

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT JULIEN DE PEYROLAS**

Délibération

2026-09-55

L'an deux mille vingt-six et le 22 septembre à 18h30, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil municipal en mairie, sous la présidence de :

M. SALAU Claude Maire,

Nombre de Membres

En exercice	Présents	Votants
19	18	19

Présents : Mrs et Mme, SALAU Claude, LEROUX Aurélie, FLORENSON Fabien, EYMARD Françoise, ROLLET Franck, BUYCK Marie-France, PIQUERAS MARTINEZ José, GEROSA-UDYCZ Isabelle, LAROZAS Daniel, CHARPENTIER GASQ Stéphanie, TACCIA Stephen, DESPALLES Brigitte, ALBIN Simon, EULA Patricia, BOULOGNE Damien, CAVALIER Grégory, PRIORON Hervé WU-ROLLIN Florence

**Date de la
Convocation**

18/09/2026

Absent(s) :

Excusé(s) : MUCHA Jean-Philippe

Pouvoir(s) : MUCHA Jean-Philippe donne procuration à Aurélie LEROUX

A été nommé secrétaire : ALBIN Simon

Objet de la Délibération :

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) - bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Il rappelle également les objectifs poursuivis par la collectivité et qui ont motivé la révision du PLU.

Il précise que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont donné lieu, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme à un débat au sein du Conseil Municipal, en date du 26/03/2024

Il explique qu'en application de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, doit être arrêté le bilan de la concertation qui a été conduite tout au long de la révision du PLU.

Il rappelle les modalités selon lesquelles a été conduite la concertation :

Moyens d'information utilisés :

Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU en mairie et sur les panneaux prévus à cet effet.

La commune a publié des informations relatives l'avancement de la révision PLU sur les réseaux sociaux, informant ainsi les habitants du franchissement des différentes étapes administratives du dossier, des problématiques et des grandes orientations du document d'urbanisme.

Dates de parutions d'informations sur le site Internet de la commune traitant du PLU :

- 24/04/2026
- 18/05/2026

- Un registre été mis à disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie pendant toute la durée des études.
- Les personnes intéressées pouvaient écrire au maire.
- Des réunions publiques ont été tenues à la salle des fêtes aux étapes clé de la révision du PLU :
 - Le 12 mai 2026,
 - Le 16 juin 2026.

Les réunions publiques ont été annoncées via les services sociaux (Facebook et Panneau-Pocket) de la commune et par affichage. Lors de ces réunions, le public a pu s'exprimer à tous points de vue sur les éléments présentés.

Il expose le bilan de la concertation prévue dans la délibération de prescription de la révision du PLU :

Voir bilan annexé à la délibération

Il présente les choix d'aménagement retenus.

Il explique qu'en application de l'article L 153.14 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU doit être arrêté par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis :

- aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme,
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et au Centre National de la Propriété Forestière, en application de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime.
- à la Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19/10/2022 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 26/03/2024. sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu le bilan de la concertation,

Vu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le résumé non technique, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, ses documents graphiques associés et les annexes.

Considérant que le projet de révision PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, à l'INAO, au CNPF et à la MRAe,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité, avec une abstention de M. CAVALIER Grégory

- tire le bilan de la concertation, en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme,
- Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Décide :

- de soumettre le projet de révision du PLU arrêté pour avis, en application de l'article 18 du code de l'urbanisme :

- au Préfet,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, des Métiers et d'Agriculture,
- au Président du SCoT du Gard rhodanien,
- à leur demande, aux communes limitrophes,
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- au Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF),
- à la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

A défaut de réponse au plus tard 3 mois après notification du projet de révision PLU ces avis seront réputés favorables.

Le dossier du projet arrêté sera tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture, et publication

Le : 23/09/2026

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le

ID : 030-213002736-20260922-2026_09_55-DE

Pour extrait conforme

Le Maire

C.SALAU



La présente délibération sera publiée sur le site internet de la Commune et transmise à Monsieur le Préfet du Gard. La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

BILAN DE LA CONCERTATION

Tout au long de la révision du P.L.U., la concertation s'est incarnée au travers de différentes modalités, conformément aux dispositions établies dans la délibération de prescription du P.L.U. :

LES INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

La commune a publié des informations relatives l'avancement de la révision PLU sur son site Internet, informant ainsi les habitants du franchissement des différentes étapes administratives du dossier, des problématiques et des grandes orientations du document d'urbanisme.

