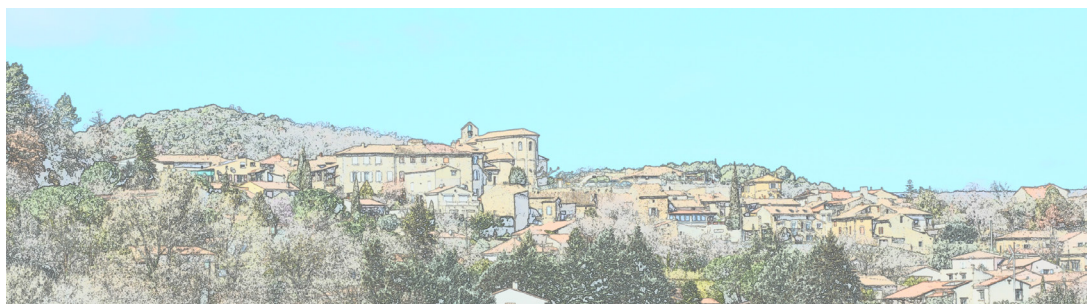


Gard rhodanien

SAINT JULIEN DE PEYROLAS



Plan Local d'Urbanisme 1a_Rapport de présentation

Résumé non technique

CROUZET URBANISME

4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Arrêt du projet 2026



SOMMAIRE

Préambule	1
1 Coordonnées du maître d'ouvrage	1
2 Objet de l'enquête publique	1
Synthèse du diagnostic	4
1 Démographie et habitat	4
1.1 Evolution et structure de la population	4
1.2 Le Logement	5
2 Transports et déplacements	6
3 Les activités économiques et commerciales	9
3.1 L'activité artisanale	9
3.2 Le commerce	10
4 Les réseaux	11
4.1 Synthèse de l'état des lieux de l'eau potable	11
4.2 Synthèse de l'état des lieux de l'assainissement collectif	12
5 L'agriculture	12
5.1 Besoins répertoriés	13
5.2 Urbanisation et agriculture	13
6 Les paysages	15
6.1 Situation générale et caractéristiques du paysage	15
6.2 Principaux enjeux paysagers	18
7 Les milieux naturels	21
7.1 Les zones d'inventaire et de protection	21
7.2 Occupation du sol	23
7.3 Fonctionnalités écologiques	25
8 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 27	
8.1 Méthodologie	27
8.2 Analyse foncière	27

8.2.1 Consommation 2011 - 2021	27
8.2.2 Consommation 2021 - 2026	32
8.3 Conclusions.....	36
Prévisions de développement.....	36
1 Approche chiffrée.....	36
2 Prévision du nombre d'habitants en fonction de la croissance du parc de résidences principales	37
caratéristiques du projet et résumé des principales raisons pour lesquelles il a été retenu	38
1 Contexte local et grandes orientations	38
1.1 La nécessité de construire des logements et des équipements	38
1.2 Préserver l'identité rurale	38
1.3 Retrouver un schéma fonctionnel centré sur le village	38
1.4 Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques.....	39
1.5 La traduction de ces grands axes dans le projet.....	39
2 choix retenus / Explications de ces choix / Mesures d'évitement de réduction ou de compensation le cas échéant.....	40
2.1 Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement	40
2.2 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	42
2.2.1 la croissance démographique.....	42
2.2.2 Potentiel total en logements	42
2.2.3 la diversification de l'offre en logements	43
2.3 Les politiques de développement économique et commercial	44
2.3.1 L'activité artisanale et industrielle	44
2.3.2 Le commerce	46
2.3.3 Le tourisme	46
2.4 Les politiques de transports et de déplacements.....	47
2.5 Orientations générales des politiques d'équipement – Eau potable	49
2.5.1 L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés	49
2.5.2 L'assainissement collectif	50
2.6 Les politiques de développement des loisirs	51
2.7 Les politiques de protection des paysages.....	51
2.7.1 Le grand paysage	52
2.7.2 Les paysages urbains	55
2.8 Les politiques de protection de l'agriculture	57
2.9 Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	72

2.9.1 Méthodologie de calcul de la consommation d'espace agricole et naturel et forestier (ENAF)....	73
2.9.2 Données brutes – total des terrains nus constructibles définis au projet	73
2.9.3 Terrains nus constructibles du projet et comptés en consommation de l'espace agricole ou naturel – 2026 - 2026 76	
2.9.4 Consommation d'espace projetée 2026 – 2036.....	76
2.10 L'intégration des risques	77
2.11 Les politiques de protection des espaces naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques	82
2.11.1 Evaluation des OAP	83
2.11.2 Evaluation du zonage et du règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement	88
2.11.3 Evaluation d'incidences du PLU au titre de Natura 2000.....	90
2.11.4 Conclusion du volet milieux naturels de l'évaluation environnementale	93

Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation.....	2
Figure 2 : carte de situation	3
Figure 3 : le réseau de voirie local : structure et grands enjeux	8
Figure 4 : urbanisation et enjeux agricoles.....	14
Figure 5 : les grandes entités paysagères.....	16
Figure 6 : le paysage rural.....	17
Figure 7 : occupation des sols.....	24
Figure 8 : fonctionnalités écologiques	26
Figure 9 : consommation d'espace agricole et nature 2011 - 2021 - carte de localisation	29
Figure 10 : consommation d'espace agricole et nature 2011 - 2021 - planche 1	30
Figure 11 : consommation d'espace agricole et nature 2011 - 2021 - planche 2	31
Figure 12 : consommation d'espace agricole et nature 2021 - 2026 - carte de localisation	33
Figure 13 : consommation d'espace agricole et nature 2021 - 2026 - planche 1	34
Figure 14 : consommation d'espace agricole et nature 2021 - 2026 - planche 2	35
Figure 15 : carte de la stratégie territoriale.....	41
Figure 16 : carte des choix de développement artisanal et industriel.....	45
Figure 17 : localisation des commerces récents.....	46
Figure 18 : l'intégration des objectifs relatifs aux déplacements dans le projet.....	48
Figure 19 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage	54
Figure 20 : carte d'explication des choix relatif à l'urbanisme et l'agriculture	59
Figure 21 : terrains nus constructibles et situations au regard de l'exploitation agricole.....	60
Figure 22 : Zones destinées à l'urbanisation et potentiels agricoles des sols - vue générale	62
Figure 23 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et potentiel agricole des sols zoom.....	63
Figure 24 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et zone AOC Côtes du Rhône - Surface agricole utilisée 2024	64
Figure 25 : les secteurs classés en zone agricole et RPG 2024 - zones AOC Côtes du Rhône - zoom.....	65
Figure 26 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et évolution des Zones de Non Traitement	66
Figure 27 : tableau de synthèse des incidences des terrains nus constructibles sur l'exploitation agricole.....	70
Figure 28 : localisation des terrains nus destinés à l'urbanisation.....	75
Figure 29 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques d'inondation et de ruissellement- zoom sur le bourg	79
Figure 30 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques miniers, de chute de bocs et de glissement de terrain – zoom sur le bourg.....	80
Figure 31 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques de feux de forêt – zoom sur le village.....	81
Figure 32 : carte relative à la prise en compte des milieux naturels dans le PADD	82
Figure 33 : L'urbanisation de densité intermédiaire projetée dans la trame bâtie du village.....	84
Figure 34 : Comparaison des zonages prescrits en 2017 et du futur PLU	89

PREAMBULE

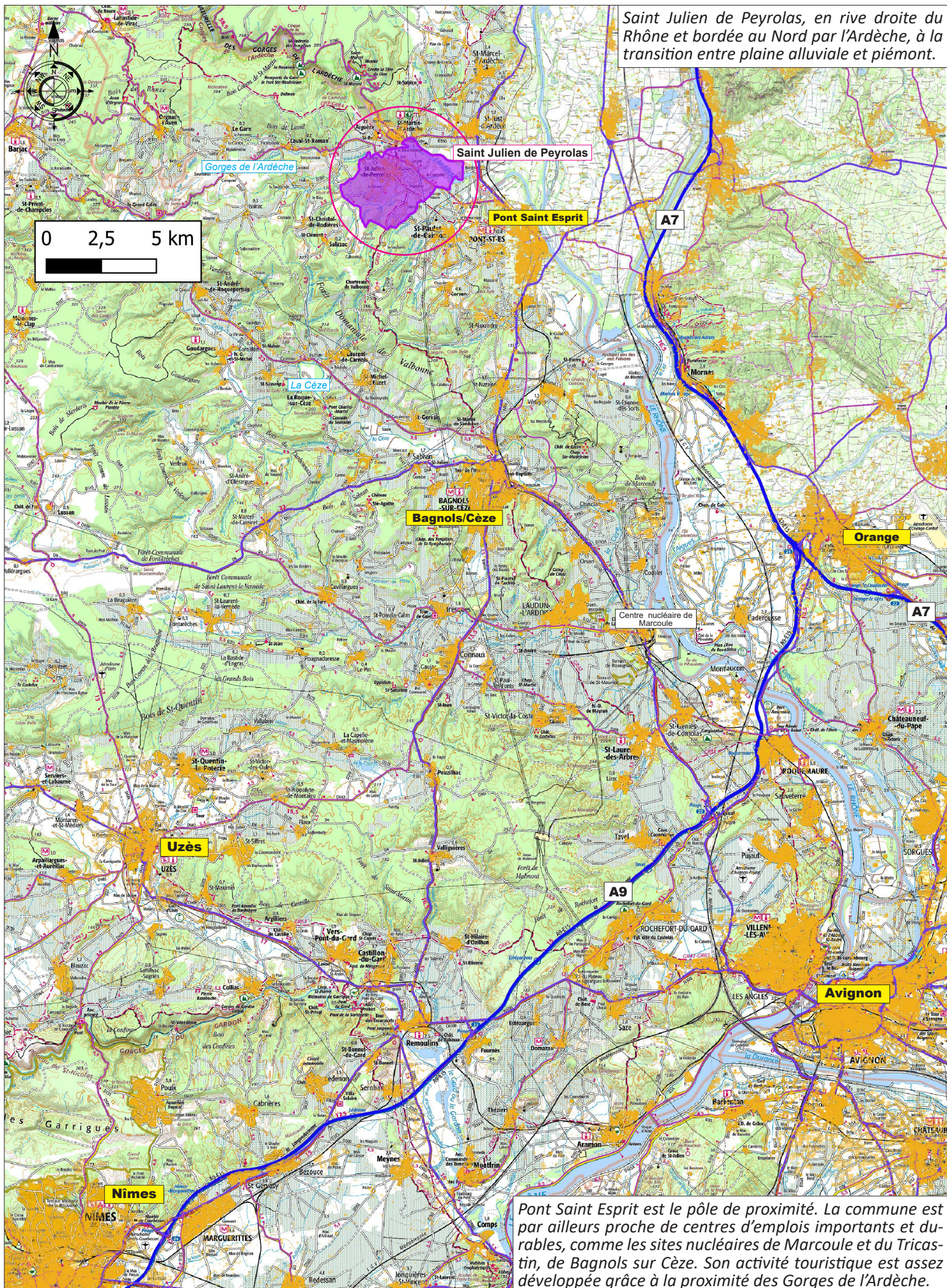
1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maître d'ouvrage du projet : commune de Saint Julien de Peyrolas, 1 Place des Ecoles, 30760 Saint Julien de Peyrolas.
- Téléphone : 04 66 82 18 68.
- Courriel : mairie@saintjuliendepeyrolas.fr.
- Responsable du projet : Monsieur le Maire de Saint Julien de Peyrolas.

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Julien de Peyrolas.

LOCALISATION



SITUATION



La forêt de l'étage collinéen.



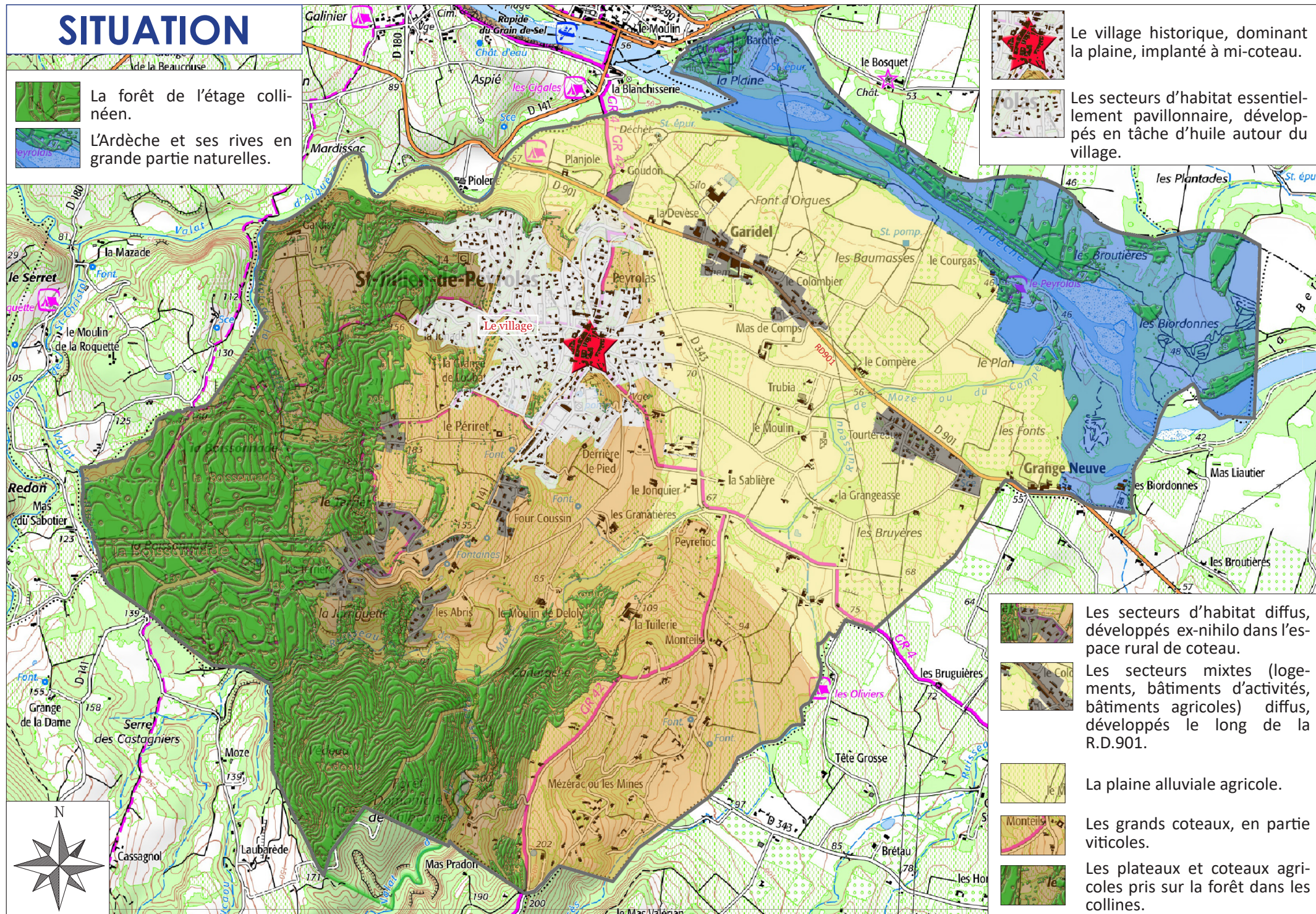
L'Ardèche et ses rives en grande partie naturelles.



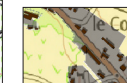
Le village historique, dominant la plaine, implanté à mi-coteau.



Les secteurs d'habitat essentiellement pavillonnaire, développés en tâche d'huile autour du village.



Les secteurs d'habitat diffus, développés ex-nihilo dans l'espace rural de coteau.



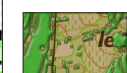
Les secteurs mixtes (logements, bâtiments d'activités, bâtiments agricoles) diffus, développés le long de la R.D.901.



La plaine alluviale agricole.



Les grands coteaux, en partie viticoles.



Les plateaux et coteaux agricoles pris sur la forêt dans les collines.

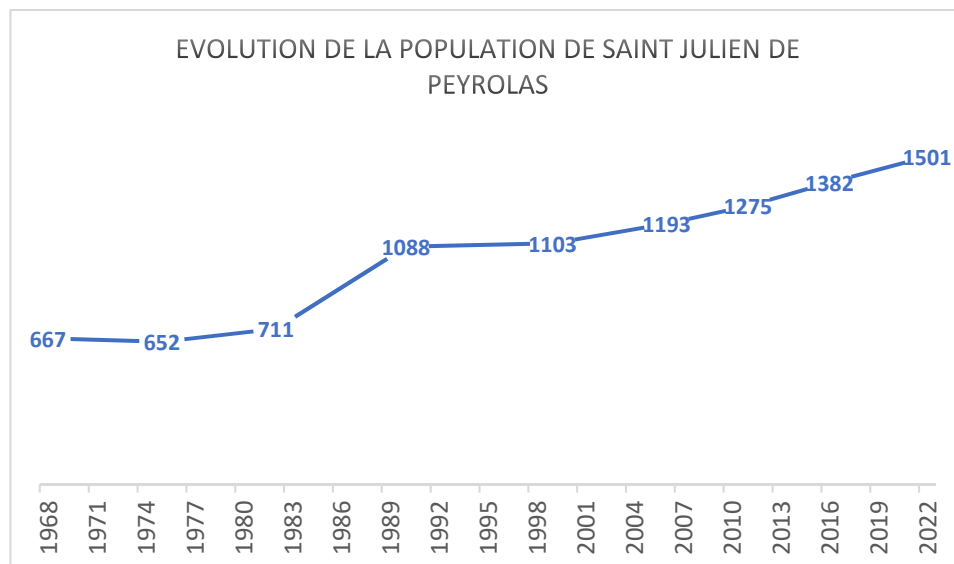
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1 DEMOGRAPHIE ET HABITAT

1.1 Evolution et structure de la population

Saint Julien de Peyrolas connaît une croissance démographique qui depuis une trentaine d'années, découle de la conjonction entre :

- le cadre de vie rural qu'offre la commune,
- les facilités d'accès aux pôles urbains voisins, via la RD901.



L'analyse des évolutions démographiques sur une période longue met en évidence l'influence d'une production de logements basée sur l'habitat pavillonnaire en propriété : ce modèle a induit des variations "quasi sinusoïdales" du nombre d'habitants dans la commune : la construction d'un nombre important de logements entre 1982 et 1999 a créé un pic de population, suivi d'une dépression de la courbe de croissance à cause d'une décohabitation forte dans ces mêmes logements dans les 10 ou 15 ans qui ont suivi leur construction. Ce schéma s'est ensuite répété, avec moins d'écarts toutefois. De cette analyse, on peut déduire que si depuis 2007, Saint Julien de Peyrolas connaît une croissance redevenue assez stable, en cas d'inflexion de la production de logements, la commune risque de connaître le contrecoup de cette croissance récente, en raison d'un mode d'urbanisation toujours basé sur l'habitat pavillonnaire : les enfants des ménages installés ces dernières années quitteront dans 10 ou 20 ans le foyer familial, réduisant le taux d'occupation des habitations.

Ainsi, si la production de logements en volumes significatifs semble importante pour la croissance démographique future, l'action sur la diversification des typologies d'habitats l'est tout autant. En diversifiant l'offre pour proposer l'ensemble du parcours résidentiel (petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété, petits logements pour séniors) on obtiendrait un équilibre qui permettrait :

- d'anticiper beaucoup plus sûrement l'incidence de la production de logements sur la croissance démographique (qui sera plus directe et proportionnée),
- de maîtriser cette croissance qu'il s'agisse de l'accélérer ou de la ralentir.

La diversification du parc de logements paraît d'autant plus stratégique que l'écart entre la demande d'une part et l'offre dans la commune d'autre part s'éloignent, avec beaucoup de ménages dont les moyens deviennent incompatibles avec l'achat d'un pavillon ou d'un grand terrain pour construire. A Saint Julien de Peyrolas, on se situe dans une aire géographique crédible, à la fois pour le développement de l'habitat résidentiel mais aussi pour une offre moins stéréotypée, plus élargie, qui serait garante, parallèlement à la production de logements en valeur absolue, d'une croissance démographique maîtrisée et moins prédatrice d'espaces agricoles ou naturels.

1.2 Le Logement

En 2023, la commune comptait 817 logements : 643 résidences principales et 126 résidences secondaires ou occasionnelles. 48* logements sont déclarés vacants). L'urbanisation s'est construite en plusieurs phases :

Ce chiffre établi par l'INSEE est très largement **surestimé, les investigations menées par la commune ont montré que le nombre réel de logements vacants est beaucoup plus faible.*

Phase 1

D'abord un village structuré d'origine médiévale, présentant une forte densité, un tissu urbain bien constitué, hiérarchisé, mais d'emprise très modeste au regard de celle du bâti récent. L'ensemble s'est constitué au fil des siècles et représente aujourd'hui une part très faible du total des logements. Plus tardivement le cœur historique a été paré de faubourgs à l'extérieur du chemin de ronde.



