bâtiment influence le choix des matériaux : la pierre comme le béton sont utilisés pour des murs de masse, le bois comme le métal conviennent en ossature ou en bardage, la chaux comme enduit de recouvrement... Une réhabilitation comme une construction neuve donnent l'occasion d'allier des matériaux traditionnels à d'autres plus récents.

Un accord judicieux de matériaux et de couleurs révélera l'identité de votre projet et sera garant d'une bonne intégration au sein de son environnement.

Le choix des enduits :

Le choix de l'enduit joue également sur la qualité de traitement de la façade : par la matière et la texture qu'il apporte, il modifie la perception de la couleur et induit une finition plus ou moins fine de l'ensemble.

Le choix de la nature de l'enduit doit être adapté au type de support. Les murs anciens, dans le cadre d'une réhabilitation, sont souvent poreux et rendent ce choix délicat.

Le mode de finition traditionnelle de la commune est le « lissé patiné » ; le « taloché » et le « gratté » étant également rencontrés. Les finitions grossières de type « projeté », « écrasé » ou encore « tyrolienne » sont à éviter.



Finitions fines à privilégier



Finitions grossières

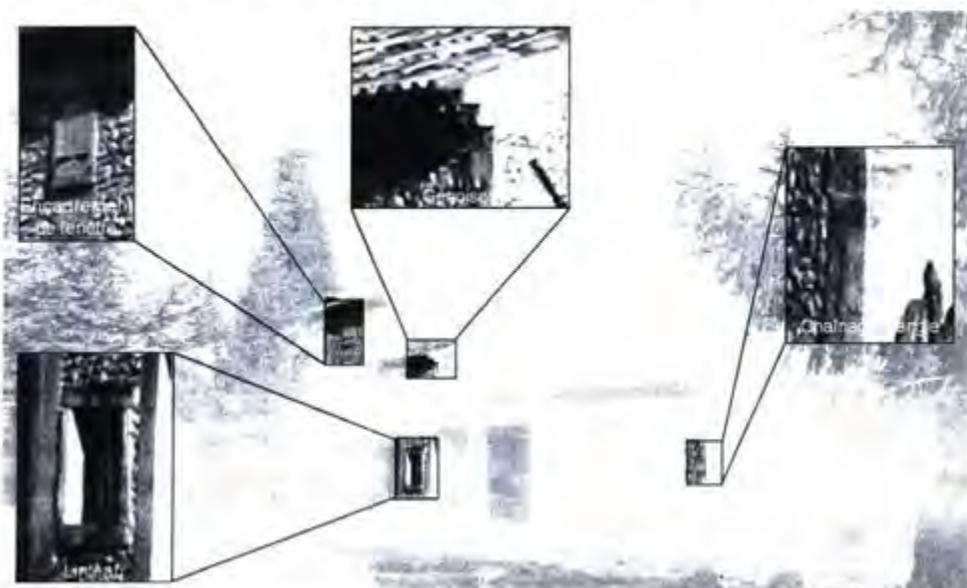


Tuiles-canaux

Tuiles plates en ardoise/terre cuite

...dans l'ornementation du bâti

Les mas, dans leur fonction rurale originelle, reste des bâtiments assez sobres, peu pourvus en ornements.



Petit précis d'architecture...

Chainage d'angle: Élément architectural construit à l'intersection de deux pans de murs afin de consolider le bâtiment. Il possède également une fonction décorative quand il est réalisé dans des matériaux nobles (pierres) et est alors laissé apparent.

Encadrement de fenêtres: Élément de pierre de part et d'autre d'une ouverture destiné à répartir le poids des charges des parties supérieures de la construction. Généralement en pierre dans les mas traditionnels, il est moins utilisé dans le cadre de constructions contemporaines. Néanmoins, sa fonction décorative est pérennisée par la généralisation des encadrements peints.

Génoise: Frise provençale composée de tuiles superposées. Elle assure une fonction décorative mais est également un excellent pare-soleil.

Linteau: Élément architectural qui sert à soutenir le mur au-dessus d'une baie (porte, fenêtre) en répartissant la charge des parties supérieures sur les côtés des ouvertures. Généralement en pierre en zone méditerranéenne, il peut être composé d'une seule pièce (monolithe) ou clavé (plate-bande).