Dates de parutions d'informations sur les réseaux sociaux de la commune traitant du PLU :

- 24/04/2026
- 18/05/2026

LA MISE A DISPOSITION EN MAIRIE D'UN REGISTRE DE CONCERTATION ET LES COURRIERS

Le registre de concertation n'a fait l'objet d'aucune contribution. *A contrario*, des courriers ont été transmis à la commune. Dans le tableau suivant sont consignées les réponses à ces courriers :

Rem : aucune des lettres transmises à la commune dans le cadre de la révision du PLU n'a été une contribution directe à l'élaboration du projet. Toutes les lettres ont été des demandes de prise en compte d'intérêts personnels. Ces demandes ont toutefois été analysées et ont fait l'objet d'une réponse formulée au regard des objectifs du PLU.

Identité des contributeurs	Réponses de la commune et traduction dans le PLU
Mr Patrick Raffin. Mr Raffin sollicite le classement en zone constructible des parcelles n°A0464 et A0992 dont il est propriétaire.	Une des orientations principales du projet de PLU est le recentrage de l'urbanisation dans le prolongement du village et la densification de l'espace bâti existant là où cela est adapté. Les parcelles demandées à la construction sont éloignées du village. Leur urbanisation contribuerait à la production d'un habitat pavillonnaire et à l'étalement urbain. Elle contreviendrait au projet.
Mr Rémy BASSAL Mr Bassal souhaite construire un mur de clôture.	Le PLU fixe la hauteur maximale des murs de clôture à 0,80 m dans les zones urbaines et A Urbaniser destinées au logement, dans l'objectif de limiter le cloisonnement de l'espace bâti, de préserver l'ouverture de l'espace rural, de favoriser les haies végétales, davantage propices à la biodiversité. La construction de hauts murs de clôture contreviendrait à ces objectifs.
Mr Tony Claeys Mr Claeys souhaite agrandir et rénover son logement.	Le logement est situé en zone agricole (A) au PLU et exposé au risque de débordement des eaux (zonage EXZECO). En zone A, la priorité est donnée à l'exploitation agricole. Des capacités d'évolution des habitations existantes sont néanmoins prévues. Elles sont limitées, pour éviter de porter atteinte à la destination agricole de la zone A. Ces règles, élaborées avec la CDPENAF ont été établies pour concilier préservation de l'exploitation agricole et évolution des habitations. Elles sont définies dans le règlement du PLU (zone A). Le logement pourra évoluer dans les limites de ces règles et en prenant en compte les règles relatives au risque de débordement.
Mr Alain Guigue. Mr Guigue demande la suppression du classement en Espace Boisé à Conserver sur les parcelles : ➤ N° 977, située au lieu-dit Le Terrier, ➤ N° A1522 et A1524	Il s'agit de parcelles destinées à l'exploitation agricole et plus particulièrement à la viticulture, dans des secteurs non concernés par des zones d'inventaire ou de protection des espaces naturels (ZNIEFF de type 1, zones Natura 2000, ENS, zones humides). La commune souhaite encourager l'économie agricole et tout particulièrement la viticulture, ces suppressions d'EBC en vue de cultiver s'inscrivent donc dans le projet de PLU. Les EBC ont été retirés.
Mme Jessica Dallard La parcelle B1626 a été classée en zone agricole alors qu'elle aurait dû être classée en zone naturelle Nh, en raison de la destination du bâtiment (bâtiment à usage commercial).	Le bâtiment est détaché de toute urbanisation et situé en zone agricole. Son classement en zone A (agricole) au PLU est donc normal. En zone agricole, le code de l'urbanisme interdit les activités commerciales. Les zones Nh n'existent plus dans les nouveaux PLU. Elles sont remplacées par des dispositions du règlement autorisant sous conditions l'extension des habitations existantes et leurs annexes seulement. S'agissant d'un commerce et non d'une habitation, cette demande ne peut aboutir.

Mr Guigue Alain

Mr Guigue souhaite transformer en habitation un bâtiment agricole situé en zone A et implanté sur la parcelle n°C1027.

Le PLU prévoit, en application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 le changement de destination des constructions à usage agricole en pierres (constructions à ossature légère, en tôle exclues notamment) sous réserve :

- que la construction présente un intérêt patrimonial et architectural : mode constructif ancien et représentatif de l'architecture agricole locale,
- qu'elle ne soit pas soumise à des risques ou des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- que le bâtiment ne soit plus utilisé pour une activité agricole depuis plus de 20 ans,
- de l'avis conforme de la CDPENAF.