Phase 2

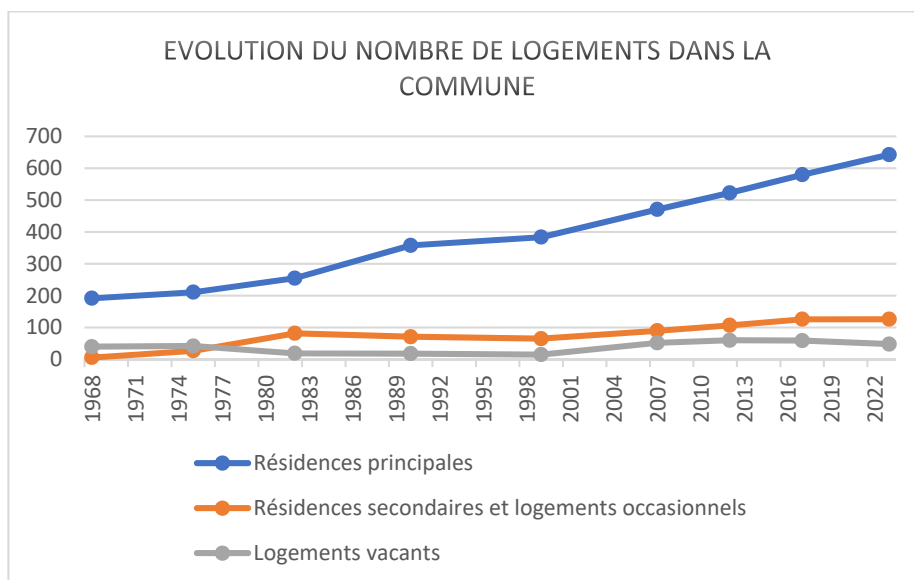
Un développement de nature résidentielle essentiellement, amorcé réellement dans les années quatre-vingt, avec l'essor d'un habitat qui n'est plus inféodé aux besoins en logements et au contexte économique locaux, mais à des mouvements migratoires de plus grandes échelles, sur un rythme assez constant, d'une dizaine de résidences principales par an (depuis un peu moins de 20 ans environ). Ce mode d'urbanisation a pris deux formes :

- des opérations d'aménagement d'ensemble (souvent les plus récentes),
- une urbanisation plus diffuse, au coup par coup, le long des voies secondaires.



Les opérations d'aménagement d'ensemble autour du village : quartiers de densités intermédiaires, assez structurés et L'habitat pavillonnaire diffus hors opérations d'aménagement d'ensemble. Ici aux Terriers

Depuis 2007, la commune connaît une progression significative et assez « lissée » de son parc de résidences principales : la commune a directement bénéficié d'un mode d'urbanisation « assez stable », fait de petits lotissements et de maisons construites au coup par coup, en habitat permanent. Si les bénéfices démographiques de ce mode d'urbanisation sont clairement mesurables sur une dizaine d'années, la construction ultra majoritaire de maisons individuelles en propriété va néanmoins peser sur l'équilibre de la pyramide des âges.



Elle impliquera de construire toujours plus pour maintenir une croissance démographique (en raison d'une décohabitation qui s'exerce le plus souvent hors de la commune). Dans le contexte actuel du marché de l'habitat il paraît particulièrement nécessaire :

- de produire un nombre suffisamment important de logements pour préserver « en valeur absolue » une progression démographique (probablement à moduler),
- de favoriser, au travers des orientations d'aménagement, une urbanisation organisée, conceptualisée, en limitant la construction de logements au coup par coup ou en petits lotissements, qui ont le plus souvent du mal à « produire de l'espace urbain ».
- d'influer sur la typologie des logements, pour une meilleure adéquation entre l'évolution du parc d'habitations et les enjeux locaux de l'habitat (diversification) et pour éviter que la reproduction d'un habitat pavillonnaire unique (quasi hégémonique dans les petits lotissements et la construction au coup par coup) ne réduise l'éventail des acquéreurs potentiels, au détriment de la démographie, compte-tenu des coûts importants d'accession à ce type de logement.

Si la commune concrétise l'expression toujours forte de besoins en logements en la focalisant sur des opérations d'aménagement d'ensemble dont elle maîtrisera la typologie et le phasage, elle pourra poursuivre, au rythme qu'elle a choisi, le développement de son parc de résidences principales pour satisfaire les besoins qui s'expriment au sein de la commune et ceux, à un juste niveau, qui s'expriment à une échelle plus vaste. Toutefois si la typologie des logements produits n'engage pas une mutation (pour limiter l'influence de la décohabitation) il est probable qu'un déphasage entre production de logements et croissance démographique se crée à nouveau, avec un bénéfice démographique de plus en plus faible de la construction de logements.

2 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Dans une situation où depuis une trentaine d'années, les trajets domicile – travail extérieurs à Saint Julien de Peyrolas constituent une grande partie du trafic, il paraît pertinent de favoriser une urbanisation bien desservie par le réseau de voies départementales secondaires, pour que la circulation automobile issue de l'urbanisation nouvelle soit « naturellement conduite » vers les carrefours sécurisés qui connectent la RD901. Cette circulation supplémentaire ne devra toutefois pas renforcer significativement le trafic sur des portions de routes traversées par des flux piétons/cycles ou qui traversent les principaux quartiers d'habitat. Pour satisfaire à ces conditions, le réseau de voirie actuelle présente des points forts mais aussi des points faibles :

- Grâce à une structure du réseau qui répartit clairement le trafic : transit sur la RD901 et desserte locale du village et des zones d’habitat pavillonnaire par les routes départementales secondaires, la problématique de la séparation des flux entre :
 - desserte du village, des principales zones d’habitat d’une part
 - et transit d’autre part
 se pose avec assez peu d’acuité, la RD141 subissant un trafic de transit modéré. La traversée du village historique demeure néanmoins localement délicate, compte-tenu de l’étroitesse de la chaussée dans la Grand’Rue.
- *A contrario*, l’agrégation de groupes d’habitations le long de la RD901, (au Colombier notamment) a conduit à la création de plusieurs accès accidentogènes en raisons :
 - de visibilités limitées aux carrefours (parfois),
 - mais de manière plus structurelle, des différences d’échelles trop importantes entre la RD901 d’une part et les voies, chemins ruraux (voire accès directs d’habitations) qui lui sont connexes d’autre part. L’accidentologie dans la commune fait d’ailleurs état de plusieurs accidents graves à certaines des connexions entre la RD901 et des chemins dans la plaine. Sous l’angle de la gestion des déplacements, pour le hameau du Colombier notamment, il paraît nécessaire de définir les moyens de mutualisation des accès et de création d’un carrefour sur la RD901 qui permettrait d’améliorer la sécurité routière. Du point de vue des nuisances liées à la RD901 et des risques liés au trafic qu’elle supporte, il s’agirait aussi d’éviter de prolonger l’urbanisation linéaire de part et d’autre de la route, sauf à définir des modalités d’urbanisation qui permettraient de limiter ces nuisances au travers d’une étude spécifique (en application de l’article L111-8 du code de l’urbanisme).

La RD901 constitue la colonne vertébrale du réseau organisateur des déplacements dans la commune. Les carrefours entre cette route et le réseau secondaire sont stratégiques pour l’organisation du trafic, sa fluidité, la sécurité routière. Les deux carrefours actuels entre cette route et les RD141 et 343 apportent toutes les garanties pour des connexions sûres. La pertinence de l’aménagement (en ce qui concerne l’habitat) vu sous l’angle de la cohérence avec le réseau se trouve dans les facilités d’accès de l’urbanisation sur la RD901, via les RD141 et RD343.

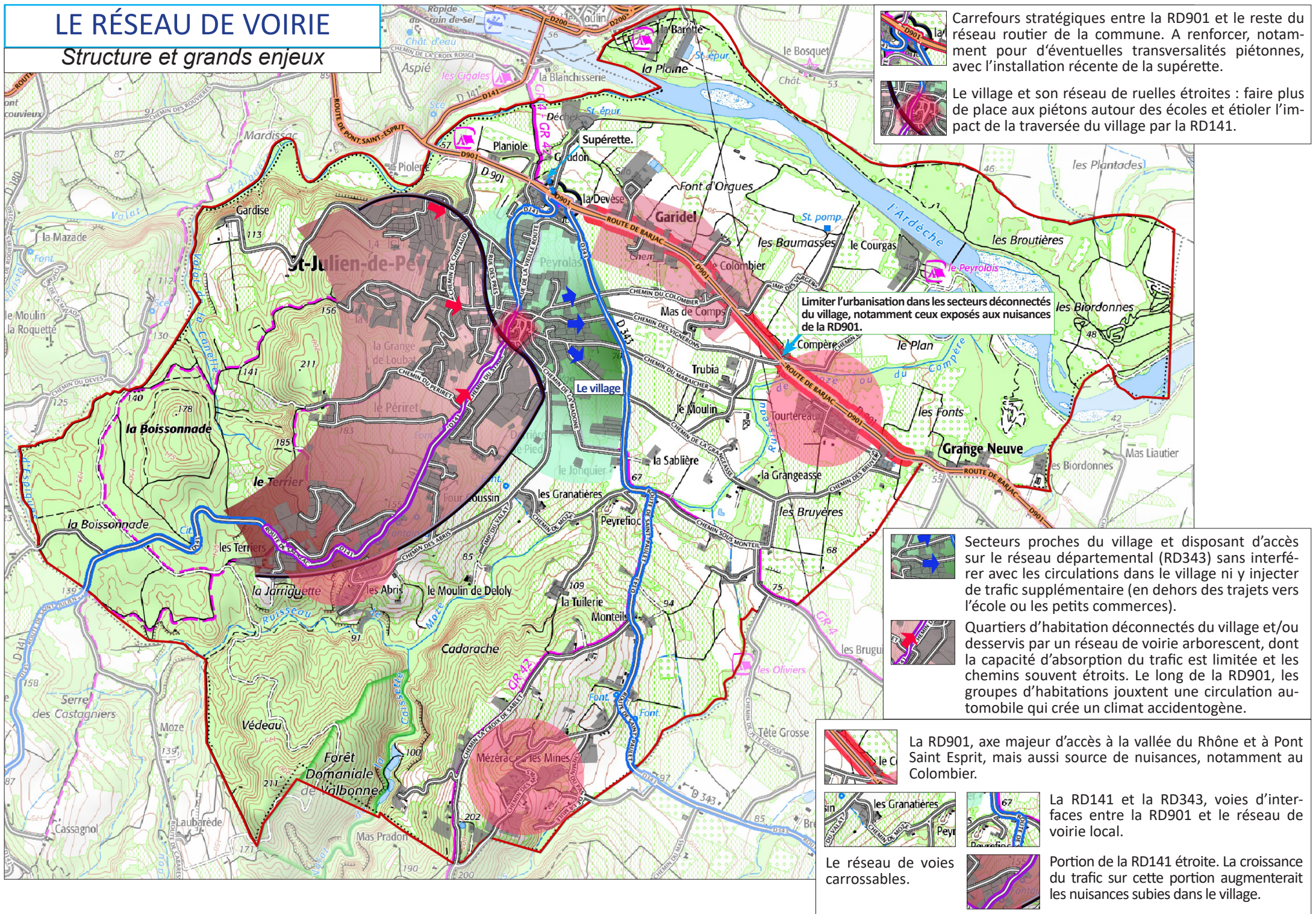
La partie Ouest du réseau local (à l’Ouest et au Sud du Village) est arborescente et les maillages routiers y sont complexes voire impossibles compte-tenu du relief. En outre, une partie des voies a conservé une structure rurale et il est parfois difficile de s’y croiser. La capacité d’absorption du trafic par le réseau y est faible et peu encline à supporter une augmentation substantielle de la circulation. Une éventuelle densification de l’urbanisation dans ces parties de la commune ne pourra pas s’accompagner des élargissements et des maillages de voies nécessaires. Elle aggraverait sur certains tronçons, le risque de congestion lors des trajets pendulaires, mais aussi et surtout, en injecterait dans le centre village un surcroît de trafic automobile, pour lequel il n’est pas adapté (notamment sur la route de Salazac, qui traverse le village).

Dans les coteaux Ouest, l’analyse du réseau a montré de nombreuses impasses, freins aux déplacements et notamment aux déplacements doux. La résorption de ces impasses (lorsque c’est encore possible) et la production d’une urbanisation qui n’en produise plus constitue un enjeu important.

A contrario, la partie du réseau située entre le village et la RD343 présente une structure orthogonale avec un maillage du réseau qui délivre plusieurs accès sur la route départementale sans interférer avec les circulations sur la route de Salazac ni dans le village historique. Toutefois, les carrefours entre chemins communaux et RD343 ne bénéficient pas d’aménagements particuliers. Ces aménagements deviendraient probablement nécessaires en cas d’accroissement du trafic.

LE RÉSEAU DE VOIRIE

Structure et grands enjeux



3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

3.1 L'activité artisanale

Le tissu économique de Saint Julien de Peyrolas est peu dense à l'échelle de la communauté d'agglomération. Il constitue en l'état un gisement d'emploi faible, basé sur une structure de très petites entreprises qui génèrent moins d'emplois, à nombre d'entreprises équivalentes, que dans le reste de la communauté d'agglomération (même « en sortant » les pôles urbains de l'agglomération des statistiques).

Cette situation découle directement de l'organisation du tissu industriel et artisanal propre à l'axe rhodanien et de l'effet de polarité de Pont Saint Esprit et de Bagnols sur Cèze en ce qui concerne les services et les commerces : industries et activités artisanales s'agglutinent à proximité des rives du fleuve et des sites nucléaires tout particulièrement, laissant aux communes « de second rideau » (exception faite des pôles urbains) une activité économique artisanale composée essentiellement de petites entreprises souvent orientées vers les activités liées à la construction (BTP).

Le tissu économique local est un facteur limitant des trajets domicile travail et un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires qui tend à appauvrir la diversité des communes rurales en hypertrophiant leur fonction d'habitat résidentiel. L'accueil d'entreprises constitue ainsi un réel enjeu pour un meilleur équilibre entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part, en particulier dans une période (depuis 1999) où le parc de logements a crû à Saint Julien de Peyrolas de manière importante.

En dépit des facteurs limitants, la commune peut néanmoins parier sur la mobilisation de grands bâtiments vacants (anciens locaux artisanaux délaissés) pour promouvoir l'installation d'un tissu économique de petits artisans. L'arrivée de grosses entreprises serait *a contrario* hors d'échelle au regard de la taille de la commune et de ses vocations premières que sont l'habitat l'agriculture et le tourisme.

La mobilisation de ce bâti vacant pourrait permettre en outre, de lutter contre l'effet « village dortoir » (on habite à Saint Julien de Peyrolas mais on travaille ailleurs).

Sa localisation, à l'entrée Est du hameau du Colombier, le long de RD901 permettrait :

- de préserver le vieux village et ses abords directs de bâtiments à usage d'activités, peu compatibles avec le respect du paysage de coteau dans lequel s'insère le centre ancien,
- de créer des accès faciles sur l'axe routier principal (la RD901),
- de regrouper les entreprises artisanales autour d'un petit pôle d'activités existant.



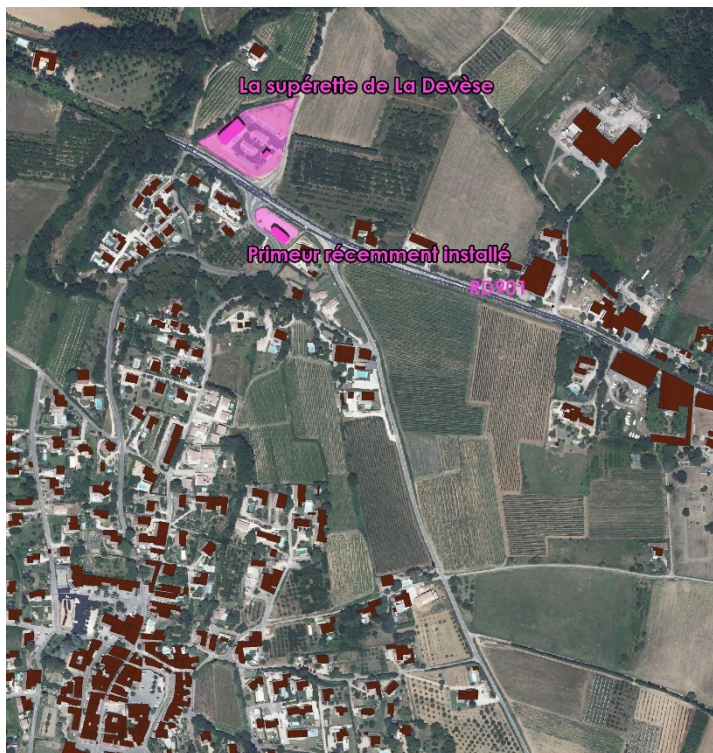
Le bâti à potentiel pour le développement de l'activité artisanale.

3.2 Le commerce

En dépit de réels besoins et d'un réel potentiel, les habitants de la commune devaient, avant la supérette construite à la Devèse, *a minima*, se rendre à Pont Saint Esprit ou Saint Martin d'Ardèche pour accéder aux fonctions commerciales, même de base. L'implantation de ce commerce de proximité a permis de satisfaire une partie des besoins et d'assurer un meilleur équilibre entre démographie, commerces et services.

Les commerces récents ont réduit la fracture qui existait entre développement du logement et offre commerciale. Désormais, il ne s'agit plus de développer fortement l'offre commerciale en franchissant un palier mais plutôt :

- de renforcer, le cas échéant, de diversifier le commerce sur le terrain d'assiette de la supérette (qui dispose encore d'une petite capacité d'accueil) sans porter toutefois préjudice à la boulangerie du village,
- de favoriser le petit commerce dans le village, en dépit d'une difficulté structurelle.



4 LES RESEAUX

4.1 Synthèse de l'état des lieux de l'eau potable

Contexte

Masses d'eau

- Masse d'eau superficielle :
 - L'Ardèche de la confluence de l'Ibie au Rhône (FRDR411b) à été classée en **état écologique médiocre**.
 - Les deux autres masses d'eau (Ruisseau du moze et valat d'Aiguèze) ont été classées en **bon état chimique et écologique**.
- Les masses d'eau souterraines :
 - La masse d'eau Alluvions du Rhône du défilé de Donzère au confluent de la Durance et alluvions de la basse vallée Ardèche (FRDG382) a été classée en **bon état chimique et quantitatif**.
 - Formations variées cotes du Rhône rive gardoise» (FRDG518) qui alimente en AEP la commune -> **Sensible aux pesticides**.

Démographie

- Population : 1 442 hab. (INSEE 2022)
- Population estivale : + **363**
- Activités industrielles : **faible**

Système eau potable

- Abonnés : 788 (RPQS 2022)

Ouvrages

- 1 captage (bon état) **DUP du 12/05/2021**
- Un second captage est actuellement en travaux
- 3 réservoirs qui sont globalement en bon état

Réseau

- Linéaire : **44.7 km**
- Diamètres : 91% connu (50% de 100 > Ø >50)
- Matériaux : 86% connu (78% de PVC)
- Date de pose : 3% recensées sur le SIIG
- Risque CVM : Potentiellement fort (78% de PVC)

Service eau potable

Qualité

- Le traitement de l'eau prélevée est effectué par injection de chlore gazeux au niveau de la conduite d'adduction.
- Eau de bonne qualité (conclusion ARS)

Volumes

- Les indicateurs de rendement sont **mauvais** car en dessous du rendement objectif qui est de 66,4%.
- L'indice linéaire de perte en 2022 était **mauvais** avec 4,37 m³/j/km

4.2 Synthèse de l'état des lieux de l'assainissement collectif

- Le volume moyen traité par la STEP est de 142m³/j et correspond à 39,4% de la capacité nominale hydraulique de la station.
- On note 4 dépassements du volume nominale et 13 dépassements du volume de référence, tous en lien avec la pluviométrie.
- La station est très sensible aux eaux parasites.
- Peu d'évolution de la charge organique. En moyenne la charge est de 50,1kg de DBO5/j soit 46% de la charge nominale organique.
- Le volume au point A2 a été de 1030m³ en 2025
- Le volume déversé au point A2 représente 1,9% du volume entrant réglementaire.
- La charge de DBO5 représente à ce point 164,8kg de DBO5 soit 0,8% de la charge totale reçue sur la station.
- Les 2 bilans 24h sont conformes sur l'ensemble des paramètres, les rendements sont satisfaisants.
- Les résultats bactériologiques sont conformes pour 2025.
- Pas d'impact notable sur le milieu récepteur par rapport au rejet de la station.
- Pas d'évacuation de boues cette année.
- La production de boues est cohérente avec la pollution reçue.

5 L'AGRICULTURE

L'espace agricole a été pour une partie importante organisé et développé pour la vigne, avec l'avènement de filières complètes, de la production de raisin à la commercialisation du vin. Si la viticulture des coteaux demeure centrale dans l'économie agricole de la commune, l'agriculture peut s'appuyer aussi sur la plaine de l'Ardèche et ses terres fertiles qui peuvent accueillir un très large éventail de cultures.