Insérer les constructions dans le paysage local

La végétalisation traditionnelle des mas

Les mas traditionnels bénéficient d'une organisation paysagère spécifique liée aux contraintes climatiques de la région de Saint-Paul-Trois-Châteaux. Dans le contexte local, les plantations sont des facteurs d'ambiance thermique (ombrage, évapotranspiration, brise-vent) et visuelle. Elles participent non seulement au confort d'été et d'hiver mais contribuent également au modelage du paysage:

- des plantations d'alignement (oliviers...) reprennent le chemin d'accès qui mène à la propriété,
- une haie haute, constituée le plus souvent de cyprès, protège la propriété des vents dominants,
- des plantations d'arbres en façade sud font ombrage à la terrasse,
- une treille supportant une vigne au dessus de l'ouverture principale...

Privilégier une végétalisation par des essences locales

L'insertion paysagère se réalise, pour une grande part, via les choix engagés dans la végétalisation du site, aussi bien dans son ordonnancement que dans sa composition:

Dans le cadre d'une réhabilitation :

- Conserver au mieux les arbres remarquables, qui structurent le paysage
- Privilégier l'ordonnancement pré-établi qui fait partie intégrante de cet héritage (mail de cyprès, allées d'oliviers...)
- Favoriser des essences locales dans le cas de replantations.

Dans le cadre d'une construction neuve :

- Composer avec les arbres existants de préférence
- Privilégier les essences locales pour les plantations nouvelles
- Éviter les haies horticoles monospécifiques et opaques aux formes rectilignes et davantage privilégier les haies vives/ champêtres.



POUR EN SAVOIR PLUS

Faites appel à un architecte-conseil du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme
- Adresse: 44, rue Faventines - 26 000 VALENCE
- Tél.: 04 75 79 04 03
- E-mail: caue@dromenet.org

MIEUX GERER SA PRODUCTION DE DECHETS

limiter et valoriser les déchets ménagers

La production annuelle de déchets ménagers a doublée depuis 40 ans, atteignant aujourd'hui 360 kilos de déchets par an et par habitant, soit environ 1kg par jour et par personne. Or, la population de Saint-Paul-Trois-Châteaux produit, en moyenne chaque jour 1.66kg, valeur supérieure à la moyenne nationale. Il est donc nécessaire d'améliorer la gestion des déchets afin de réduire la quantité de déchets produits sur le territoire communal.

La gestion des déchets, processus qui intègre à la fois la production des déchets et leur traitement, représente aujourd'hui un véritable enjeu tant financier, en raison de l'augmentation croissante des coûts de traitement des déchets, qu'environnemental, avec le gaspillage des matières premières et l'insuffisance d'exutoires à moyen terme. Cette gestion des déchets n'est pas l'apanage des collectivités, mais doit également être réalisée individuellement par les particuliers. Les consommateurs peuvent, en effet, directement être impliqués dans cette gestion via des pratiques écologiques ne présentant aucun surcoût :

- Valoriser les déchets verts
- Réaliser le tri sélectif
- Réduire les déchets à la source

Limiter les déchets à la source

Afin de limiter les coûts environnementaux et économiques induits par le traitement des déchets, le premier geste consisterait en une modification dans la manière de consommer et d'acheter. Certains « éco-gestes » peuvent réduire considérablement notre production de déchets. Le pouvoir des citoyens en matière de réduction à la source est ainsi considérable :

- privilégier les produits conditionnés dans des matériaux recyclables,
- refuser les publicités papier (des autocollants sont mis à disposition de la population en mairie)
- éviter les emballages superflus : réduire l'utilisation des sacs plastiques, choisir des produits sans suremballages...
- limiter la consommation de papier : Utiliser le recto et verso des feuilles de papier,
- privilégier les produits portant des labels officiels comme écolabel...



Autocollant à coller sur les boîtes aux lettres pour limiter le dépôt de publicité



Ecolabel garantissant la qualité d'usage du produit et la limitation de ses impacts sur l'environnement

Pour les projets d'ensemble (lotissement, collectif...)

Prévoir des emplacements réservés à la collecte des déchets :

- prévoir un local central de regroupement et des locaux intermédiaires au niveau d'un étage (sous-sol) ou d'un bâtiment annexe,
- réfléchir à la localisation du point d'apport volontaire qui facilite l'accès afin d'encourager son utilisation par les riverains,
- veiller à l'accessibilité de ces aires par les véhicules de collecte,
- s'assurer, dans le cas d'un stockage annexe, de l'insertion du bâti dans l'environnement de proximité (abris extérieurs esthétiquement bien traités).