L'objectif est de permettre de préserver le bâti ancien, mais sans frais de réseaux pour la commune et sans porter préjudice à l'exploitation agricole. Le hangar demandé au changement de destination se situe au milieu d'un champ. Des logements ici impacteraient l'exploitation agricole dans la parcelle. La construction est récente (elle n'est même pas encore cadastrée). Le changement de destination du hangar ne correspond pas aux critères du PLU ni à ses objectifs. Il n'est donc pas donné suite à cette demande.

Mme Cécile Guigue
Mme Colette Guigue
Mme Françoise Croze
Souhaitent changer la destination du classé en zone A situé sur la parcelle référencée C1164.

Le PLU prévoit, en application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 le changement de destination des constructions à usage agricole en pierres (constructions à ossature légère, en tôle exclues notamment) sous réserve :

- que la construction présente un intérêt patrimonial et architectural : mode constructif ancien et représentatif de l'architecture agricole locale,
- qu'elle ne soit pas soumise à des risques ou des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- que le bâtiment ne soit plus utilisé pour une activité agricole depuis plus de 20 ans,
- de l'avis conforme de la CDPENAF.

L'objectif est de permettre de préserver le bâti ancien, mais sans frais de réseau pour la commune et sans porter préjudice à l'exploitation agricole.

La construction demandée au changement de destination se situe dans un ensemble de constructions comprenant des logements. La transformation en logement du bâtiment n'impacterait pas l'exploitation agricole dans la parcelle et la construction est ancienne, avec une valeur patrimoniale. Le changement de destination paraît possible, sous réserve du respect de la loi et notamment qu'il puisse être prouvé que le bâtiment ne soit plus utilisé pour une activité agricole depuis plus de 20 ans. Il est rappelé néanmoins que le PLU ne fait que rendre possible la demande de changement de destination, la décision finale étant prise par la CDPENAF lors du dépôt du permis de construire.

LES REUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques de concertation ont été organisées à la salle des fêtes :

- Le 12 mai 2026 (diagnostic territorial, état initial de l'environnement),
- le 16 juin 2026 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, projet de règlement graphique et écrit),

Lors de la première réunion publique, la commune a pu :

- informer les participants sur la méthodologie de révision du PLU,
- échanger sur le diagnostic territorial, les grands principes définis par le code de l'urbanisme (mixité sociale, économie de l'espace, lutte contre l'étalement urbain, satisfaction des besoins en logements, diversification du parc, limitation des déplacements, protection de l'exploitation agricole et de l'environnement naturel, intégration des risques naturels et de la problématique d'assainissement, de gestion de l'eau potable, de ruissellement des eaux pluviales...).
- proposer les premières pistes d'orientations générales.

A la deuxième réunion publique, ont été expliquées les orientations générales retenues et déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur traduction en termes de règlements et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il a été aussi rappelé que si c'est bien la commune qui mène la révision du PLU, le projet a dû intégrer le SCoT, le Programme Local de l'Habitat, le contexte législatif complexe, qui a posé notamment comme principes de base la mixité sociale, la diversité des formes bâties, l'économie d'espace, la lutte contre l'étalement urbain.

Les règles relatives à la consommation d'espace et l'insuffisance des réseaux de voirie, l'absence de réseau d'assainissement dans les quartiers d'habitat diffus ont conduit à ne pas y créer de zone d'habitat.

Il a été précisé aussi que si l'intégration de l'ensemble de ces éléments a constitué un défi supplémentaire, le PLU a toutefois pu être mené sans renoncer à ce qui a constitué le cœur de projet : un développement qui satisfasse les besoins, avec un impact très faible sur l'environnement naturel et l'exploitation agricole, dans la limite de la capacité des réseaux et dans le respect de l'identité de la commune, en renforçant la centralité du village.

Bilan :

En complément des autres modes de concertation, les réunions publiques, sur la base des éléments exposés, ont permis aux habitants de s'exprimer sur un certain nombre de sujets. Les avis recueillis ont pu être intégrés au projet lorsqu'ils étaient compatibles avec la loi et l'intérêt général.

Certains des habitants de Saint Julien de Peyrolas se sont exprimés en premier lieu sur les options proposées en termes de localisation de l'urbanisation, sur ses justifications et ses conséquences pour les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ont notamment fait l'objet d'un consensus :

- Les mesures de protection du village historique,
- Le principe de cohérence entre réseaux et zones constructibles, établi notamment pour limiter la dépense publique,
- Le principe de diversification de l'offre en logements, pour permettre aux jeunes ménages de s'installer ou de demeurer à Saint Julien de Peyrolas,
- Le principe de préservation de l'identité rurale de Saint Julien de Peyrolas,
- Le principe de renforcement du pôle d'équipements publics autour de la mairie.