Aujourd'hui, l'économie agricole à Saint Julien de Peyrolas s'appuie sur un territoire clivé entre plaine et coteaux, qui présentent tous deux des valeurs ajoutées importantes :

- la viticulture a permis de valoriser les coteaux, moins facilement cultivables que les terres de plaine et de fertilités faibles à moyennes. L'AOC « Côtes du Rhône », a donné une valeur ajoutée supplémentaire au vin,
- la plaine de l'Ardèche dégage de vastes superficies d'un seul tenant, facilement mécanisables. Les productions peuvent y être diversifiées quasiment d'une année sur l'autre pour mieux coller aux évolutions du marché (avec de mêmes parcelles qui peuvent assez facilement produire céréales, oléagineux, fruits, légumes ou plantes aromatiques).
- le centre équestre constitue un exemple d'association positive entre exploitation agricole et flux touristique.

Sur un plan plus négatif :

- Le nombre d'exploitations est assez stable depuis 2010, mais l'âge moyen des exploitants augmente. Cette situation peut conduire à l'accroissement de la pression foncière pour l'urbanisation sur des terres qui peuvent pourtant présenter un intérêt agricole fort car les terrains en propriété des agriculteurs retraités deviennent moins stratégiques pour eux, leur activité ayant cessée ou étant fortement réduite. Cette situation, cumulée avec la dépréciation de la valeur des terres agricoles dans et autour des zones d'habitat développées en ilot dans la plaine agricole ou dans les coteaux Sud entraîne un développement significatif de la friche : les terrains non cultivés dans la commune représentent désormais environ 20% de la surface agricole. Les terrains concernés sont parfois des parcelles pentues, petites, mal exposées, difficile à cultiver, mais aussi et plus souvent, des terres de plaine de bonne valeur agronomique.
- Si le terroir viticole de coteaux, le plus précieux, a été en grande partie préservé, il est aujourd'hui en partie enserré par l'urbanisation (Four Coussin, Peyrolas), y compris dans des parties incluses dans l'aire de l'AOC « Côtes du Rhône. Environ 7 ha de terres viticoles AOC ont été consommés pour construire et l'habitat pavillonnaire a investi de grandes superficies sur d'anciens coteaux agricoles (la Jaunade).
- quelques sièges d'exploitations se retrouvent aussi désormais proches de zones d'habitat, avec un risque de conflits d'usages qui croît.
- La fermeture de la cave coopérative va obliger plusieurs vigneron à trouver une autre filière de vinification de leur production.

5.1 Besoins répertoriés

En ce qui concerne les besoins en surfaces agricoles, le diagnostic a montré que :

- le nombre d'exploitations basées dans la commune n'a que légèrement baissé depuis 2010,
- des signes d'enfrichement significatifs de terres de coteaux et plateaux sont apparus.

En dehors de possibles besoins très ponctuels, il est peu probable que les exploitants de la commune « manquent de foncier » (ce qui ne contredit pas par ailleurs le principe de préservation de ce foncier, cet enjeu de préservation s'entendant au-delà des conditions d'exploitation des sièges agricoles basés dans la commune).

A contrario, au regard de la faible emprise de la zone AOC « Côtes du Rhône », les besoins de préservation du foncier viticole classé sont importants.

Le potentiel du territoire pour le pastoralisme est assez peu valorisé (un seul troupeau d'ovins est localisé dans la commune). Le territoire communal représente une véritable opportunité pour l'élevage extensif, par ailleurs vecteur de lutte contre la friche et donc de préservation du potentiel viticole des espaces mi-agricoles, mi-naturels de l'étage collinéen.

5.2 Urbanisation et agriculture

En dépit de l'avancée de la friche dans la plaine et plus localement, dans les coteaux, l'agriculture demeure, de loin, l'activité économique principale à Saint Julien de Peyrolas.

La protection des principaux espaces de culture, du terroir viticole constitue donc un axe important de la problématique d'aménagement de la commune, l'urbanisation pouvant, outre la destruction du potentiel agricole des terrains artificialisés, altérer fortement le potentiel des terrains proches des maisons, en imposant des restrictions dans les traitements phytosanitaires, ou l'épandage de fertilisants, par exemple.

Cette situation met l'accent, au moins au regard des enjeux de protection de l'économie viticole, sur l'importance de la densification de l'espace bâti et de la rentabilisation des dents creuses qui s'y trouvent, pour préserver au mieux les grandes entités agricoles d'un seul tenant et n'y prélever du terrain que pour des besoins en logements ou en équipements avérés (sur les plans quantitatifs et qualitatifs) et qui ne peuvent trouver entièrement leur expression au sein de la trame urbaine existante. En terme de perspective il s'agira donc :

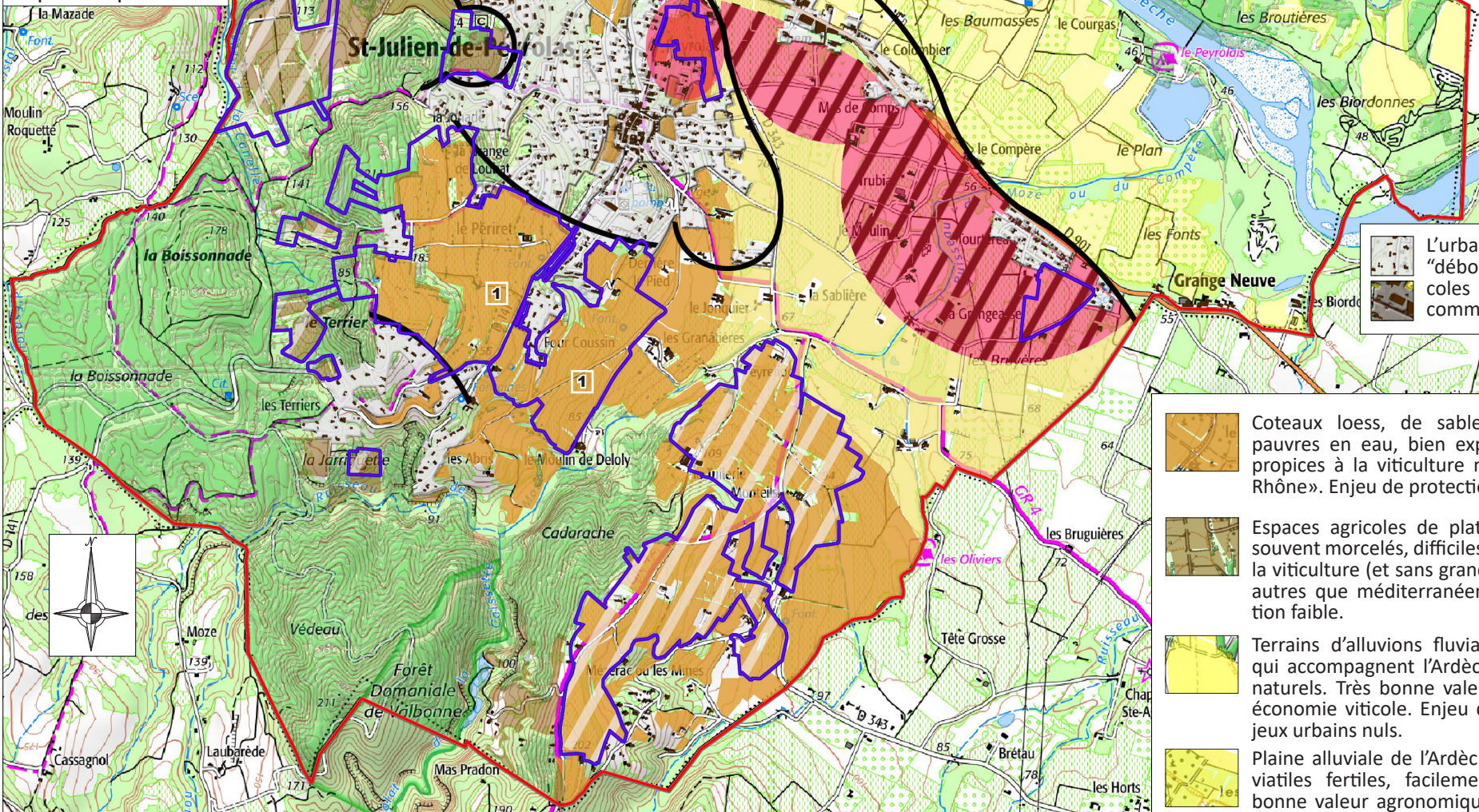
- d'exclure des zones constructibles les meilleures terres agricoles, en évitant de segmenter les grands espaces viticoles d'un seul tenant, notamment dans les grands coteaux de Four Coussin,
- de protéger l'essentiel de la plaine de l'Ardèche, dont les terrains sont d'un fort intérêt agronomique en valeur absolue. Ici, il s'agira notamment de contrer la pression foncière sur les terres agricoles proches de la RD901, qui ont vu se développer des « grappes » d'habitations et s'étendre des friches (causées parfois par l'anticipation d'une possible constructibilité),
- de définir des zones à bâtir qui limitent les conflits d'usages potentiels entre développement de l'habitat et agriculture (promiscuité entre les sièges d'exploitations et les habitations, entre les étendues de vignes et les habitations).

Au regard de cette approche, on a pu définir certains grands traits de l'organisation territoriale de l'agriculture. Si l'urbanisation venait à altérer cette organisation, un impact significatif sur l'économie agricole de la commune serait mesurable et supérieur à celui de la seule perte des surfaces artificialisées :

Urbanisation et enjeux agricoles

L'organisation du territoire et son niveau de desserte par les réseaux impliquent une urbanisation qui reste proche des zones d'habitat existantes. Il est donc très probable que les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se rencontrent qu'au sein et autour de l'enveloppe bâtie actuelle.

L'étalement urbain au-delà de ces limites toucherait des terrains agricoles de bonne valeur, ou pourrait induire des conflits d'usages avec des d'exploitations proches.



Grands ensembles agricoles, essentiellement viticoles classés en AOC Côtes du Rhône, très importants dans l'économie viticole de la commune.

Ces secteurs jouxtent des zones bâties, certains sont quasi enclavés. Les secteurs 1 représentent d'un seul tenant une grande partie des terres encore en vignes : enjeu de préservation fort et d'arrêt de l'étalement urbain.

Ces secteurs loin des équipements sont sans enjeu de développement urbain.

L'urbanisation. Elle a localement "débordé" sur des espaces agricoles de valeur, dans la plaine comme dans les coteaux.

Coteaux loess, de sables marneux ou gréseux, pauvres en eau, bien exposés et particulièrement propices à la viticulture mais hors «AOC Côtes du Rhône». Enjeu de protection du potentiel viticole.

Espaces agricoles de plateaux argileux ou sableux, souvent morcelés, difficiles à travailler mais propices à la viticulture (et sans grande valeur pour des cultures autres que méditerranéennes). Enjeux de préservation faible.

Terrains d'alluvions fluviales fertiles (rive gauche) qui accompagnent l'Ardeche, entrecoupés d'espaces naturels. Très bonne valeur agronomique mais hors économie viticole. Enjeu de préservation fort et enjeux urbains nuls.

Plaine alluviale de l'Ardeche. Terrains d'alluvions fluviales fertiles, facilement mécanisables, de très bonne valeur agronomique, à préserver (même s'ils ne sont que marginalement viticoles). L'essentiel des surfaces demeure agricole, mais la frange Sud a été partiellement urbanisée. Enjeu de limitation de l'étalement urbain.

Partie drainée de la plaine de l'Ardeche, à la fois propice à un large éventail de cultures (grâce à la fertilité et aux facilités de mécanisation des sols) et à la vigne. La partie hachurée rouge et noir présente, en dépit de son intérêt agricole, des signes importants d'enrichissement ainsi qu'une pression urbaine croissante : enjeu de protection de ces espaces agricoles, d'arrêt de l'étalement urbain et de reconquête des ensembles fonciers en friches.

6 LES PAYSAGES

6.1 Situation générale et caractéristiques du paysage

Le paysage de Saint Julien de Peyrolas a d'abord été façonné par la géologie et la topographie locales, supports d'une trame végétale typiquement méditerranéenne et d'une activité agricole qui a investi plaine et grands coteaux. Ce grand paysage peut se décomposer en plusieurs entités distinctes :

- l'Ardèche et ses rives, dans un secteur où la rivière large et placide est accompagnée d'une épaisse ripisylve et de plages,
- la plaine de l'Ardèche avec son grand parcellaire agricole bordé par la rivière en limite Nord,
- l'ensemble de coteaux viticoles en partie centrale de la commune et ses larges terrasses,
- l'étage collinéen, ses monts boisés, parcourus de vallons étroits qui occupent le tiers Ouest du territoire.

Le développement important de l'espace bâti pavillonnaire, un peu dans la plaine (le long de la RD901) et surtout dans les coteaux a étioilé l'espace rural qui néanmoins, compose toujours la trame du grand paysage : les rives sauvages de l'Ardèche, les cultures annuelles de plaine, les coteaux et le piémont essentiellement viticoles et les collines boisées au relief tourmenté.

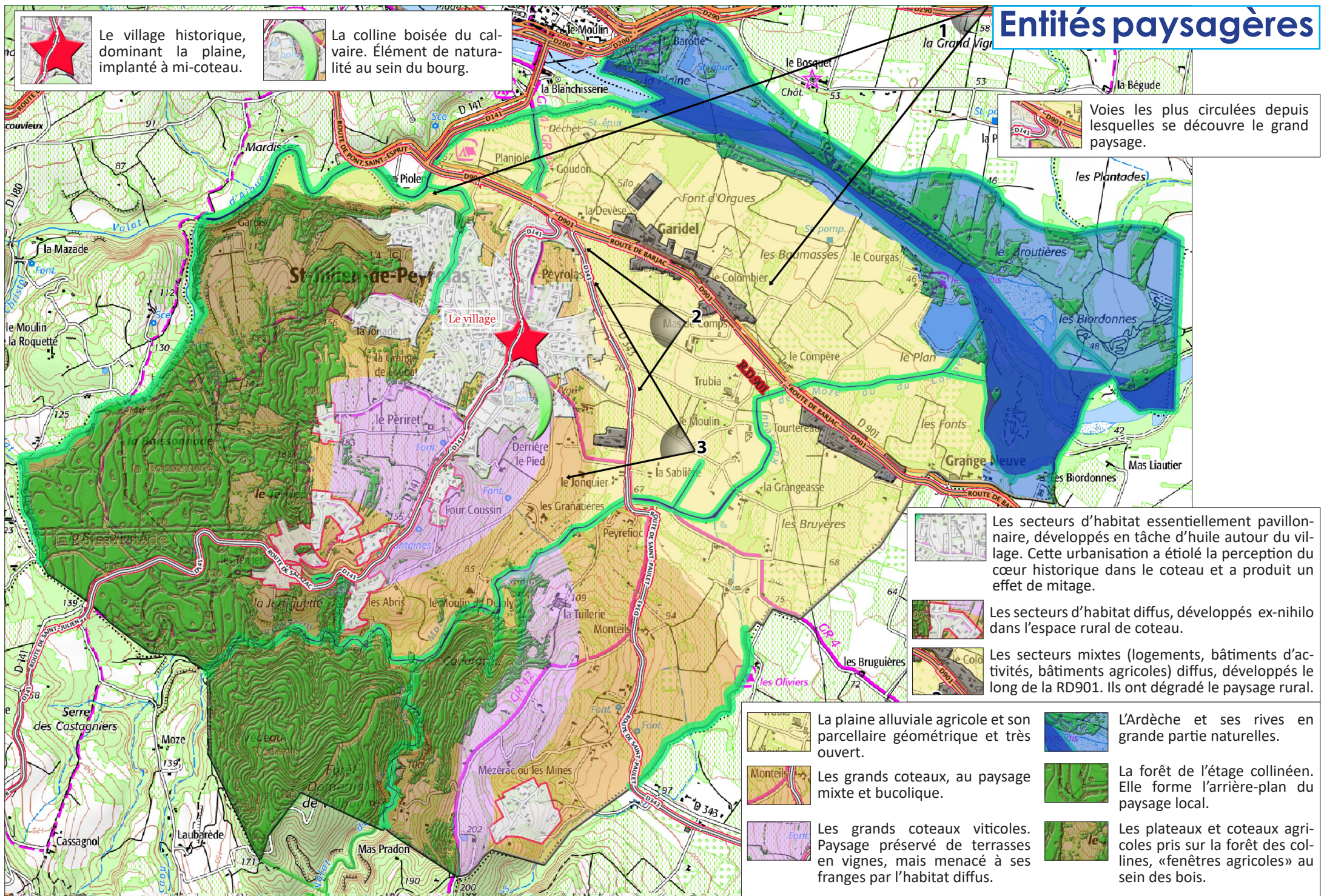
Entités paysagères



Le village historique, dominant la plaine, implanté à mi-coteau.



La colline boisée du calvaire. Élément de naturalité au sein du bourg.



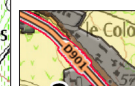
Voies les plus circulées depuis lesquelles se découvre le grand paysage.



Les secteurs d'habitat essentiellement pavillonnaire, développés en tâche d'huile autour du village. Cette urbanisation a étioilé la perception du cœur historique dans le coteau et a produit un effet de mitage.



Les secteurs d'habitat diffus, développés ex-nihilo dans l'espace rural de coteau.



Les secteurs mixtes (logements, bâtiments d'activités, bâtiments agricoles) diffus, développés le long de la RD901. Ils ont dégradé le paysage rural.



La plaine alluviale agricole et son parcellaire géométrique et très ouvert.



L'Ardèche et ses rives en grande partie naturelles.



Les grands coteaux, au paysage mixte et bucolique.



La forêt de l'étagé collinéen. Elle forme l'arrière-plan du paysage local.



Les grands coteaux viticoles. Paysage préservé de terrasses en vignes, mais menacé à ses franges par l'habitat diffus.



Les plateaux et coteaux agricoles pris sur la forêt des collines, «fenêtres agricoles» au sein des bois.

Le paysage rural



Cône de vue 3 sur la carte des entités paysagères.



Le village à mi-coteau et son parvis formé par la plaine ouverte de l'Ardèche. Sous cet angle de vue, le mitage par l'urbanisation diffuse pèse assez peu sur le paysage rural.



Dans la plaine très ouverte, les lignes électriques très haute tension sont particulièrement visibles.



Le paysage rural :

- une vaste plaine où vignes et cultures annuelles sont ponctuées de vergers et de petites oliveraies.
- des terrasses de coteaux en vignes.

6.2 Principaux enjeux paysagers

L'urbanisation ne s'est incarnée pendant très longtemps qu'au travers du village historique, de structure médiévale, très dense et organique. Au-delà, on ne trouvait que quelques corps de fermes disséminés au sein de l'espace agricole, parfois de belle architecture.

Après la période « de dormance », qui dura jusqu'aux années soixante-dix, Saint Julien de Peyrolas a connu un essor de son espace bâti intrinsèquement lié à son attractivité pour l'habitat résidentiel : l'urbanisation montre une phase de transition rapide, d'une socio-économie basée sur l'exploitation agricole vers une organisation où l'habitat prend une part forte et se développe sous la forme d'ensembles pavillonnaires qui investissent les coteaux, puis une partie de la plaine. Cette évolution a eu une incidence significative sur les paysages :

- aux Tourtereaux, le long de la RD901, un ensemble pavillonnaire s'est développé quasi ex-nihilo, sur un modèle en damier caractérisé par une structure à la fois très rigide, banale et sans cohésion paysagère.



- en bordure de RD901 l'ensemble bâti éclectique du Colombier - Garidel dégrade localement le paysage, au travers d'un ensemble bâti hétéroclite.



- dans les coteaux, les vallons étroits et les pentes de l'étage collinéen jouent, mais partiellement seulement, un rôle de masque pour une urbanisation pavillonnaire qui s'est beaucoup étalée.



Des enjeux paysagers différents émergent, selon la nature et le niveau d'intégration du bâti :

La protection du patrimoine (village historique, vieilles fermes) passe par des prescriptions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions (nature des enduits, pierre apparente, pentes de toits, matériaux de couverture, traitement des clôtures, proportions des baies...), mais aussi par la définition, pour le bâti à venir, au sein du tissu urbain très dense, de règles de gabarits et de prospects cohérentes (implantations en limites séparatives, à l'alignement des voies publiques notamment).



Pour les zones d'habitat pavillonnaire existantes, il s'agit de définir « une signature paysagère positive », en favorisant notamment le développement d'une trame végétale :



La plus grande partie de l'habitat récent : des routes et des clôtures, des maisons individuelles.

Il s'agira de moins favoriser le cloisonnement extrême par les clôtures en aménageant les espaces publics, les espaces communs pour introduire une hiérarchie dans les voies (plantations d'alignement, trottoirs), créer des espaces publics aménagés, adoucir la perception des clôtures, développer sur les axes principaux un modèle d'habitat intermédiaire, qui tout en intégrant « la façon moderne d'habiter » et notamment son principe de jardins privatifs, produise un bâti suffisamment dense pour participer activement au renforcement de la structure urbaine, là où davantage d'habitat pavillonnaire mal maîtrisé, au contraire, contribuerait à son étiement :



Exemples d'habitat intermédiaire (photos prises hors commune).



L'avancée de l'habitat pavillonnaire de coteau a altéré la position dominante du village historique dans le panorama.

Au niveau des zones d'activités :

Au colombier, en bordure de RD901, il paraît trop tard pour agir positivement sur un ensemble bâti hétéroclite. L'aménagement des abords pourrait néanmoins adoucir la perception de l'ensemble.