Aménagements pour encourager le tri sélectif en Immeubles

- En haut: conteneurs extérieurs intégrés dans des baraquements en bois,
- En bas: conteneurs intérieurs, en sous sol.

Valoriser les déchets recyclables

Privilégier le compostage des matériaux biodégradables

Le compost provient de la transformation aérobie de déchets organiques par le biais de microorganismes. Le produit obtenu se transformera dans le sol en humus.

Le compostage permet de limiter la quantité d'ordures ménagères que vous devrez faire enlever par la collectivité de près de 30%. Le recours à l'incinération, à la mise en décharge et au transport des déchets est ainsi réduit. De plus le produit issu du compostage est fertilisant pour le sol.

Une large gamme de méthodes et de matériels sont disponibles pour faire un compost. Quelle que soit la technique utilisée, le principe est toujours le même, il faut s'assurer que les micro-organismes aient les conditions idéales pour se multiplier et pour décomposer les matières organiques. Il faut tenir compte des paramètres suivants : l'aération, l'humidité, le rapport Carbone/azote, une bonne gestion.

Cette technique est adaptée aux particuliers, reste simple et ne requière ni investissements coûteux, ni grosses opérations d'aménagement.



Différentes techniques de compostage, de la plus sophistiquée à la plus artisanale.

Effectuer le tri sélectif

Le fait de mélanger les déchets impose d'appliquer le traitement le plus coûteux à tous les déchets. Le tri représente donc un moyen de réduire le coût global et de recycler les déchets valorisables.

Le tri sélectif consiste à récupérer séparément les déchets selon leur nature. Si cette pratique se généralisait, 61% du poids de nos poubelles pourraient partir en direction des filières de valorisation pour connaître une nouvelle vie.

Trois types de collectes sont à disposition du particulier sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux :

- La collecte des ordures ménagères est réalisée les lundis, mercredis et vendredi matins sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux et relève des compétences communales.

- La réalisation du tri sélectif s'effectue exclusivement sous la forme de collecte d'apport volontaire sur la commune. Le SIVOM (Syndicat à Vocation Multiple) du Tricastin, dans le cadre de ses compétences, s'est impliqué dans le traitement des déchets. Identifiés comme un enjeu majeur du territoire intercommunal, le tri sélectif est fortement préconisé et incité par l'aménagement et le financement de points de collectes de verres, papiers/carton et plastique/métal sur une vingtaine de sites répartis sur la commune.

- La décharge intercommunale est mise à disposition des habitants sur le territoire communal pour collecter les déchets encombrants (route de Pierrelatte), du lundi après-midi au dimanche midi (9h-12h/14h-18h)

POUR EN SAVOIR PLUS...

- <http://www.sivomdutricastin.fr> et 04 75 04 55 55
- <http://www.ademe.fr/particuliers/Fiches/compost/rub5.htm>
- <http://www.cniid.org/> (Centre National d'Information indépendante sur les Déchets)
- http://www.ademe.fr/particuliers/Fiches/dechets_des_menages/

REFLECHIR A SON PROJET...

La réalisation de votre projet d'habitat relève d'une démarche de projet faisant intervenir des partenaires multiples : vous en tant que maître d'ouvrage, le maître d'œuvre (architecte ou constructeur), la mairie, les entreprises etc... Depuis l'idée initiale, un long processus s'amorce : définir les bases de votre projet, le concevoir sur plan et enfin le réaliser concrètement.

DEFINIR



Les besoins
Identifier vos besoins et vos attentes par rapport à l'organisation de votre future maison.



Le site
Habiter c'est prendre des repères sur les lieux. Eviter de plaquer un projet clé en main sur un terrain auquel il n'est peut-être pas adapté. Faites mûrir votre projet en fonction du site choisi.

Les «impondérables»
Prendre en compte en amont les contraintes financières, techniques ou juridiques (Le PLU, le SDA) avec lesquelles le projet devra être conforme.
Exemple : Dès le choix du terrain, consulter le PLU en mairie.

CONCEVOIR

Architecte ou constructeur ?

La méthode de conception du projet sera sensiblement différente selon que vous choisissiez de travailler avec un architecte ou avec un constructeur.

L'architecte joue un rôle important à cette étape en vous aidant à orienter votre projet, en complétant le programme défini et en le précisant. L'architecte transcrit ensuite en dessins, en croquis et en plans vos idées. Par la suite, il restera un intermédiaire précieux qui gèrera les relations avec les autres partenaires. Le projet sera le fruit d'un travail commun qui aboutira à une maison unique ayant son caractère propre.