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait de préserver le caractère pavillonnaire de l'urbanisation là où ils habitent ou de ne pas voir l'urbanisation se développer de manière dense à proximité de leurs logements.

Certains habitants ont souhaité connaître les densités projetées de l'urbanisation destinée au logement.

Concernant la question du maintien du caractère aéré de l'urbanisation : il a été précisé que les dispositions législatives demandent aux communes de mieux rentabiliser le foncier et donc de densifier l'espace bâti. Toutefois, pour tenir compte des demandes, de l'existant et de la spécificité de Saint Julien de Peyrolas, le

projet a répondu au souhait largement partagé d'une évolution graduée de la densité de l'espace bâti, en favorisant sans excès la densification selon un règlement qui permette une rentabilisation plus importante du sol, mais sans rupture avec la structure existante de l'espace bâti : réserver les densités les plus importantes dans les zones A Urbaniser, en capacité de recevoir plus de logements.

Sur la question de la densité dans les zones partiellement bâties, il a été rappelé que conformément au code de l'urbanisme, il n'est plus possible de définir une superficie minimale de terrain pour construire, ni de coefficient d'occupation des sols.

Il a été demandé quelle serait la densité dans les zones A Urbaniser.

En réponses, la municipalité a expliqué que la densité y serait d'une vingtaine de logements à l'hectare. Cette densité résulte notamment des discussions menées avec les personnes publiques associées.

A également été posée la question de la création de logements locatifs aidés : il a été précisé que pour une commune comme Saint Julien de Peyrolas, la loi ne définit pas de « quotas », mais le Programme Local de l'Habitat si. La présence de logements « de transition » auxquels peuvent accéder les jeunes ménages constitue le seul moyen de garantir sur le long terme les effectifs scolaires, sans qu'il soit nécessaire de construire sans cesse de nouveaux logements pour compenser la décohabitation. La création de logements accessibles aux jeunes ménages constitue donc aussi un élément de lutte contre l'étalement urbain et donc de préservation du cadre de vie des habitants. Saint Julien de Peyrolas présente par ailleurs un profil attractif : elle est assez proche des grands pôles d'emplois de la vallée du Rhône, tout en offrant un cadre de vie rural prisé, avec présence d'une école, d'une supérette.... Développer l'habitat sur un modèle accessible permettra ainsi de fixer dans la commune les jeunes actifs qui exercent leurs activités professionnelles à proximité ou à Saint Julien de Peyrolas.

Des questions ont été posées sur la notion de trame verte et bleue, sur les moyens mis en œuvre pour protéger l'environnement naturel.

La réponse à ces préoccupations a été apportée dans le P.L.U. au travers de la sanctuarisation des zones naturelles qui présentent les intérêts environnementaux les plus forts : l'Ardèche, ses affluents et leurs ripisylves, la forêt, les zones humides notamment et plus largement, les grands espaces naturels, les principaux corridors écologiques.

En réponse aux demandes de précisions sur la constructibilité de tel ou tel terrain, il a été expliqué que la définition des zones constructibles relève de la prise en compte des objectifs de la commune et de l'état initial du territoire (capacité d'accueil souhaitée en nombre de logements, respect du paysage, des grandes entités agricoles, présence nécessaire des équipements, intégration des risques naturels...). Ainsi, il n'est pas possible de définir des espaces constructibles n'importe où, ou en quantité trop importante au regard du niveau d'équipement de la commune, de son souhait d'une évolution démographique graduée.

Suite aux questions relatives à l'incidence de la présence des réseaux sur la constructibilité des terrains, il a aussi été précisé que si cette présence constitue une condition nécessaire à la définition d'une zone constructible, cette condition n'est pas suffisante : il faut aussi que le terrain en question soit compatible avec le projet de développement. Il a été expliqué également que c'est au moment de l'enquête publique que chacun pourra exprimer ses souhaits personnels en matière de constructibilité.

Au final, si le P.L.U. a soulevé quelques questions sur la densification de l'espace bâti, la majorité a souscrit au principe d'une urbanisation nouvelle qui ne remette pas en cause l'identité de la commune, ni ne bouleverse les rapports de voisinages.

Les grands principes de protection ont été plébiscités, qu'il s'agisse des grands secteurs agricoles, des espaces naturels d'importance, ou de la valeur patrimoniale du village, montrant l'attachement des habitants à l'identité de la commune.