Pour les bâtiments d'activités, le choix de volumes simples aux couleurs sobres serait le plus efficace pour concilier les prospects importants des constructions avec les enjeux d'intégration paysagère.

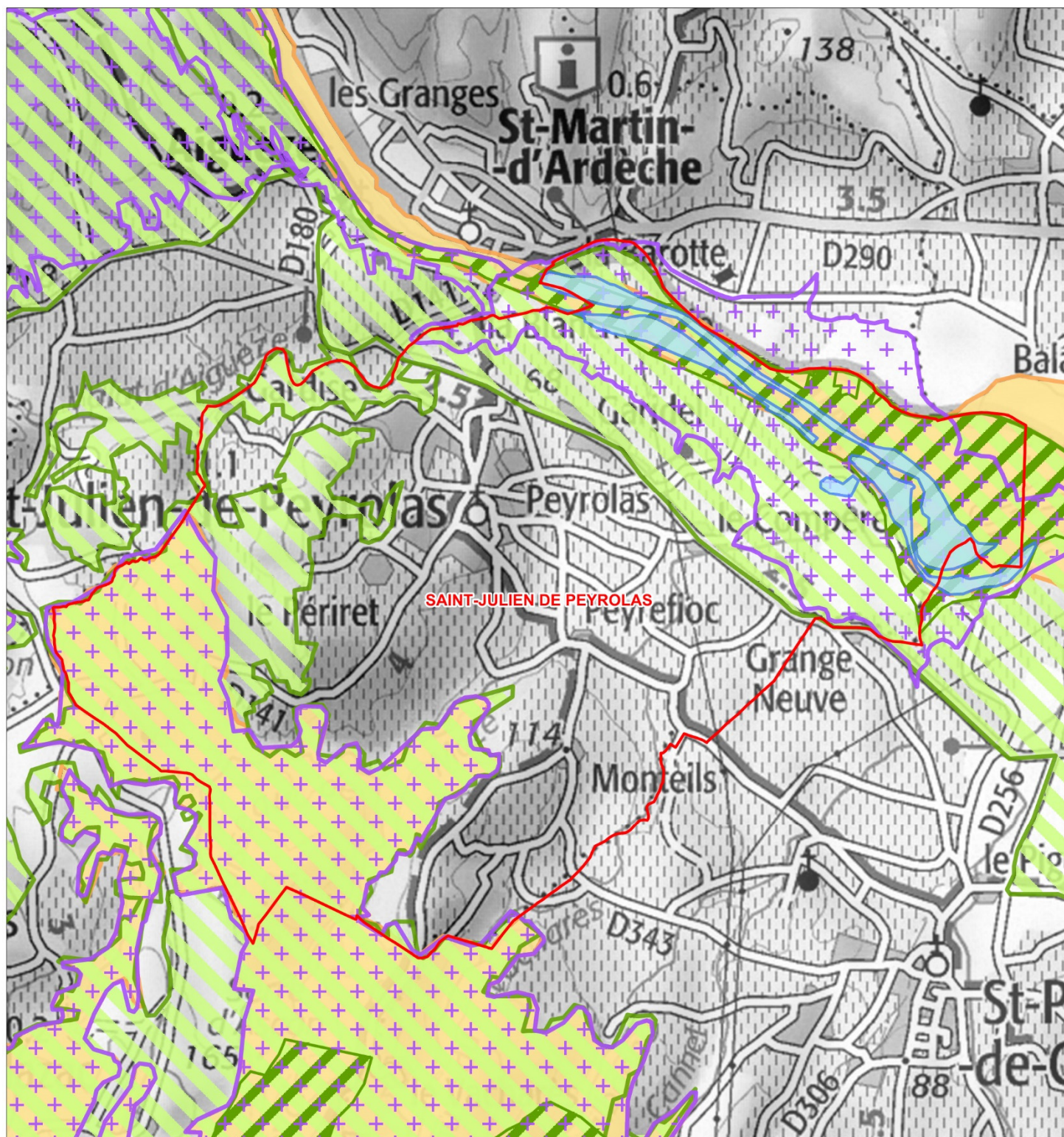
7 LES MILIEUX NATURELS

7.1 Les zones d'inventaire et de protection

Situé au nord du bassin méditerranéen continental, la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas abrite plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel :

- **2 périmètres de protection réglementaires** à travers la présence de **2 Espaces naturels sensibles du département** (ENS) du Gard qui couvrent environ **38 %** du territoire communale ;
- **2 Zones spéciales de conservation** (ZSC – directive européenne « Habitat -Faune-Flore ») qui couvrent environ **28 %** du territoire communale : la ZSC FR8201654 « Basse Ardèche urgonienne » et la ZSC FR9101398 « Forêt de Valbonne » ;
- **1 ZNIEFF de type I** sur environ **10 %** du territoire communale : la ZNIEFF I n°910030335 « Basse Ardèche » ;
- **2 ZNIEFF de type II** sur environ **54 %** du territoire communale : La ZNIEFF II n°910030636 « Basse Ardèche » et la ZNIEFF II n° 910011595 « Massif du Bagnolais » ;
- **2 zones humides officielles** sur environ **4 %** du territoire communale ;
- **1 Zone d'action prioritaire** (ZAP) pour le « **Plan de gestion des poissons migrateurs** » (PLAGEPOMI 2016-2021, intégrant des « Zones d'actions prioritaires » (ZAP) et des « Zones d'actions à long termes où (ZALT)) concernant la **Lamproie fluviatile, l'Alose et l'Anguille** au niveau de la **rivière Ardèche** ;
- **3 cours d'eau classé au titre de l'inventaire des frayères** : la rivière Ardèche, le valat d'Aiguèze, le ruisseau du Compère et le ruisseau de Moze.

➡ En tout, les **périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel** couvrent environ **54,2 % du territoire communal**. Ce cumul atteste de la **qualité environnementale et écologique de ce territoire**.



Légende

Périmètre de protection réglementaire

ENS

Limite administrative

Saint-Julien-de-Peyrolas

Périmètres d'inventaire

ZNIEFF de type I

ZNIEFF de type II

Zones humides officielles

Périmètres de protection contractuelle

ZSC

Echelle : 1/32 000
0 m 0,32 km 0,64 km

Source : SANDRE, IGN, DREAL Occitanie,
PCTOccitanie,
SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS
Date de réalisation : février 2017
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : DREAL Occitanie,
SCAN100©IGN
BD TOPO©IGN

7.2 Occupation du sol

L'**occupation du sol** de la commune apparaît **assez équilibrée**. Les **espaces agricoles** (tous types, inclus les milieux prairiaux) et les **milieux naturels et semi-naturels forestiers co-dominent** : ils couvrent respectivement **37,64 %** et **38,31 %** du territoire communal.

Avec un recouvrement d'un peu plus de **13 %**, les **milieux urbanisés et autres espaces artificialisés** constituent le troisième grand type de milieux le plus représentatif de la commune. Il s'agit d'un **taux assez élevé** pour une commune rurale.

Les **milieux naturels et semi-naturels ouverts** couvrent un peu plus de **8%** du territoire communal et sont donc **peu représentés**. On signalera enfin la présence de **milieux naturels et semi-naturels au moins pour partie humides ou aquatiques** sur environ **2,69 %** de la commune.

Enjeu n°1 : Présence de **milieux naturels et semi-naturels riverains et alluviaux** (ouverts à forestiers) inféodés au lit majeur de l'Ardèche, au parcellaire agricole, et **non intégrés aux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel**.

Enjeu n°2 : Présence de **zones humides potentielles ou avérées non répertoriées à l'inventaire des zones humides officielles**.

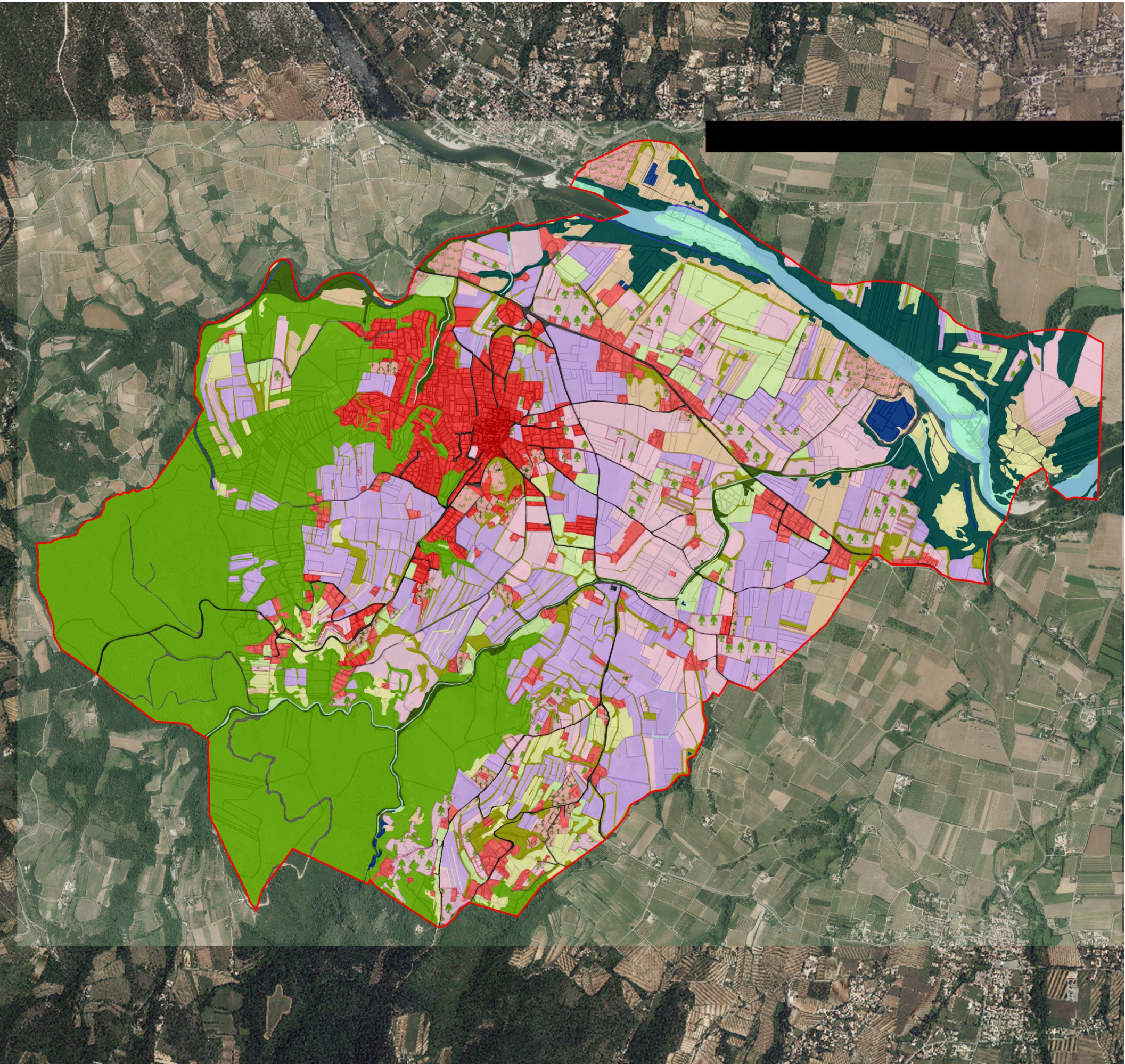
Enjeu n°3 : Présence **en mosaïque avec le parcellaire agricole** (aux lieux-dits « Mézérac ou les Mines », « les Granatières », « Fourcoussin » et « les Abris » — voir carte ci-dessous) **de végétation pelousaires** potentiellement diversifiées sur le plan floristique et faunistique (en particulier du point de vue entomologique) patrimoniales.

Enjeu n°4 : Présence de **haies et ilots boisés relictuels** au sein du **parcellaire agricole**.

Enjeu n°5 : Présence d'un **réseau dense et en bon état de conservation de haies arbustives à arborées** et de **talus** abritant des **végétations d'affinité pelousaire** aux lieux-dits « Mézérac ou les Vignes », « Fourcoussin » et « les Granatières ».

Enjeu n°6 : Présence d'une **forte dynamique d'urbanisation** qui induit à l'échelle de la commune :

- Une **problématique d'étalement urbain** ;
- Une **problématique de consommation des espaces agricoles** ;
- Une **problématique de consommation des milieux naturels**, en particulier des milieux forestiers situés sur le flanc ouest du territoire communal.



Légende

- Unités éco-paysagères
- A : Bassins, étangs et végétations associées
 - B : Lit des rivières et végétations naturelles ouvertes à semi-ouv. associées
 - C : Eaux courantes de l'Ardèche
 - D : Ruisseaux, fossés en eau et canaux
 - E : Milieux naturels ouverts à semi-ouv. des lits mineurs et moyens de l'Ardèche
 - F : Milieux naturels et semi-naturels, ouverts à semi-ouverts
 - G : Milieux semi-naturels rudéralisés, ouverts à semi-ouverts
 - H : Milieux naturels et semi-naturels, préforestiers à forestiers...
 - I : Milieux naturels forestiers des vallons et associés aux cours d'eau
 - J : Milieux naturels préforestiers à forestiers des lits [...] de l'Ardèche
 - K : Haies graminéennes à arborées et îlots boisés du parcellaire agricole
 - L : Milieux agricoles à dominante prairiale
 - M : Milieux agricoles à dominante de terres cultivées
 - N : Milieux agricoles à dominante de vergers
 - O : Milieux agricoles à dominante de vignes
 - P : Jardins d'agrément et potagers
 - Q : Zones vertes de loisir (camping, accrobranche...)
 - R : Bourg de Saint-Julien-de-Peyrolas
 - S : Lotissements et quartiers périphériques au bourg
 - T : Hameaux, habitations isolées et jardins associés, fermes
 - U : Routes principales
 - V : Voies secondaires et pistes carrossables

7.3 Fonctionnalités écologiques

D'après le SRCE et les analyses réalisées à l'échelle de la commune, Saint-Julien-de-Peyrolas possède une responsabilité dans la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue locale et départementale qui peut être synthétisée sous la forme des enjeux suivant :

Enjeu n°1 : La commune de Saint-Julien-de-Peyrolas abrite **2 réservoirs de biodiversité** auxquels **un enjeu de préservation doit être associé** : massif forestier de Valbonne & la rivière Ardèche et ses milieux naturels et semi-naturels.

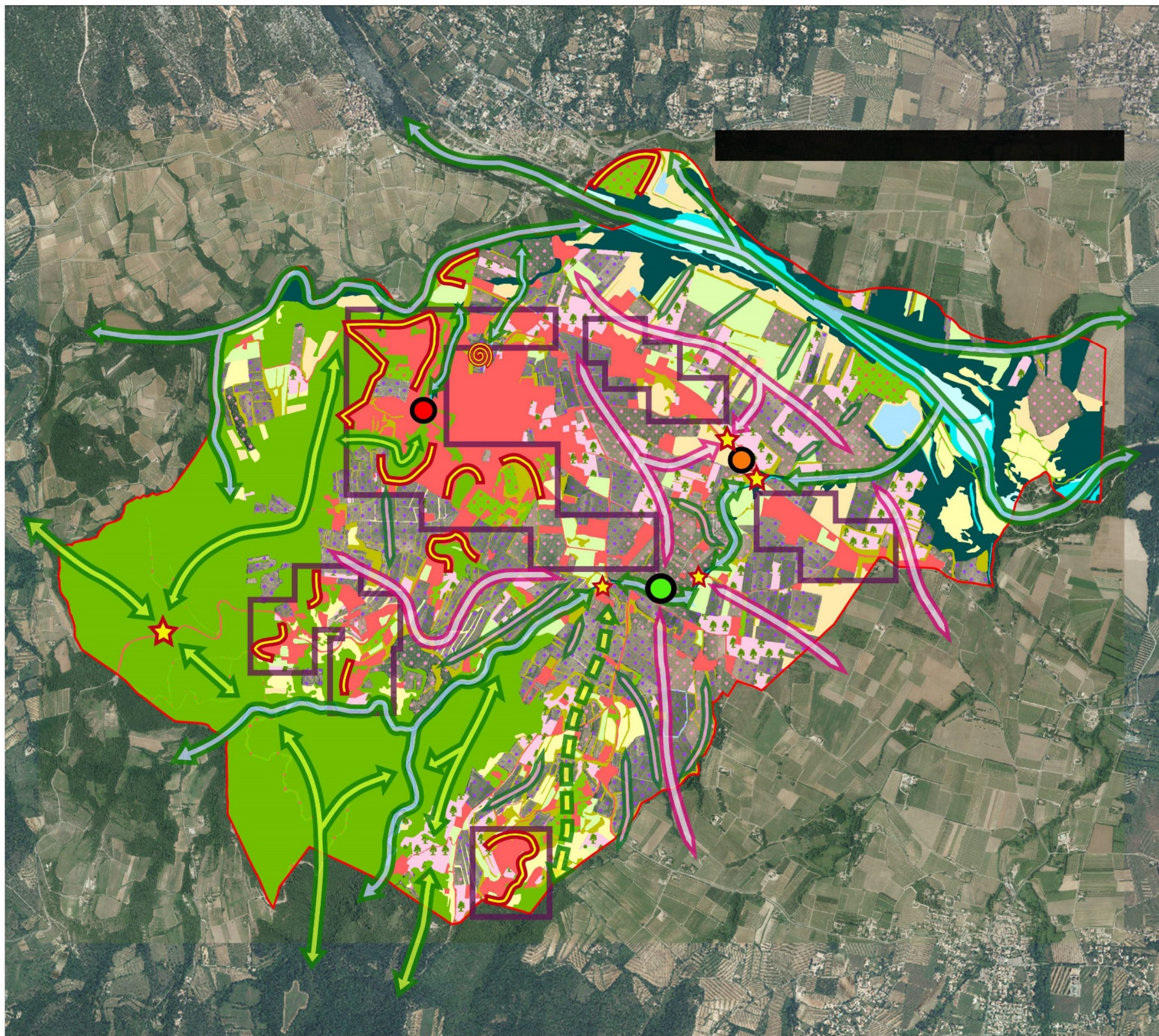
Enjeu n°2 : Le **parcellaire agricole** de la commune occupe une **position à l'interface de deux grands « Réservoirs de biodiversité »** identifiés par le SRCE. Il abrite **plusieurs corridors écologiques** (liés aux milieux naturels ainsi qu'à la trame agricole – un minimum de 4 selon le SRCE et environ une dizaine si on se base sur les analyses faites à l'échelle de la commune) qui jouent un **rôle majeur à l'échelle du territoire** (donc à une échelle supracommunale) en permettant **les flux d'espèces entre les différents réservoirs de biodiversité**. Cet enjeu peut se décliner de la manière suivante :

- **Enjeu n°2.1** : Présence de secteurs agricoles abritant un réseau de haies et d'îlots boisés et/ou un réseau de milieux naturels et semi-naturels (éléments relais de la TVB) bien développé : un enjeu de préservation de ces trames est défini ;
- **Enjeu n°2.2** : Présence de secteurs agricoles déficitaires en haies et autres îlots boisés : un enjeu de renforcement des éléments relais de la TVB sur ces secteurs est défini ;
- **Enjeu n°2.3** : Le corridor représenté par le ruisseau du Compère et les milieux naturels et semi-naturels associés apparaît d'ores et déjà fragilisé : un enjeu de renforcement lui est associé ;
- **Enjeu n°2.4** : Présence de deux points nodaux, en direction desquels convergent les flux, dont un se situe entre deux secteurs urbanisés qui tendent à se rejoindre.
- **Enjeu n°2.5** : Le parcellaire agricole de la commune constitue très vraisemblablement une zone d'accueil favorable à certaines espèces d'oiseaux patrimoniaux mentionnées par le SRCE, en particulier pour l'Outarde canepetière connue à proximité de la commune.

Enjeu n°3 : Les **zones humides officielles** sont reconnues comme **zones humides du SRCE**. L'Ardèche, le Valat d'Aiguèze, les ruisseaux du Compère et de Moze sont identifiés comme **cours d'eau « Réservoirs de biodiversité » du SRCE**. Le Valat de la Caissette constitue un **« Corridor écologique »** : un **enjeu de préservation de ces zones humides** est défini ;

Enjeu n°4 : Présence de **nombreuses zones de conflits** entre certains **secteurs urbanisés** et les **milieux naturels et semi-naturels contigus** dont certains sont reconnus comme périmètres d'inventaire et/ou de protection du patrimoine naturel.

Enjeu n°5 : **Sécuriser la traversée des voies de circulation** les plus fréquentées par les automobilistes et **situées à l'interface des principaux corridors** empruntés par la faune (risques de collision avec la faune).