Le travail du constructeur consiste à vendre et à faire construire des projets clé en main. Même si le rôle du constructeur a évolué ces dernières années et que les plans peuvent être davantage adaptés aux besoins et au site, la maison proposée reste un objet manufacturé qui suit les cours du marché et les modes architecturales.

L'esquisse

Il s'agit d'un ensemble de documents, de schémas et de croquis qui traduit le programme et le parti architectural global sans aborder les détails.

L'avant-projet

Sous forme sommaire (APS) ou détaillée (APD), ce document précise la composition générale de l'ouvrage, en plan et en volume, et donne une estimation globale du coût des travaux.

Le projet

Il s'agit d'un dossier complet décrivant le projet. En plus de plans et de coupes détaillés, il comprend des documents graphiques présentant les façades, les matériaux ou encore les couleurs. Un devis précis et un calendrier des travaux sont également établis.

REALISER

Le suivi des travaux

Travail avec un architecte : Le maître d'ouvrage devra passer un contrat à part avec les bureaux d'études techniques et entreprises chargés des travaux. L'architecte sera mandataire et assistera le maître d'ouvrage pour l'encadrement du chantier.

Travail avec un constructeur : Ce dernier regroupe toutes les compétences dans un seul contrat.

Le maître d'œuvre vérifie l'avancement des travaux, organise et dirige les réunions de chantier, examine la conformité des réalisations avec les documents de projet.

A la fin du chantier, le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour la réception du chantier. La réception est le point de départ des garanties.

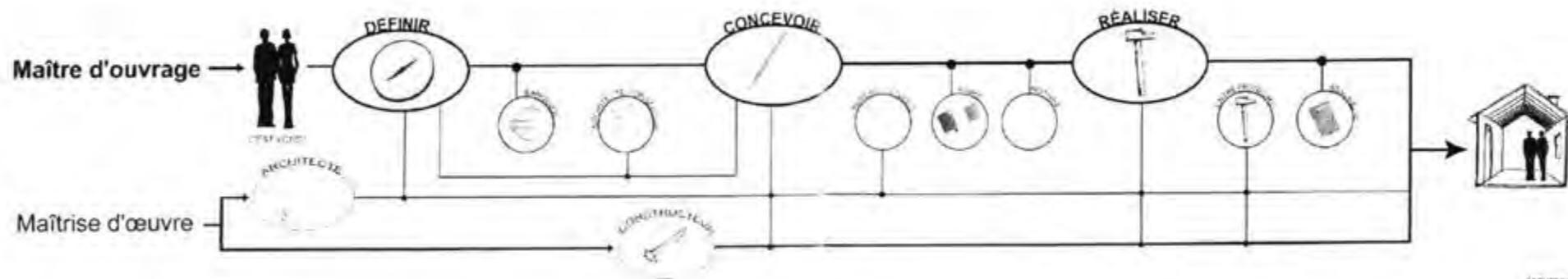
Les garanties

Etablies par la loi, elles sont identiques pour tous. A compter de la réception du chantier, le maître d'ouvrage bénéficie :

- d'une garantie d'un an dite de «parfait achèvement» : enduits, menuiseries, finitions...
- d'une garantie de deux ans dite de «bon fonctionnement» : équipement technique de type chaudière, électricité...
- d'une garantie de dix ans dite décennale concernant le gros oeuvre : maçonnerie, charpente...

Les assurances

En tant que maître d'ouvrage, vous êtes tenu de souscrire une assurance dite «dommage ouvrage» qui servira de relais avec l'assurance du constructeur en cas de dommage concernant la garantie décennale. Les risques de dégradations et de vols sur le chantier doivent être couverts par les entreprises. Après réception, la maison est assurée de façon classique.



(source : CAUE, 2011)

RESSOURCES ET ORGANISMES CONSEILS

Au cours de votre démarche, plusieurs personnes ressources sont là pour vous aider à orienter votre projet. Avant d'engager des choix décisifs, prenez le temps de prendre conseil auprès des organismes suivants.

Architecture et urbanisme

Les services de la mairie de Saint-Paul-Trois-Châteaux restent à votre disposition pour répondre à vos questions en matière de règles d'urbanisme et de droit à construire. Le PLU est également disponible en mairie.