Légende

Limites administratives

Saint-Julien-de-Peyrolas

Réservoirs de biodiversité

- Trame bleue liée au réseau hydrographique et aux masses d'eau
- Trame verte et bleue des milieux naturels et semi-naturels, ouverts à semi-ouv.
- Trame verte des milieux naturels et semi-naturels, ouverts à semi-ouverts
- Trame verte des milieux naturels et semi-naturels, préforestiers à forestiers
- Trame verte et bleue des milieux naturels forestiers associés aux cours d'eau

Milieux relais de la TVB

- Trame bleue secondaire des canaux et masses d'eau [...] du parcellaire agricole
- Trame verte secondaire des milieux semi-naturels, ouverts à semi-ouverts
- Trame agricole : milieux prairiaux
- Trame verte partielle en raison de la présence de contraintes
- Trame verte des milieux naturels [...] forestiers du parcellaire agricole
- Trame agricole : vergers

Autres milieux contribuant partiellement à la TVB

- Trame agricole : terres cultivées
- Trame agricole : vignobles

Obstacles à la TVB

- Trame urbaine et des milieux artificialisés

Principaux corridors théoriques de déplacement

- Trame verte continue des milieux naturels majoritairement forestiers
Objectif associé : à préserver
- Trame verte et bleue continue associée aux cours d'eau
Objectif associé : à préserver
- Trame verte discontinue des milieux naturels ouverts à forestiers
Objectif associé : à consolider en aval / à préserver
- Trame verte continue des haies arbustives et arborées du parcellaire agricole
Objectif associé : à consolider localement / à préserver
- Trame verte des milieux agricoles : poursuite des corridors assujettie à la traversée des milieux agricoles
- Points nodaux vers lesquels convergent les flux sans présence d'un ou plusieurs éléments interdisant le passage de la faune

Problématiques fonctionnelles

- Points nodaux vers lesquels convergent les flux avec présence d'un ou plusieurs éléments interdisant le passage de la faune
- Points nodaux vers lesquels convergent les flux avec présence d'un ou plusieurs éléments compliquant le passage de la faune (mais passage possible)
- Risques de collision avec la faune
- Espaces peux fonctionnels jouant le rôle de barrière
- Secteurs devant faire l'objet d'une urbanisation raisonnée : présence d'enjeux liés aux fonctionnalités
- Zone de conflit avec les milieux naturels / barrières fonctionnelles

Echelle : 1/22 000
0 m 0,22 km 0,44 km

Source : ECOTER
Date de réalisation : janvier 2017
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : DREAL Occitanie,
BD TOPO©IGN
BDORTHO©IGN
BDORTHO 5M©IGN

8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

8.1 Méthodologie

Sont comptés en consommation d'ENAF :

- Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².

Ne sont pas comptés en consommation d'ENAF :

- les terrains déjà artificialisés.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².

Le seuil de 0,25 ha pour les dents creuses (comptabilisées en consommation d'ENAF au-dessus du seuil, non comptabilisées en-dessous) constitue une maille assez fine. Elle compte en consommation des terrains d'un seul tenant dont la superficie (0,25 ha ou plus) permet d'exercer une activité agricole (même contrainte), en dépit de la situation de dent creuse et d'une destinée logique d'urbanisation (pour éviter l'étalement de la tâche urbaine). Ce sont les raisons pour lesquelles il a été choisi de compter en consommation d'ENAF les dents creuses dès 0,25 ha.

8.2 Analyse foncière

8.2.1 CONSOMMATION 2011 - 2021

Afin d'évaluer la consommation de terrain générée par l'urbanisation, on a procédé à un inventaire des constructions réalisées entre 2011 et 2021, établi à partir des photographies aériennes relatives à ces années.

Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Destination	Logements	Situation au regard de la partie urbanisée 2011
1	0,080	Terrain bâti	0,000	Logement	1	En PAU
2	0,084	Terrain bâti	0,000	Logement	1	En PAU
3	0,075	Terrain bâti	0,000	Logement	1	En PAU
4	0,142	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	En PAU
5	0,114	Pré non cultivé	0,000	Logement	2	En PAU
6	0,140	Terrain bâti	0,000	Piscine	21	En PAU
7	0,156	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	En PAU
8	0,100	Pré non cultivé	0,100	Logement	1	Hors PAU
9	0,314	Pré non cultivé	0,314	Logement	2	Hors PAU
10	0,290	Vigne	0,290	Logement	1	Hors PAU
11	0,199	Bois	0,199	Logement	1	Hors PAU
12	0,288	Bois	0,288	Logement	1	Hors PAU
13	0,113	Verger	0,000	Logement	1	En PAU
14	0,203	Verger	0,000	Logement	1	En PAU
15	0,098	Bois	0,098	Logement	1	Hors PAU

Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Destination	Logements	Situation au regard de la partie urbanisée 2011
16	0,080	Pré non cultivé	0,080	Logement	1	Hors PAU
17	0,178	Bois	0,178	Logement	1	Hors PAU
18	0,171	Pré non cultivé	0,171	Logement	1	Hors PAU
19	0,130	Pré non cultivé	0,130	Piscine	0	Hors PAU
20	0,787	Vigne	0,787	Logement	7	Hors PAU
21	1,066	Lande	1,066	Logement	16	Hors PAU
22	0,380	Pré non cultivé	0,380	Logement	2	Hors PAU
23	0,499	Lande	0,499	Logement	2	Hors PAU
24	0,148	Bois	0,148	Logement	1	Hors PAU
25	1,055	Oliveraie	1,055	Logement	20	Hors PAU
26	0,448	Pré non cultivé	0,448	Logement	6	Hors PAU
27	0,886	Pré non cultivé	0,886	Logement	8	Hors PAU
28	1,057	Pré non cultivé	1,057	Logement	8	Hors PAU
29	0,216	Verger	0,000	Logement	2	En PAU
30	0,138	Bois	0,138	Logement	1	Hors PAU
31	0,149	Pré non cultivé	0,149	Logement	2	Hors PAU
32	0,206	Vigne	0,206	Logement	2	Hors PAU
33	0,128	Verger	0,128	Logement	2	Hors PAU
34	0,253	Pré non cultivé	0,253	Logement	1	Hors PAU
35	0,121	Bois	0,121	Logement	1	Hors PAU
36	0,072	Pré non cultivé	0,072	Logement	1	Hors PAU
37	0,152	Verger	0,152	Commerce	0	Hors PAU
TOTAUX	10,716		9,394		122	

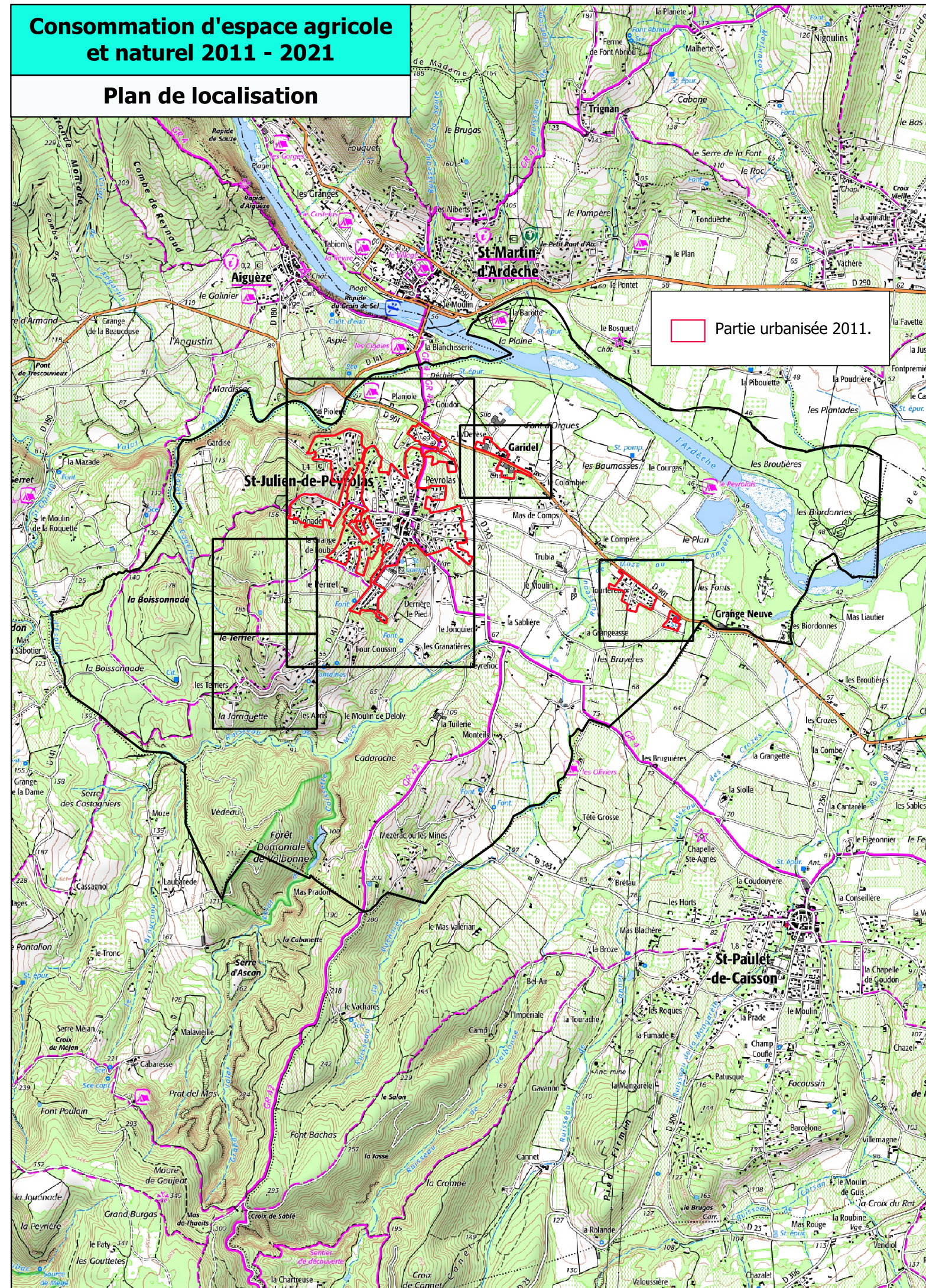
Pour leur très grande majorité, les surfaces prélevées pour construire de 2011 à 2021 l'ont été pour réaliser des logements (97%).

Surface totale de terrain utilisée pour construire des logements (ha)	Nombre de logements neufs (construits ou en voie de construction)	Densité moyenne (log./ha)
10,44 ha	122	11,7

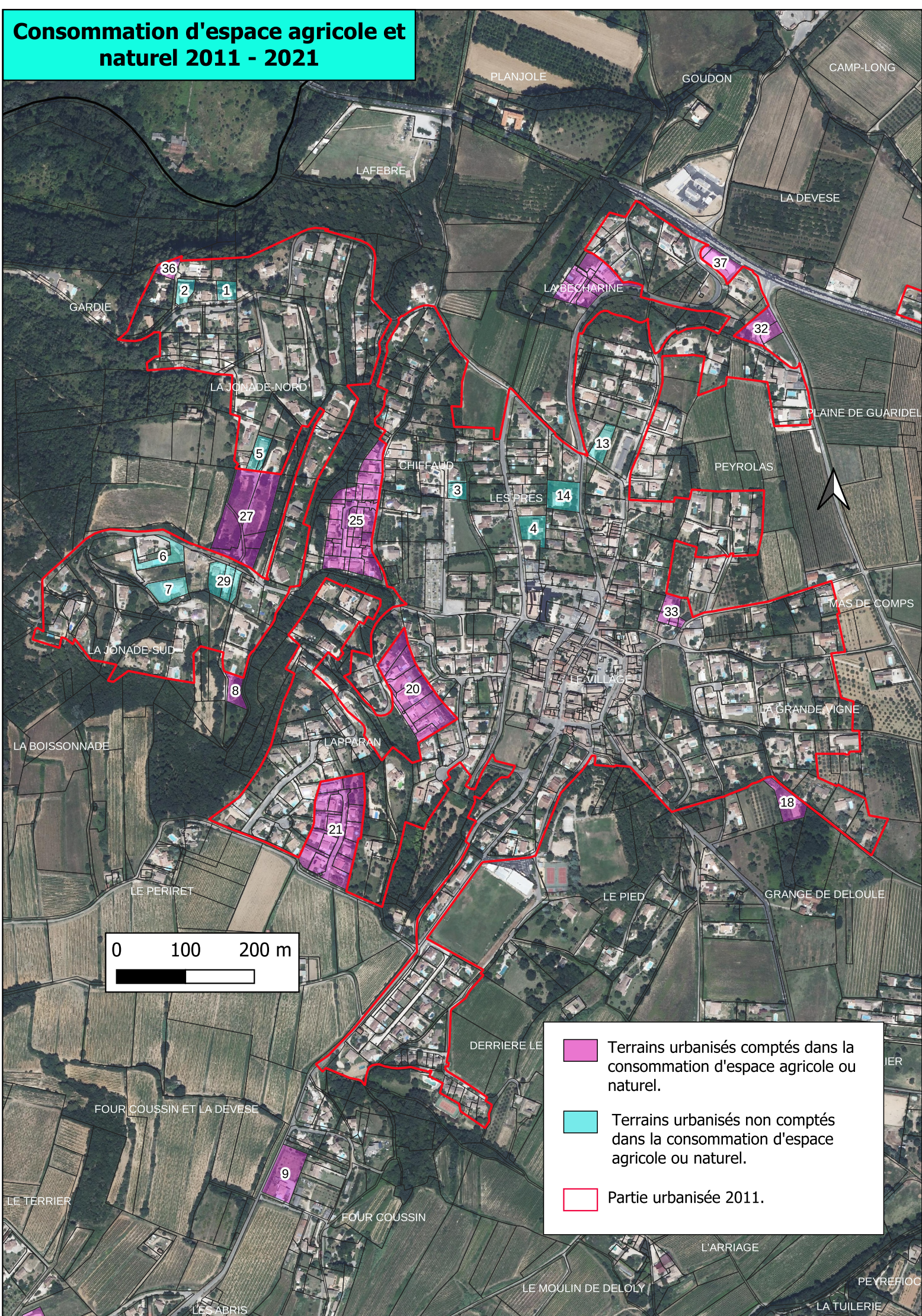
Dans le cadre du PLU, l'objectif de densification, à l'instar de l'objectif de diversification de l'offre en logements est important au regard de la densité faible de l'habitat récent. L'enjeu se situant dans la pertinence de la distribution de la densité au regard de la composition urbaine, de la structure des paysages et de la capacité des réseaux.

Consommation d'espace agricole et naturel 2011 - 2021

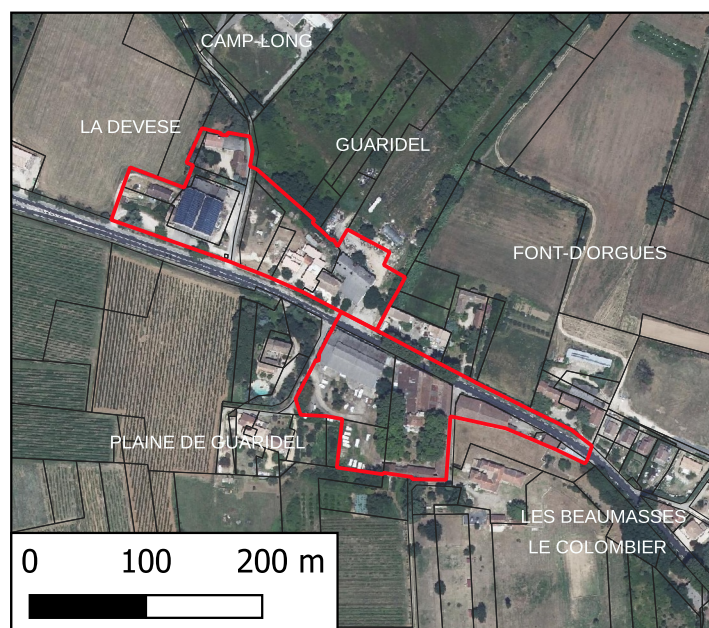
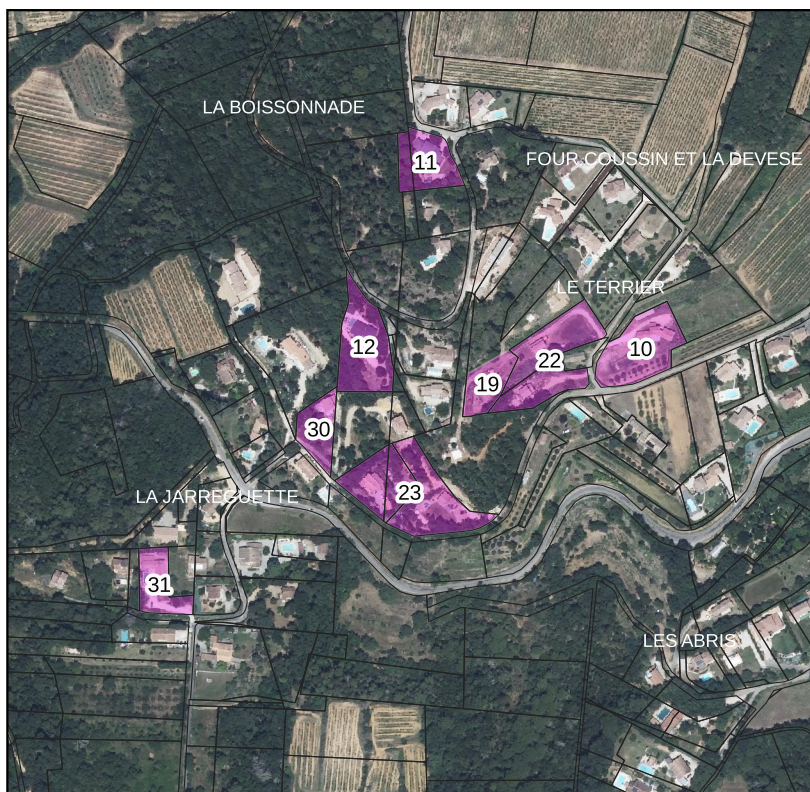
Plan de localisation



Consommation d'espace agricole et naturel 2011 - 2021



Consommation d'espace agricole et naturel 2011 - 2021



Terrains urbanisés comptés dans la consommation d'espace agricole ou naturel.

Terrains urbanisés non comptés dans la consommation d'espace agricole ou naturel.

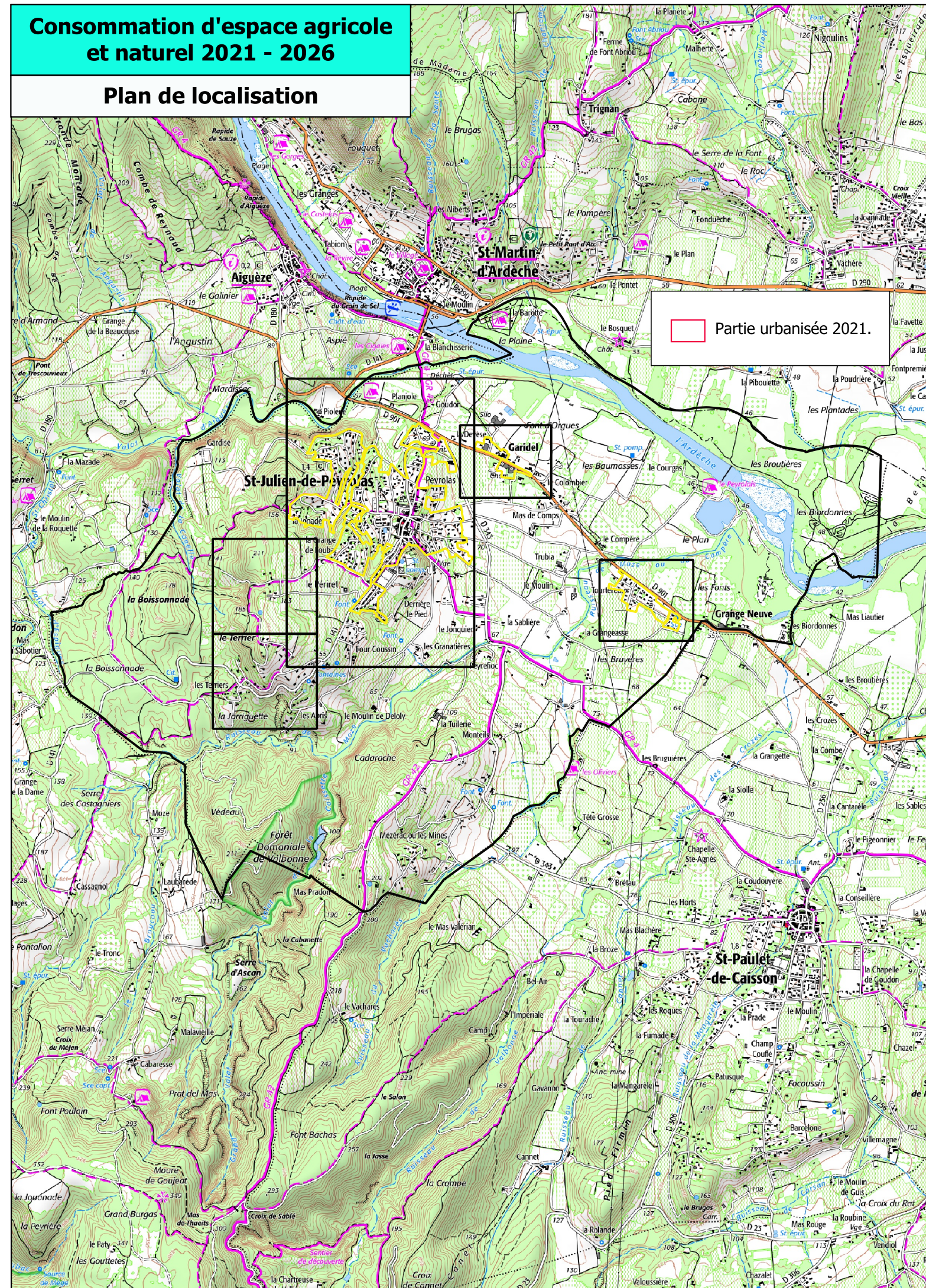
Partie urbanisée 2011.

8.2.2 CONSOMMATION 2021 - 2026

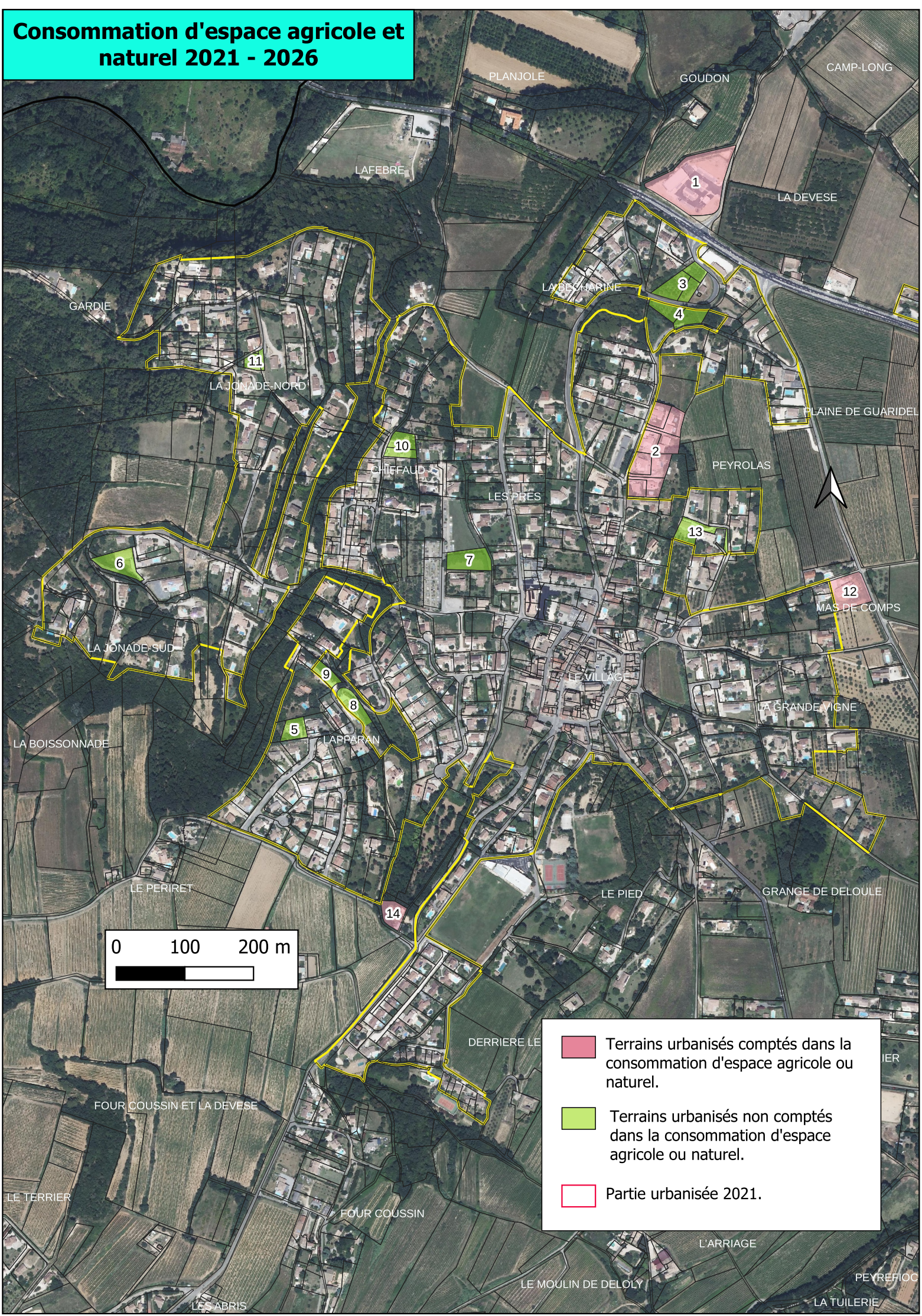
Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Destination	Logements	Situation au regard de la PAU 2021
1	0,752	Vigne	0,752	Commerce	0	Hors PAU
2	0,706	Vigne	0,706	Logement	11	Hors PAU
3	0,241	Oliveraie	0,000	Logement	1	En PAU
4	0,174	Bois	0,000	Logement	1	En PAU
5	0,100	Bois	0,000	Logement	1	En PAU
6	0,181	Verger	0,000	Logement	1	En PAU
7	0,185	Pré non cultivé	0,000	Logement	8	En PAU
8	0,120	Lande	0,000	Logement	1	En PAU
9	0,076	Bois	0,000	Logement	1	En PAU
10	0,147	Lande	0,000	Logement	1	En PAU
11	0,069	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	En PAU
12	0,235	Cultures annuelles	0,235	Logement	1	Hors PAU
13	0,145	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	En PAU
14	0,112	Bois	0,112	Logement	1	Hors PAU
Totaux	3,24		1,804		30	

Consommation d'espace agricole et naturel 2021 - 2026

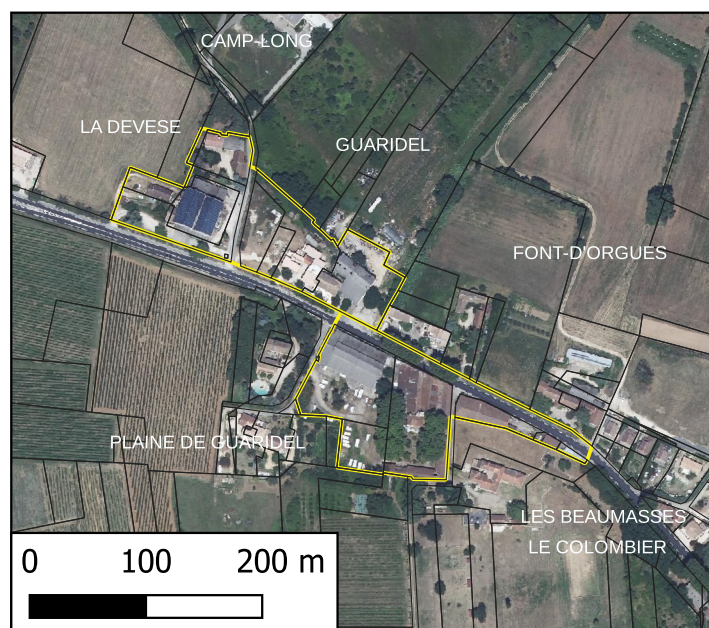
Plan de localisation



Consommation d'espace agricole et naturel 2021 - 2026



Consommation d'espace agricole et naturel 2021 - 2026



Terrains urbanisés comptés dans la consommation d'espace agricole ou naturel.

Terrains urbanisés non comptés dans la consommation d'espace agricole ou naturel.

Partie urbanisée 2021.

8.3 Conclusions

La construction récente de logements au « coup par coup » ou en lotissement en lots libres a très peu produit de structure d'habitat intermédiaire. Cette forme d'habitat traduirait mieux les ambitions de modération de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain prônés par la loi, tout en conciliant densité et qualité de vie :

- avec des morphologies urbaines qui s'appuieraient sur l'émergence d'un tissu urbain orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, qui ménageraient aussi des espaces de jardins privés, des espaces communs,
- en limitant les co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégageraient, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité
- en établissant des liaisons piétons-cycles interquartiers, pour limiter les déplacements automobiles, sécuriser renforcer les déplacements doux,
- en construisant des structures bâties simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seraient suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, ne pas créer de quartiers d'habitations « en couloirs ».

L'objectif fixé par la loi est de limiter, pour la période 2021 – 2031 la consommation d'ENAF à la moitié de la consommation mesurée entre 2011 et 2021, soit : $9,4 \text{ ha} / 2$, c'est-à-dire $4,7 \text{ ha}$.

Par extrapolation, pour la période 2031 – 2041, la consommation d'ENAF doit être plafonnée à la moitié de celle possible entre 2021 et 2031, soit $4,7/2$, c'est-à-dire $2,4 \text{ ha}$.

En supposant une consommation linéaire, sur la période 2021 – 2036, l'objectif défini par la loi est donc de plafonner la consommation d'espace agricole ou naturel à $4,7 + (4,7/2) \times (5/10)$, c'est-à-dire **5,9 ha**.

Par ailleurs, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » indique que l'objectif de limitation de la consommation d'ENAF peut s'apprécier avec une marge de 20%.

L'objectif fixé par la loi et modulé par la circulaire est de ne pas dépasser une consommation d'ENAF d'environ **7 ha sur la période 2021 – 2036**. La consommation mesurée depuis 2021 étant de **1,5 ha**, sous réserve de le justifier au regard du projet, la commune peut consommer **5,5 ha d'espaces naturels et agricoles dans le cadre du PLU**.

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1 APPROCHE CHIFFREE

Depuis 2011, la commune connaît une croissance significative de son parc de résidences principales, avec une évolution désormais assez linéaire, donc projetable. Les logements ont subi une décohabitation modérée (car elle avait déjà eu lieu dans une partie significative du parc). On peut aussi faire l'hypothèse que la composition des ménages « se lissera » encore dans le temps, avec l'augmentation du parc de résidences principales : une partie des logements construits dans les années soixante-dix sera remise sur le marché et accueillera de nouvelles familles (dans le cadre d'un cycle long) même si l'âge moyen de ces familles sera plus élevé en raison des coûts d'accession de l'habitat diffus.

En intégrant les évolutions pressenties, une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants : $(\text{Population en 2022} \div \text{taille moyenne des ménages en 2036}) - \text{nombre de rés. Princ. en 2022}$, soit : $(1501 \div 2,265^*) - 630 = 33 \text{ logements}$.

* Pour une taille moyenne des ménages en 2022 de 2,38 et estimée à 2,265 en 2036 : ce chiffre est l'extrapolation sur la période 2022 – 2036 de l'évolution de la taille des ménages, à la baisse, modulée par l'apport diversifié de logements qui résultera du PLU :

	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3	2,76	3,04	2,79	2,5	2,47	2,42	2,38

Il est projeté une baisse de la taille moyenne des ménages de 0,0082 par an, soit l'extrapolation de la baisse annuelle mesurée entre 2011 et 2022 chiffre intermédiaire entre les périodes de forte baisse (-0,023 entre 1990 et 1999) et de faible baisse (-0,003 entre 1999 et 2010), dans une période projetée où :

- les logements (à l'échelle de la commune) construits entre 2011 et 2022 connaîtront une nette décohabitation (phénomène qu'a connu la commune entre 1999 et 2006),
- les logements qui seront construits pendant la durée de vie du PLU permettront de compenser une partie significative de cette décohabitation et de manière durable (avec des logements intermédiaires, quelques logements locatifs).

Sur ces hypothèses, pour conserver une population de 1501 habitants en 2035, il faudrait donc produire 33 logements (« point mort »).

2 PREVISION DU NOMBRE D'HABITANTS EN FONCTION DE LA CROISSANCE DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

Hypothèses de nombre de résidences principales nouvelles 2022* - 2036 (par tranche de 10 logements)	Nombre total de résidences principales 2022 - 2036	Nombre d'habitants projetés en 2036	Croissance annuelle moyenne 2022 - 2036 induite
10	640	1449	-0,25%
20	650	1472	-0,14%
30	660	1494	-0,03%
40	670	1517	0,08%
50	680	1540	0,18%
60	690	1562	0,29%
70	700	1585	0,39%
80	710	1607	0,49%
90	720	1630	0,59%
100	730	1653	0,69%
110	740	1675	0,79%
120	750	1698	0,88%
130	760	1721	0,98%
140	770	1743	1,07%
150	780	1766	1,17%
160	790	1789	1,26%

*Recensement INSEE le plus récent

Pour que le projet de développement soit compatible avec la trajectoire démographique du SCoT (1,0% par an), le potentiel en résidences principales du PLU doit être approximativement compris entre 120 et 150 logements.

CARACTERISTIQUES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES IL A ETE RETENU

1 CONTEXTE LOCAL ET GRANDES ORIENTATIONS

1.1 La nécessité de construire des logements et des équipements

Le diagnostic territorial a montré que Saint Julien de Peyrolas est attractive, au travers du cadre de vie rural proposé par la commune, de la proximité de Pont Saint Esprit, de pôles d'emplois importants de la vallée du Rhône (centres nucléaires notamment) et de la présence d'équipements publics, de commerces (notamment d'une supérette). La commune a aussi développé une activité touristique (campings et équipements de loisirs) en tirant profit de la rivière Ardèche, qui forme sa limite Nord. Bien que rural, le profil socio-économique de Saint Julien de Peyrolas est donc assez complexe, dans une commune « intermédiaire » à l'échelle du Gard rhodanien. Les enjeux de production de logements et de développement économique sont bien présents :

- dans un contexte général d'attractivité des communes rurales du Gard Rhodanien, sous l'influence de pôles d'emplois importants et proches,
- mais aussi au regard de la situation locale, dans une commune qui a su construire son attractivité en préservant une large part d'identité rurale parallèlement à l'essor des zones d'habitat.

S'associent aux enjeux de développement de l'offre en logements, de l'activité économique, des services, des enjeux de diversification des typologies d'habitat. Le projet doit satisfaire des besoins sur le plan quantitatif (pour assurer une croissance démographique) mais aussi sur le plan qualitatif, en proposant une offre davantage capable de répondre aux différents besoins des différentes étapes du parcours résidentiel des ménages (petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété et petits logements pour seniors).

Sur le plan économique les choix (outre celui « naturel » de la préservation de l'économie agricole) se sont orientés sur le maintien d'une petite structure artisanale, le développement des services et des commerces (au travers surtout du développement des commerces en place) pour éviter l'hypertrophie de la fonction d'habitation dans la commune, pour plus de diversité socio-économique. Parallèlement, le développement urbain proposé s'est appuyé sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

1.2 Préserver l'identité rurale

Sa préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants. Ainsi, les choix d'aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l'étalement urbain pour la construction de logements, d'insertion paysagère et de protection du cœur historique, de son écrin, de recentrage de l'offre en logements à proximité du centre, pour favoriser les synergies entre logement, équipements et services, favoriser la vie de village, son foisonnement.

1.3 Retrouver un schéma fonctionnel centré sur le village

Le village historique s'est établi sur un modèle circulaire en coteau, en surplomb de la plaine agricole. Il s'est paré plus tard de faubourgs denses le long des voies principales. A partir des années 1980, plusieurs zones d'habitat ont essaimé, essentiellement pavillonnaires, avec des constructions au coup par coup ou en petits lotissements. Cette urbanisation récente a eu tendance à se détacher fonctionnellement du village historique pour au final, produire un espace bâti assez étalé qui a entamé des espaces naturels mais surtout agricoles. Sur ce constat, l'ambition a été :

- de limiter fortement l'urbanisation purement pavillonnaire en extension de l'enveloppe urbaine,
- de renforcer la centralité du village et développer son attractivité en déployant à sa périphérie immédiate les principales zones d'habitat.

1.4 Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement. La taille comme la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec ces réseaux. Le fait de renoncer au développement de l'urbanisation diffuse constitue le principal moyen de cette politique : en regroupant une grande partie de l'urbanisation nouvelle dans le prolongement du village, la connexion avec le réseau primaire de voirie sera facile et maillée, les réseaux d'eau potable et d'assainissement seront à proximité immédiate.

1.5 La traduction de ces grands axes dans le projet

Le projet s'est attaché à un développement de l'offre en logements qui renforce la centralité du village, en intégrant cette offre nouvelle dans le fonctionnement de son espace urbain, en favorisant des liens forts entre logements existants, projetés, équipements existants et projetés. Par ailleurs, en rejoignant ainsi les préoccupations relatives à la protection de l'identité rurale de la commune, des terres agricoles n'ont été prélevées pour construire que lorsque le projet le nécessitait (notamment pour concrétiser l'objectif de diversification de l'offre en logements) et essentiellement en dents creuses de l'espace bâti, même si certaines de ces dents creuses peuvent représenter une superficie significative.

Dans ce contexte, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend à Saint Julien de Peyrolas un relief particulier et une des ambitions du PLU, au travers du projet décliné dans le PADD a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole, dans une commune où elle constitue encore un acteur économique majeur.
- Protéger, localement restaurer les espaces naturels remarquables et notamment la ripisylve de l'Ardèche, la forêt de Valbonne, toutes deux classées en zones Natura 2000 et exposées à la fréquentation touristique. Protéger aussi, les rares autres milieux naturels (espaces de landes au Sud, petit massif forestier au Nord),
- Concrétiser le réel potentiel de Saint Julien de Peyrolas en déterminant des formes d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui engagent une réelle diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible, fonctionne étroitement avec le village et ses équipements.
- Poursuivre une politique de développement équilibrée, qui lutte contre l'effet « village dortoir » en renforçant les équipements, en aménageant le centre village, en favorisant l'implantation de services et commerces, en valorisant une partie du bâti agricole et industriel vacant dans plaine pour permettre l'implantation d'entreprises sans consommer d'espace de culture pour autant.

2 CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ECHEANT

En réponse aux grands enjeux de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, au enjeux de développement économique, de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de bâtir un PLU qui s'articule autour des politiques suivantes :

2.1 Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

Le projet réoriente l'urbanisation en fonction des potentiels du territoire. Dans le respect des grandes composantes naturelles et agricoles de la commune, il privilégie la continuité avec le cœur historique plutôt que l'urbanisation diffuse déconnectée physiquement et fonctionnellement du centre :

- densifier les abords du village, renforcer sa centralité et stopper le développement des zones d'habitat diffus,
- assurer la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux actuels ou projetés à court terme.

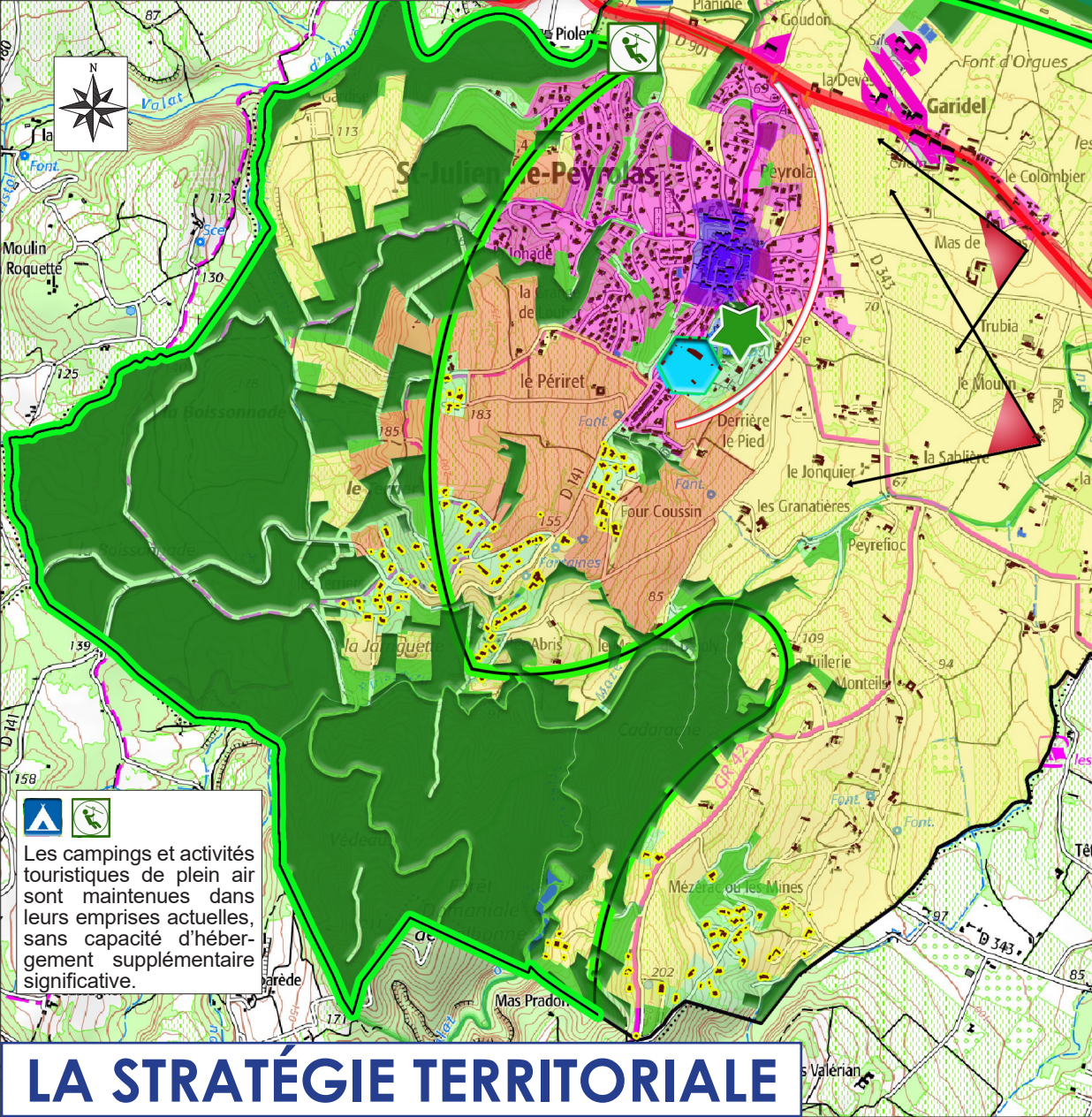
Le projet tient aussi compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

Les objectifs d'aménagement expriment une problématique d'évolution graduée de l'environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement repose donc dans le PLU sur des mesures de protection de l'environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié) mais aussi sur la définition d'une problématique :

- d'équilibres entre les espaces naturels, l'agriculture, l'habitat et les activités économiques,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du village, de diversification de l'offre en logements,
- de promotion, dans les secteurs qui s'y prêtent, d'un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écrin agricole.