Le CAUE de la Drôme

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement: organisme départemental d'information, de sensibilisation, de conseil pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Le CSTB

Comité Scientifique et Technique du Bâtiment : normes en vigueur, dossiers thématiques, tests de matériaux.

La CAPEB

Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment : construction traditionnelle, références d'artisans qualifiés.

L'ADEME

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) : Etablissement public sous la tutelle des Ministères de la Recherche, de l'Environnement et de l'Industrie qui favorise le développement des technologies propres.

Le CLER

Comité de Liaison des Energies Renouvelables : informations et accompagnement de projet sur toutes les filières d'énergies renouvelables.

L'association Terre Vivante

Promotion de l'écologie pratique, de l'habitat écologique et du jardinage biologique à travers l'édition de livres, la publication de revue et l'accueil des visiteurs sur le centre écologique de Mens de mai à octobre.

Paysage et environnement

La SFA

Société Française d'Arboriculture : fédération des acteurs de l'arboriculture et du paysage, gestion du patrimoine arboré, références de spécialistes, sensibilisation au respect de l'arbre.

L'UNEP

Union nationale des entrepreneurs en paysage : fédération des entrepreneurs paysagistes, aménagement de jardins, références de spécialistes.

Petite bibliographie écologique

La conception bioclimatique - Jean-Pierre Oliva

La maison des [néga]watts, le guide malin de l'énergie chez soi - Thierry Salomon et Stéphane Bedel

Maisons écologiques d'aujourd'hui - Claude Aubert, Antoine Bosse-Platière, Jean-Pierre Oliva

Les clés de la maison écologique - Oïkos

L'isolation écologique, conception, matériaux, mise en œuvre - Jean-Pierre Oliva

L'habitat écologique, quels matériaux choisir ? - Friedrich Kur

Fraicheur sans clim', le guide des alternatives écologiques - Thierry Salomon et Claude Aubert

Systèmes solaires - L'observateur des énergies renouvelables (revue)

Le guide malin de l'eau au jardin - Jean-Paul Thorez

L'eau à la maison, mode d'emploi écologique - Sandrine Cabrit-Leclerc

Autres sites internet

www.architectes.org
www.caue@dromenet.org
www.oikos.asso.fr
www.bio-construction.com
www.batirsain.free.fr
www.reseau-ecobatir.asso.fr
www.maisons-paysannes.org
www.leau-eco.com

Rappel sur les procédures réglementaires

Pour tous renseignements ou demandes, adressez vous en mairie de Saint-Paul-Trois-Châteaux - Service urbanisme.

Le certificat d'urbanisme

Il renseigne à un moment donné sur les règles de constructibilité d'une parcelle, ainsi que des contraintes applicables au terrain. Délivré gratuitement, il est à demander au moment de l'achat d'un terrain ou en préalable à un permis de construire.

Le permis de construire

Le permis de construire est une autorisation obligatoire pour tout projet de construction. Le recours à un architecte est obligatoire si le projet représente plus de 170m² de SHON. Il contient :

- le plan de situation du projet
- le plan masse des bâtiments à édifier ou à modifier, comportant les indications d'accès au terrain, le branchement aux réseaux et le système d'assainissement (collectif ou autonome)
- les vues en élévation des façades
- le plan des distributions intérieures (documents non obligatoires mais utiles à la compréhension du projet)
- les coupes précisant l'implantation de la construction, la position du terrain naturel et des terrassements éventuels à effectuer
- le volet paysager (cf p.7)

La déclaration de travaux

Elle est obligatoire pour tous les petits projets modifiant l'aspect extérieur de la construction (toiture, création d'ouvertures, de balcons...) ainsi que pour les extensions de moins de 20m² (garage, véranda...). Le dossier comprend un plan de situation, un plan masse et un document graphique faisant apparaître les modifications apportées.

La réglementation sur les plantations



Le schéma ci-dessous explique les règles du code civil en matière de distance de plantation par rapport aux limites de propriété.

LEXIQUE

Albédo: Fraction du rayonnement solaire réfléchi par un corps. Plus un objet est sombre plus son albédo est faible (goudron, végétation) et au contraire plus un élément est clair plus son albédo sera fort (neige).

Arbres de haut jet : Arbres atteignant à maturité des tailles élevées, comprise entre 10 et 20 mètres (cyprés, platane...).

Arbustes en cépée : Arbuste composé de plusieurs tiges sortant d'une même souche.

Bâtiment passif : Un bâtiment est dit passif s'il se chauffe avec moins de 15 kWh par an et par m² (sans l'eau chaude, l'électricité...).