Les grands cônes de vues sur le village sont préservés : pas d'urbanisation sur les hauteurs, pour maintenir l'écran boisé d'arrière-plan et pour protéger la ligne de ciel formée par le bâti historique.



Les campings et activités touristiques de plein air sont maintenues dans leurs emprises actuelles, sans capacité d'hébergement supplémentaire significative.

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

Les grandes mesures de développement de l'espace bâti

- Les logements à venir seront construits dans la matrice du bourg, très proches des services, de l'école, pour renforcer la centralité du village. Les besoins en logements seront satisfaits par la production d'un espace bâti diversifié, peu consommateur d'espace, intégré dans le schéma fonctionnel de la commune : accès rapides sur le réseau primaire de voirie, déplacements doux (vers l'école notamment) faciles.
- Les zones A Urbaniser accueilleront un habitat intermédiaire diversifié, comprenant une part de logement social.

Le PLU enrichit le profil socio-économique de la commune par la diversification de l'habitat, le renforcement de l'activité commerciale, l'accueil d'activités nouvelles (en valorisant du bâti agricole et industriel vacant à Font-d'Orgues). Il renforce la centralité du bourg. L'étalement urbain est très contenu, dans le respect de l'identité rurale de Saint Julien de Peyrolas, de son organisation historique, de son économie viticole, du réseau écologique local (notamment des réservoirs de biodiversité de l'Ardèche et de la forêt de Valbonne).

Le commerce à l'interface entre le village et la RD901 est affirmé (zones dédiée Ucom).

Le bâti agricole et industriel vacant est valorisé pour l'accueil de nouvelles entreprises (zone Uia qui détoure du bâti existant).

Les grandes mesures de protection

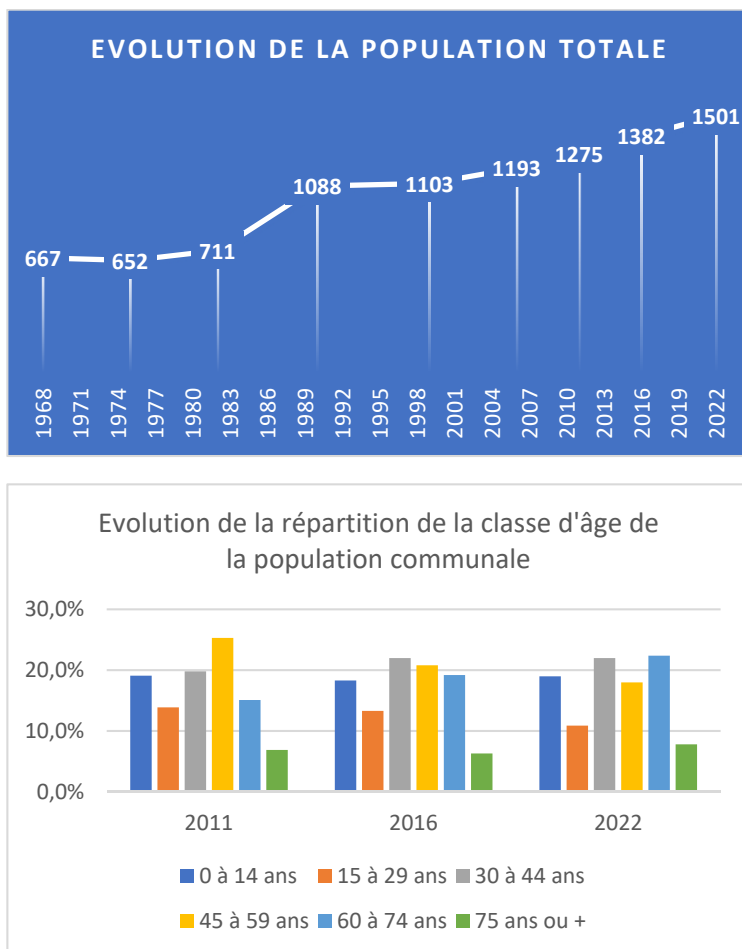
- La ripisylve de l'Ardèche, ses zones humides sont protégées pour leur rôle dans le paysage de plaine et de réservoir de bio-diversité : règles de protection spécifiques des zones humides, classement en trame verte et bleue, en bois classés (EBC).
- La forêt de Valbonne et les micros espaces naturels au sein de la plaine agricole sont protégés : classement en zone N, en trame verte et en bois classé (EBC).
- Les grands espaces ouverts agricoles de coteau, dont certains forment l'écran du village sont protégés (classement en zone A).
- L'espace viticole n'est réduit que très marginalement, pour des besoins en logements nécessaires à la concrétisation du projet. Les terrains classés en zone AOC Côtes du Rhône ne seront pas urbanisés : classement en zone Ap.
- L'habitat diffus est stoppé pour :
 - privilégier la construction de logements dans le bourg, près des équipements,
 - renforcer la centralité, tenir compte de l'incapacité des réseaux et de la voirie à supporter une urbanisation significative dans les zones d'habitat isolées,
 - préserver les espaces naturels, agricoles.

2.2 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

2.2.1 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Depuis 2006, la croissance démographique est soutenue dans la commune, mais cette croissance forte peine à équilibrer la répartition par classe d'âges. Les tranches d'âges qui correspondent aux « primo accédants » sont moins représentées dans la commune en 2022 qu'en 2011. Elles sont les principales « victimes » de l'augmentation du coût du logement. Parallèlement, la part des plus de 60 ans a crû. L'essor démographique important depuis les années 2000 fait aussi peser, paradoxalement, pour ces 10 ou 15 prochaines années, un risque de vieillissement et de chute des effectifs scolaires compte-tenu de la très faible rotation des ménages dans l'habitat pavillonnaire, qui a accueilli l'essentiel de l'apport démographique de ces dernières années.

Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur la définition d'un potentiel en logements à même de traduire :



- le souci de maintenir sur le long terme les équilibres démographiques (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges),
- le souhait de participer à sa juste mesure (dans le respect de l'identité rurale de Saint Julien de Peyrolas) aux besoins importants en logements à l'échelle de l'intercommunalité,
- la volonté de définir un rythme de croissance suffisamment soutenu pour éviter une « cassure » démographique tout en demeurant à une échelle de croissance adéquate avec un territoire rural pour au final, obtenir une évolution constante, « lissée » sur le moyen terme.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2022-2036) une croissance annuelle moyenne de 1,1 % (soit entre 140 et 150 de résidences principales à produire) pour amener Saint Julien de Peyrolas à environ **1750 habitants à l'horizon 2036**.

2.2.2 POTENTIEL TOTAL EN LOGEMENTS

Le PLU a concrétisé son projet de développement démographique au travers **d'un potentiel de 133 logements** :

- 39 logements sur des terrains nus classés en zones A Urbaniser.
- 63 logements sur les terrains nus classés en zones urbaines,
- 8 logements par division parcellaire de terrains déjà bâtis dans situés dans les zones urbaines,
- 4 logements par retour sur le marché de logements vacants.

A ces 114 logements, il faut ajouter les 30 logements construits après 2022 ou en cours de construction.

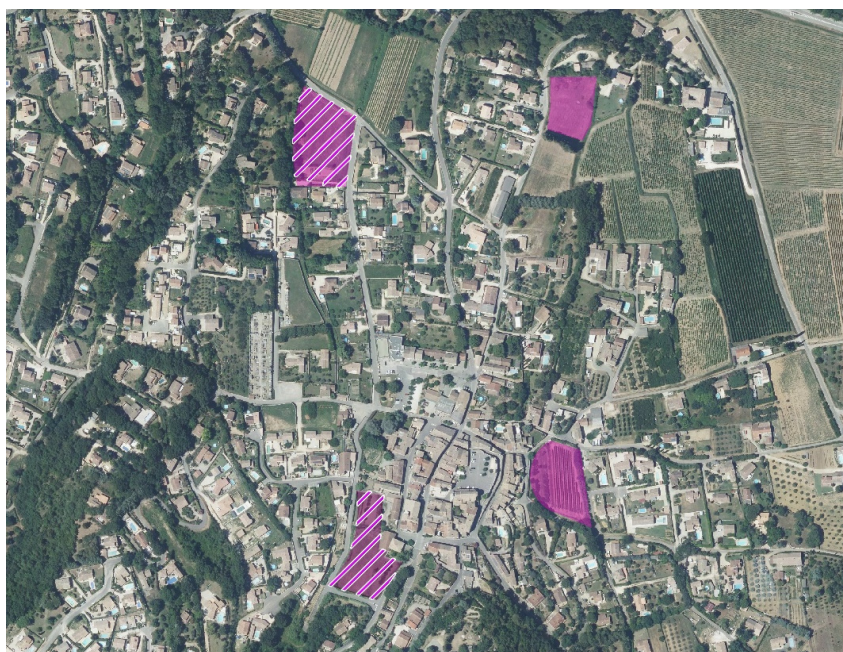
Au total, 144 logements participeront à la croissance démographique 2022-2036. Ces logements permettront une progression annuelle moyenne d'environ 1,1% (2022 – 2036) de la population de la commune.

2.2.3 LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

La diversification de l'offre en logements complète les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Dans le village et à sa périphérie immédiate, dans les secteurs en réelle capacité structurelle d'accueillir de l'habitat intermédiaire, il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre mais assez dense, qui réinterprète la structure villageoise. Dans les quartiers plus périphériques, cette diversification ne pourra s'envisager qu'avec parcimonie et sur le plus long terme, selon des typologies et des densités adaptées par quartier. L'offre actuelle en logements demeure très largement dominée par l'habitat pavillonnaire. Or, il est probable que l'offre privée, sans règle, continue de développer « naturellement » un habitat essentiellement basé sur la maison individuelle en propriété. Une urbanisation nouvelle basée uniquement sur ce modèle poserait à termes des problèmes :

- Aggravation de la fracture entre besoins réels (ceux des jeunes ménages notamment) d'une part et un marché de l'habitat inadapté à ces besoins d'autre part.
- Aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction.
- Pics de besoins en équipements collectifs à chaque vague d'arrivées d'habitants nouveaux, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat sur place adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens.
- Dilution progressive de l'identité rurale de la commune, noyée dans l'étalement urbain, isotrope et banalisé.
- Consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.
- Sélection par les revenus des habitants de la commune au détriment de la mixité.

C'est pourquoi le projet s'est engagé sur un mode d'urbanisation plus dense (habitat intermédiaire) de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat et à produire une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire.



Zones où est favorisé un habitat groupé qui s'émancipe du modèle de la maison individuelle « classique » pour plus d'intégration au contexte rural. Les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. Les nouveaux logements participeront également activement à l'équilibre de la pyramide des âges, avec un renouvellement plus régulier de leurs occupants.



Dans 2 zones A Urbaniser directement adjacentes au centre historique, la densité moyenne requise a été portée de 20 à 25 logements par hectare, par souci de cohérence avec la structure dense de l'urbanisation et pour produire des logements plus accessibles. environ 6 logements locatifs aidés seront construits au total dans ces deux zones, de manière à participer activement à l'accueil de jeunes ménages, de ménages aux revenus modestes.

2.3 Les politiques de développement économique et commercial

2.3.1 L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

Pour une croissance économique durable et maîtrisée, le projet valorise les atouts de Saint Julien de Peyrolas :

- préserver l'économie agricole et en particulier viticole, en protégeant les meilleures terres, notamment celles classées en AOC Côtes du Rhône,
- valoriser le potentiel des Gorges de l'Ardèche, du village historique, de l'espace rural, dans une perspective d'économie touristique intégrée et respectueuse des paysages, de la quiétude des habitants,
- favoriser la reconquête du bâti agricole ou industriel aujourd'hui désaffecté à Font d'Orgues pour l'installation d'entreprises.

A Saint Julien de Peyrolas, l'économie est basée sur un modèle d'abord centré sur l'exploitation agricole, le logement et le tourisme estival (focalisé surtout en bords d'Ardèche pour les activités de loisirs comme pour l'hébergement).

Pour diversifier, à son échelle, sa structure socio-économique tout en s'appuyant toujours sur l'exploitation agricole, la commune souhaite faire émerger un tissu de petites entreprises artisanales qui participera à la diversité socio-économique du territoire et générera des emplois. Pour cela, elle a choisi de valoriser du bâti existant et vacant issu d'ancienne activités économiques à Font-d'Orgues, dans un secteur qui cumule plusieurs avantages :

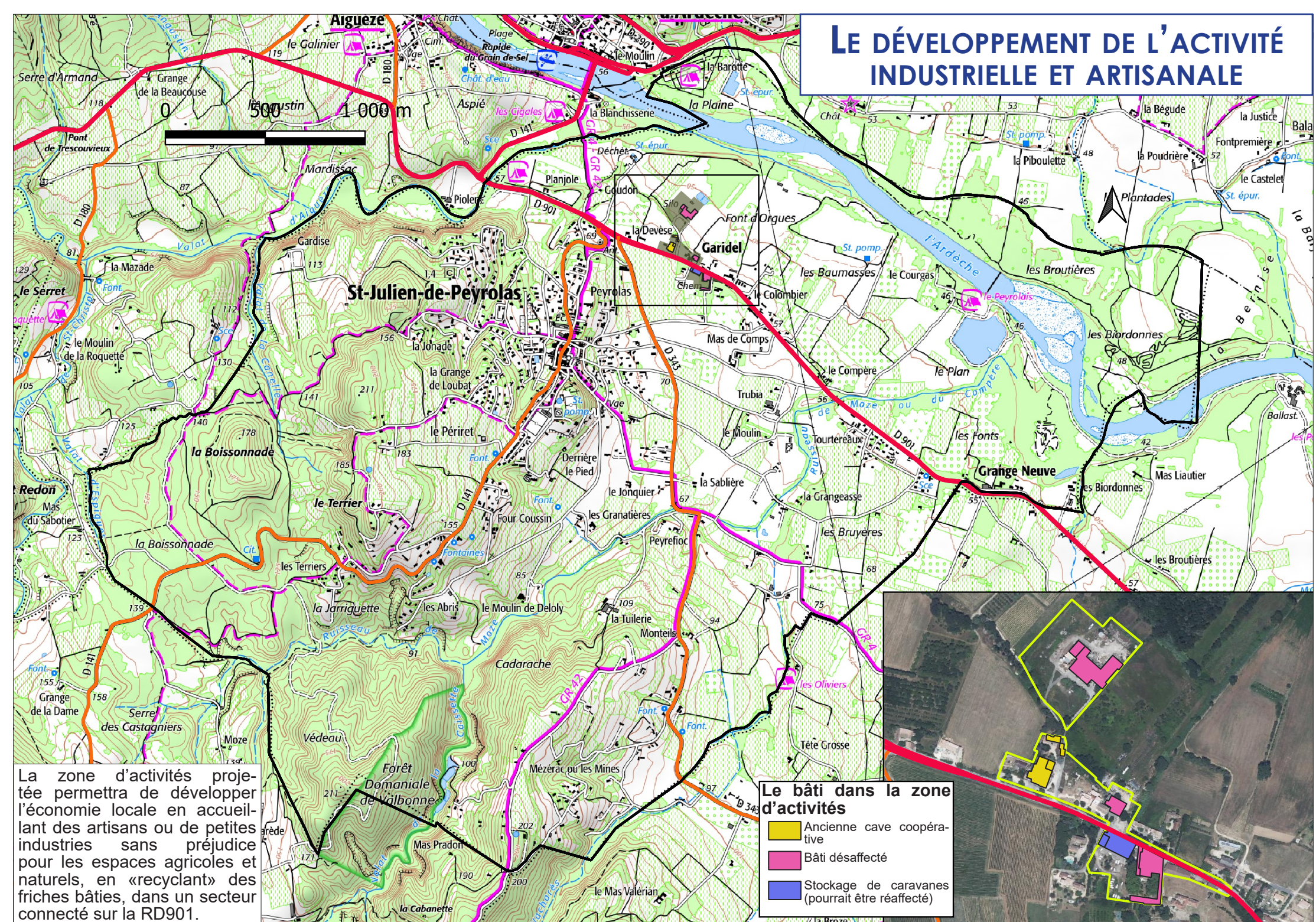
- Des accès rapides vers la vallée du Rhône via la RD901 toute proche.
- Un éloignement du village et des principales zones d'habitat.
- Un bâti pour partie déjà adapté à l'accueil d'activités permettant l'installation d'entreprise avec de faibles coûts d'aménagement et d'infrastructures (mais ce bâti pourrait aussi être démoli le cas échéant, pour construire de nouveaux bâtiments).

Ce choix d'implantation d'entreprises dans un secteur adapté, déjà urbanisé, avec des bâtiments et une partie des terrains adaptés à l'accueil d'activités traduit une politique de développement économique qui s'appuie sur :

- La mobilisation de terrains qu'il est facile d'équiper (dont certains représentent des superficies significatives) et qui ne possèdent plus d'intérêt agricole ou naturel (et qui sous beaucoup d'aspects s'apparentent à des friches.
- La grande proximité avec la R.D 901, colonne vertébrale du réseau routier de la vallée de l'Ardèche côté Gard, attractive pour les entreprises.

Par son format (surface et destination), la zone d'activités n'est pas de nature à faire ombrage à des projets de zones d'activités intercommunales, qui relèvent eux de la compétence directe de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET ARTISANALE



2.3.2 LE COMMERCE

Le projet consolide la présence d'une petite structure commerciale, développer les services, en s'appuyant :

- sur une population totale qui dépasse désormais 1500 habitants,
- sur l'hébergement touristique qui génère des surcroûts d'activité importants pour le commerce local en période estivale.

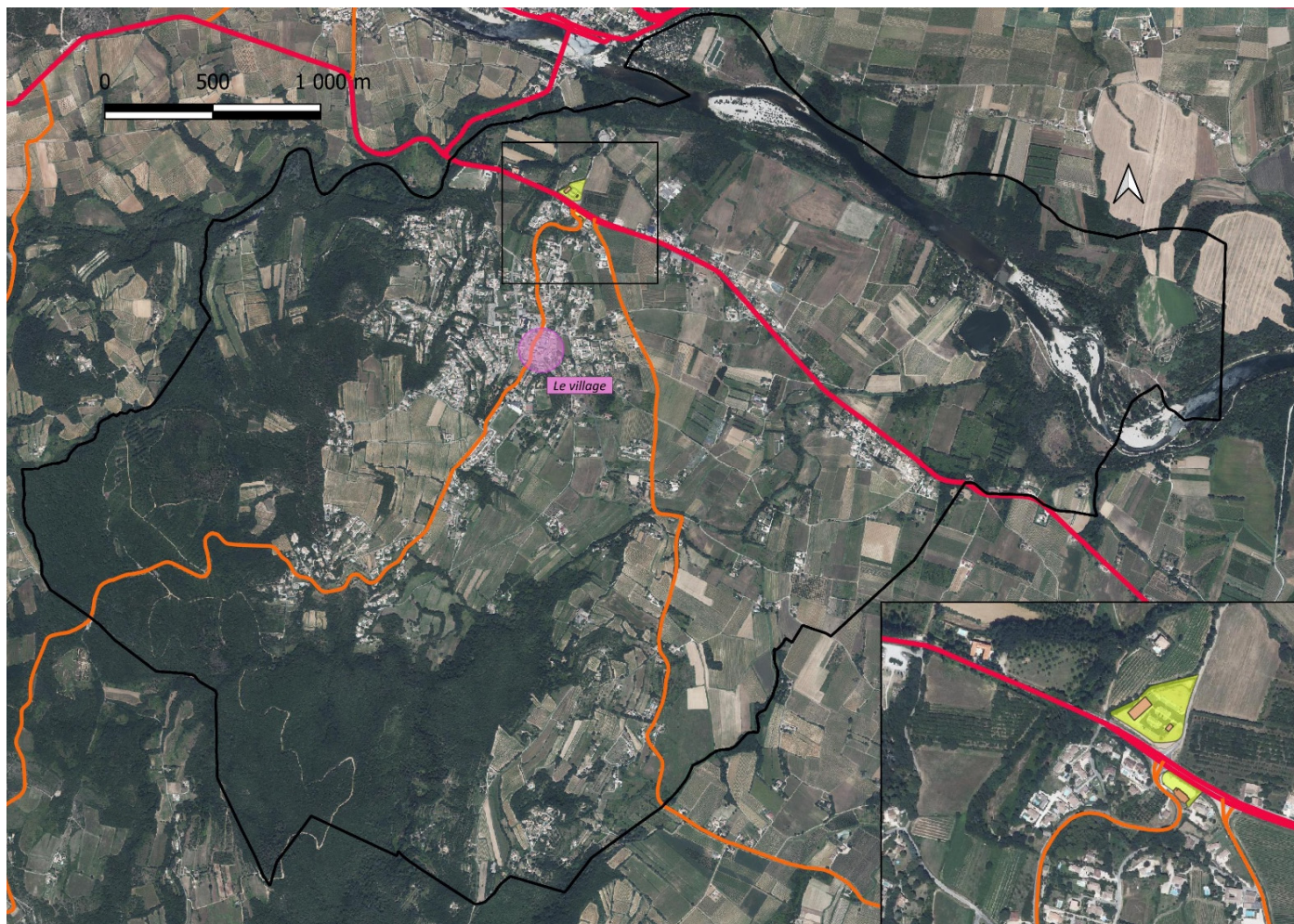


Figure 17 : localisation des commerces récents

2.3.3 LE TOURISME

L'objectif n'est pas de développer de manière significative la capacité d'hébergement, mais plutôt de travailler à une économie touristique davantage intégrée, sans nécessaire augmentation de la fréquentation des rives de l'Ardèche, qui ne bouleverse pas la vie de village et dont les retombées économiques directes soient plus importantes pour la collectivité.