Bâtiment passif: Appellation pour des bâtiments de très basse consommation d'énergie.

Biocarburant ou carburant vert : carburants d'origine végétale.

Développement durable: «développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir.» (définition proposée en 1986 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland)

Dolomie : Roche sédimentaire utilisée dans la construction.

Ecosystème : Unité écologique de base formée par le milieu et les organismes animaux, végétaux et bactériens qui y vivent.

Evapotranspiration: Quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol et par la transpiration de la végétation au cours de son activité chlorophyllienne.

Inertie thermique: Capacité d'un bâtiment à stocker et restituer la chaleur en hiver. Une bonne inertie thermique atténue les surchauffes d'été.

Maître d'ouvrage : Personne morale ou organisme pour le compte de qui le projet est réalisé. Ses missions générales sont la définition des objectifs du projet et des besoins fonctionnels en regard de ces objectifs, la détermination du cadre des travaux confiés au maître d'œuvre, l'assurance du financement du projet, la recette des prestations fournies par le maître d'œuvre et organisation de la formation des utilisateurs.

Maître d'œuvre : Il s'agit de la personne ou de l'entité qui réalise le projet afin de répondre à la demande d'une maîtrise d'ouvrage. Elle définit et conçoit la solution, la réalise et assiste souvent le MOA dans le démarrage du projet.

PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable): Document du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Parking en evergreen : Zone de stationnement dont le revêtement n'est pas réalisé en goudron, mais est recouvert de dalles engazonnées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et ainsi limiter le ruissellement.

Pétitionnaire: Personne détenant un permis de construire pour une parcelle spécifique et pouvant à ce jour engager un projet sur cette même parcelle.

PLU (Plan Local d'Urbanisme): Document de planification urbaine qui se substitue au POS (introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, modifié par la loi Urbanisme et Habitat de 2003). Il définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal ou communautaire.

Pont thermique: Discontinuité dans l'isolation qui est due à la structure du bâtiment et qui peut représenter jusqu'à 40% des déperditions.

POS (Plan d'Occupation des Sols): cf. PLU

Rypisilve: forêt alluviale (alignement naturel d'arbres et arbustes le long d'un cours d'eau).

Typologie architecturale : Type de construction propre à une région et présentant des spécificités architecturales.

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté): « Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés»

(définition issue du Code de l'Urbanisme, 1er alinéa de l'article L 311-1)



VILLE DE
**SAINT-PAUL
TROIS-CHÂTEAUX**

Mairie de Saint Paul Trois Châteaux
Place Castellane
26 130 Saint-Paul-Trois-Châteaux
Tél. 04 75 96 78 78
Fax. 04 75 04 55 77



SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibérations	Modifications	
	Date	Objet
Prescription :		
Arrêt du projet :		
Approbation :		

0774

S A I N T - P A U L - T R O I S - C H A T E A U X
D E P A R T E M E N T D E L A D R O M E (2 6)
P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

LISTE DES PIÈCES :

RAPPORT DE PRESENTATION ET SES ANNEXES	1
RAPPORT DE PRESENTATION	1.1
ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION :	1.2
Recommandations pour la prise en compte de la qualité environnementale dans les projets de constructions	1.2a
Charte pour la création et rénovation des devantures commerciales	1.2b
Carte du périmètre pratique du Plan particulier d'intervention, dit 'PPI Pratique'	1.2c
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	2.1
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	2.2
REGLEMENT	3
PIECES GRAPHIQUES :	3.1
Plan de zonage du PLU (échelle 1/3000ème) – Planches 1 et 2	3.1 Planches 1 et 2
Plan de zonage du PLU (échelle 1/3000ème) – Planche 3	3.1 Planches 3
PIECE ECRITE	3.2
ANNEXES	4
DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4.1
Plan	4.1.a
Délibération	4.1.b
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES	4.2
PERIMETRES DES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES	4.3
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	4.4
Plan des servitudes	4.4.a
Tableau des servitudes	4.4.b
RESEAUX	4.5
Plan d'alimentation en eau potable	4.5.a
Plan d'assainissement eaux usées – eaux pluviales	4.5.b
Zonage d'assainissement	4.5.c
Localisation des captages d'eau potable	4.5.d
PROGRAMMES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE APPROUVES (PAE)	4.6
ETUDE LOI BARNIER L111-1-4	4.7

PIECES JOINTES

- BILAN DE LA CONCERTATION