Le tourisme dans la commune, essentiellement tourné vers la rivière Ardèche et de manière moins marquée, vers la forêt de Valbonne, s'appuie la capacité d'hébergement des campings, l'essentiels loin du village. Ces campings génèrent peu de retombées économiques directes.

L'ambition de la commune n'a pas été d'augmenter la capacité d'hébergement : il n'a pas été projeté de nouveau camping ni d'extension des campings et des parcs résidentiels de loisirs existants, d'autant qu'ils sont tous exposés à un risque d'inondation par l'Ardèche.

Le projet s'inscrit plutôt :

- dans une volonté de montée en gamme des principaux campings (en permettant l'extension, la création d'équipements, de services pour ces campings, de manière à les rendre moins dépendants économiquement du niveau de fréquentation),
- dans le souhait de déconcentrer l'activité touristique, en œuvrant contre la surfréquentation des rives de l'Ardèche, en valorisant de manière douce l'espace rural de la commune, notamment au travers du balisage, de l'aménagement de chemins de randonnées existants dans la forêt de Valbonne.

Des actions relatives à un développement significatif de l'hébergement se seraient heurtées :

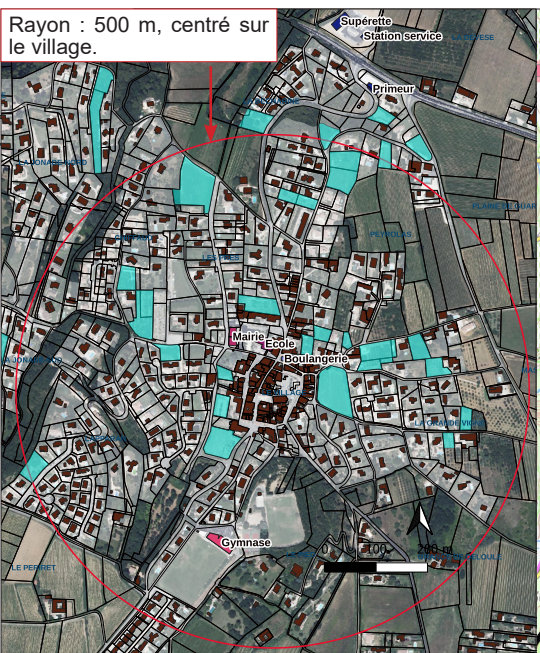
- aux contraintes fonctionnelles du village,
- à l'enjeu de limiter la pression humaine sur les spots de baignade de l'Ardèche, déjà très fréquentés,
- à la nécessaire prise en compte du risque d'inondation (omniprésent de part et d'autre de la rivière).

2.4 Les politiques de transports et de déplacements

Assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant l'urbanisation dans les secteurs facilement accessibles depuis le réseau primaire de voirie, en organisant les flux de déplacements qui seront issus de l'urbanisation des dents creuses du bourg, pour limiter au mieux leurs incidences sur les circulations dans le village, les déplacements doux,
- en favorisant l'installation d'activités économiques hors des quartiers d'habitation et à proximité immédiate de la RD 901,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les zones d'habitat et les bâtiments de services publics, les commerces.

Rayon : 500 m, centré sur le village.



Tronçon de la RD141 bien dimensionné, qui permet de rallier le carrefour aménagé avec la RD901.

Carrefour aménagé entre les principales routes départementales. L'urbanisation projetée est organisée pour que les déplacements motorisés y convergent facilement.

La zone d'activités pourra facilement être connectée sur la RD901 et dispose déjà d'accès. Elle est détachée de la trame urbaine et n'impactera pas les circulations dans village ni dans les quartiers d'habitation.

Le PLU permet pas de nouveaux logements dans les quartiers isolés en bordure de RD901, pour limiter les risques d'accident (pas de carrefour aménagé).

La R.D.901, axe majeur d'accès à la vallée du Rhône et à Pont Saint Esprit, mais aussi source de nuisances.

Tronçon de la RD141 étroit et traversant le village historique. Les choix de développement permettent de ne pas y augmenter significativement le trafic.

L'urbanisation est stoppée dans les zones d'habitat diffus, desservies par un réseau de voirie souvent arborescent inapte à des augmentations substantielles du trafic.

Les zones urbaines et A Urbaniser du bourg et les terrains nus (en bleu) pouvant accueillir des habitations nouvelles.

Plus de 80% du potentiel en logements se situe dans des secteurs du bourg bien desservis par le réseau de voirie. Les logements nouveaux dans ces secteurs, proches du village et disposant d'accès sur le réseau départemental, n'interféreront pas ou peu avec les circulations dans le centre. Leurs habitants pourront rallier facilement la RD901. Ils seront aussi situés à moins de 500 m de l'école, de la mairie, de la boulangerie. Pour une grande partie des logements nouveaux, les déplacements doux seront une alternative crédible à l'utilisation de la voiture pour y accéder.

Secteurs attenants au bourg, mais reliés à ce dernier par un réseau de voirie arborescent aux capacités d'absorption du trafic limitées. Le potentiel en logements nouveaux y sera faible (moins de 20%) et en dents creuses de l'espace bâti (le PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine).

PROJET ET DÉPLACEMENTS

2.5 Orientations générales des politiques d'équipement – Eau potable

2.5.1 L'EAU POTABLE / ADEQUATION RESSOURCE ET BESOINS PROJETES

Source : OTEIS – Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable (SDAEP) de la communauté d'agglomération du Gard Rhodanien – les projections ont été mises à jour (absence de zone d'activité nouvelle dans le projet de PLU alors qu'elle était prévue dans le SDAEP notamment).

A l'horizon 2040, le SDAEP projette pour Saint Julien de Peyrolas une population communale de 1858 habitants. Le PLU prévoit de son côté 1750 habitants en 2036. En projetant la croissance annuelle moyenne de 1,1% prévue au PLU à 2040 au lieu de 2036, on obtient 1828 habitants. Les deux prévisions sont donc très proches (2% d'écart seulement).

2.5.1.1 BILAN BESOIN - RESSOURCE

Source : OTEIS – Schéma Directeur d'Eau Potable communauté d'agglomération du Gard Rhodanien.

	Actuel		2030		2040	
	Jour moyen	Jour de pointe	Jour moyen	Jour de pointe	Jour moyen	Jour de pointe
Ratio consommation (1/j/hab)	177	285	150	285	150	285
Consommation domestique (m ³ /j)	271	514	295	561	320	608
Gros consommateur (m ³ /j)	0	0	0	0	0	0
Rendement	51%	51%				
Pertes (m ³ /j)	260	260				
Besoin (m ³ /j)	530	774				
Ressource (m ³ /j)	562	1400				
Bilan (m ³ /j)	31	626				
	106%	181%				
	Excédentaire	Excédentaire				

Rendement Décret ≈ 65%						
			2030		2040	
			Jour moyen	Jour de pointe	Jour moyen	Jour de pointe
Pertes (m ³ /j)			180	180	180	180
Besoin (m ³ /j)			475	741	500	788
Ressource (m ³ /j)			562	1400	562	1400
Bilan (m ³ /j)			87	659	62	612
			118%	189%	112%	178%
			Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire

Rendement Décret $\approx$ 75%						
			2030		2040	
			Jour moyen	Jour de pointe	Jour moyen	Jour de pointe
Pertes (m ³ /j)			133	133	133	133
Besoin (m ³ /j)			428	694	483	741
Ressource (m ³ /j)			562	1400	562	1400
Bilan (m ³ /j)			134	706	79	659
			131%	202%	116%	189%
			Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire

Rendement arrêté 2012 (85%)						
			2030		2040	
			Jour moyen	Jour de pointe	Jour moyen	Jour de pointe
Pertes (m ³ /j)			80	80	80	80
Besoin (m ³ /j)			375	641	400	688
Ressource (m ³ /j)			562	1400	562	1400
Bilan (m ³ /j)			187	759	162	712
			150%	218%	141%	203%
			Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire	Excédentaire

Quels que soient les scénarii d'évolution du rendement du réseau, à l'horizon 2040, en consommation moyenne comme en consommation de pointe, le développement projeté par le PLU est compatible avec la ressource en eau et les capacités de desserte du réseau d'adduction.

2.5.2 L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La station d'épuration, gérée par la communauté de commune du Gard rhodanien traite les eaux usées de Saint Julien de Peyrolas et d'Aiguèze. Elle est implantée dans la commune. Son milieu récepteur est l'Ardèche.

Toutes les zones A Urbaniser et l'essentiel des zones urbaines du PLU sont desservies par le réseau public d'assainissement des eaux usées. La station d'épuration dispose d'une capacité de traitement de 1800 EH, pour une charge polluante actuellement traitée de 1233 Equivalent Habitants (EH)*. Le PLU prévoit +252 habitants en 2036. Avec ces habitants en plus, la charge polluante que devra traiter la STEP sera portée de 1233+252 = 1485.

*Source : bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement – SAUR 2025.

La commune d'Aiguèze est très contrainte et son PLU, ancien, dégage un potentiel constructible pour la création de logements assez faible avec :

- Une seule zone 1AU fermée, de 1 ha environ.
- Une surface de terrains nus classée en zone UB d'environ 1 ha.

Sur la base d'une densité moyenne de 17 logements par ha, le potentiel total est de 34 logements. En faisant l'hypothèse de la prolongation de l'évolution 2016 – 2022 du nombre moyen de personnes par résidence principale, la croissance démographique probable d'Aiguèze sera de +40 habitants (+40 EH) si tous les terrains constructibles étaient construits.

Ainsi, la charge polluante que devra traiter la station d'épuration en 2036 sera de $1233+252+40 = 1525$ EH

Compte-tenu de sa capacité de 1800 EH, la station d'épuration sera capable de traiter la charge polluante induite par les futurs logements.

2.6 Les politiques de développement des loisirs

Le projet encourage une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural, la forêt de Valbonne, l'Ardèche et son large éventail de loisirs d'eau vive, de plein air.

L'espace rural et naturel de Saint Julien de Peyrolas : l'étage collinéen et la forêt de Valbonne, les rives de l'Ardèche sont autant d'espaces propices à la randonnée, aux loisirs de plein air.

La PLU a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural, « terrain de jeux naturel », ou sur l'entretien, le balisage des sentiers de promenades. Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de l'essentiel de l'espace rural traduit la volonté de protection du cadre de vie et des aires de loisirs de plein air.

Sites de baignade et de loisirs nautiques le long de l'Ardèche à Saint Julien de Peyrolas.

Le PLU permet aussi les aménagements des installations existantes et les constructions nouvelles dédiées aux activités sportives et de loisirs



2.7 Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de Saint Julien de Peyrolas, son cadre de vie, le PLU développe :

- des mesures de protection et de mise en valeur du village historique, mais aussi des paysages agricoles et naturels qui en constituent l'écrin, des rives de l'Ardèche,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle aux abords du village et dans ses dents creuses, dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur le bâti historique,
- des mesures de préservation de la trame végétale qui assure l'intégration dans le grand paysage de l'urbanisation qui a essaimé au-delà du village.

Il limite aussi l'étalement de l'habitat pavillonnaire, assez banal et cloisonné qui s'est localement substitué au paysage rural bucolique et ouvert.

2.7.1 LE GRAND PAYSAGE

Le « grand paysage » de Saint Julien de Peyrolas, encore aujourd'hui, en dépit d'une urbanisation pavillonnaire qui a essaimé et de quelques points noirs paysagers en bordure de RD901, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité est facilement identifiable. Le choix de protéger cette structure traduit avant tout l'attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d'attractivité important. Il traduit aussi la volonté d'entretenir un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune.

Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. Si le phénomène de périurbanisation a eu comme conséquence une croissance démographique importante, l'essor de l'urbanisation pavillonnaire qui a accompagné la dynamique démographique a aussi « nappé » de maisons certains secteurs de la commune (parfois de manière désordonnée, lorsqu'il s'agissait de constructions au coup par coup). Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, qu'il s'agisse de la plaine ouverte de l'Ardèche, des massifs boisés de l'étage collinéen ou des ripisylves, l'urbanisation pavillonnaire a localement contribué à une forme de banalisation des paysages, jusqu'à estomper partiellement la lecture du village historique en coteau.

Ainsi, la préservation du village, de son écrin et des principaux cônes de vues qui permettent de l'observer est un enjeu fort. Le maintien de l'ouverture des derniers grands coteaux viticoles, des massifs boisés d'arrière-plan, de la ripisylve de l'Ardèche aussi.



La préservation de la position dominante du village ancien, en point focal dans le coteau est importante dans le projet et implique des règles strictes dans la gestion des prospects des constructions nouvelles et dans la limitation de l'étalement urbain.



Sous cet autre angle (depuis les coteaux de Saint Martin d'Ardèche) le paysage est bien moins contrasté et le bâti récent porte ombrage au village, brouille la composition du panorama. Dans ce contexte, des mesures de confinement de l'étalement urbain dans les coteaux concernés et de protection de la forêt s'imposent pour préserver la composition du paysage, éviter sa banalisation.

Sur le constat d'une structure paysagère rurale qui reste lisible mais qui a été en partie altérée en raison d'un étalement pavillonnaire assez important, les choix de protection du grand paysage, d'une évolution de l'espace bâti respectueuse de l'identité de la commune ont été traduits à plusieurs niveaux :

- Les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes, entre le bourg et l'espace maintenu rural autour sont préservés. Ainsi, l'urbanisation nouvelle demeure pour sa quasi-totalité dans l'aire urbaine du bourg. Sa densité est affirmée, notamment au travers des zones A Urbaniser.
- Le projet, au travers de sa zone Ui encourage la reconquête du bâti à vocation artisanale ou industrielle en parti vacant et/ou dégradé de Font d'Orgues pour traiter un point noir paysager.



Une partie du bâti dégradé en bordure de RD980, en attente de rénovation.

- Les ensembles agricoles très ouverts de plaine sont protégés, notamment ceux exposés aux regards depuis les principales routes qui sillonnent la commune.



La plaine viticole très ouverte.

- A l'étage collinéen, la diffusion de l'urbanisation dans les espaces naturels et sur les coteaux est stoppée, garantissant la pérennité « de l'arrière-plan » boisé des panoramas qui ouvrent sur le village.
- Les derniers espaces ouverts viticoles de coteau dans le prolongement Sud du village sont strictement protégés. Le mitage y est stoppé.



Les derniers coteaux viticoles pas définitivement affectés par l'étalement pavillonnaire diffus.



Les grands cônes de vues sur le village sont préservés : pas d'urbanisation sur les hauteurs, pour maintenir l'écrin boisé d'arrière-plan et protéger la ligne de ciel formée par le bâti historique.



Le bâti historique, dense et structuré du village constitue un patrimoine commun, un élément central de l'identité communale. Il est protégé.



La colline du pied, ses bois et ses grandes croix, les grands cônes de vues qui s'ouvrent sur elles sont protégés.

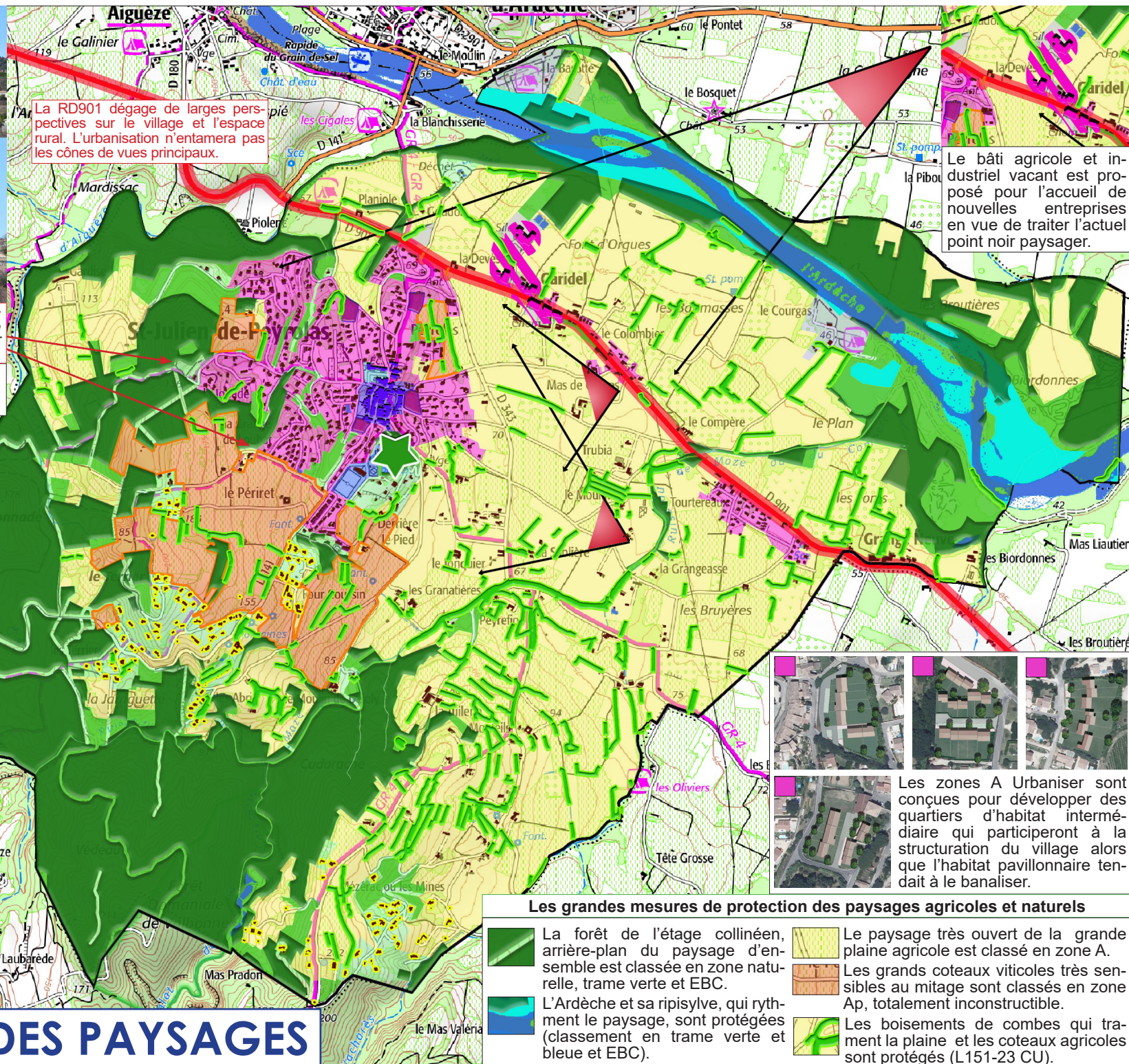


L'étalement du bâti diffus qui mite le paysage d'ensemble est stoppé.



L'enveloppe constructible définie au projet : elle s'appuie sur des limites franches «sans dégouliner» dans l'espace rural. Les principales dents creuses seront urbanisées sur un modèle d'habitat intermédiaire qui affirmera la centralité du bourg.

LA PROTECTION DES PAYSAGES



2.7.2 LES PAYSAGES URBAINS

L'organisation du développement s'appuie sur un principe de juxtaposition sans interpénétration des différentes entités paysagères, qu'elles soient agricoles, naturelles ou bâties, dans l'objectif de former des paysages contrastés et facilement lisibles. Le PLU a donc :

- stoppé l'étalement urbain et recentré le développement dans le bourg, sans excroissance, de sorte que la morphologie du village demeure,
- introduit des formes d'habitat intermédiaire. Elles seront développées dans les zones A Urbaniser. L'habitat intermédiaire renforcera les contrastes, pour préserver le tranchant du paysage rural historique (entre bâti dense d'une part et espaces agricoles ouverts d'autre part).
- préservé la trame végétale d'accompagnement des zones d'habitat diffus, en maintenant ainsi les masques forestiers qui limitent l'effet de mitage de l'espace rural (la densité de l'urbanisation y est ainsi contrôlée).



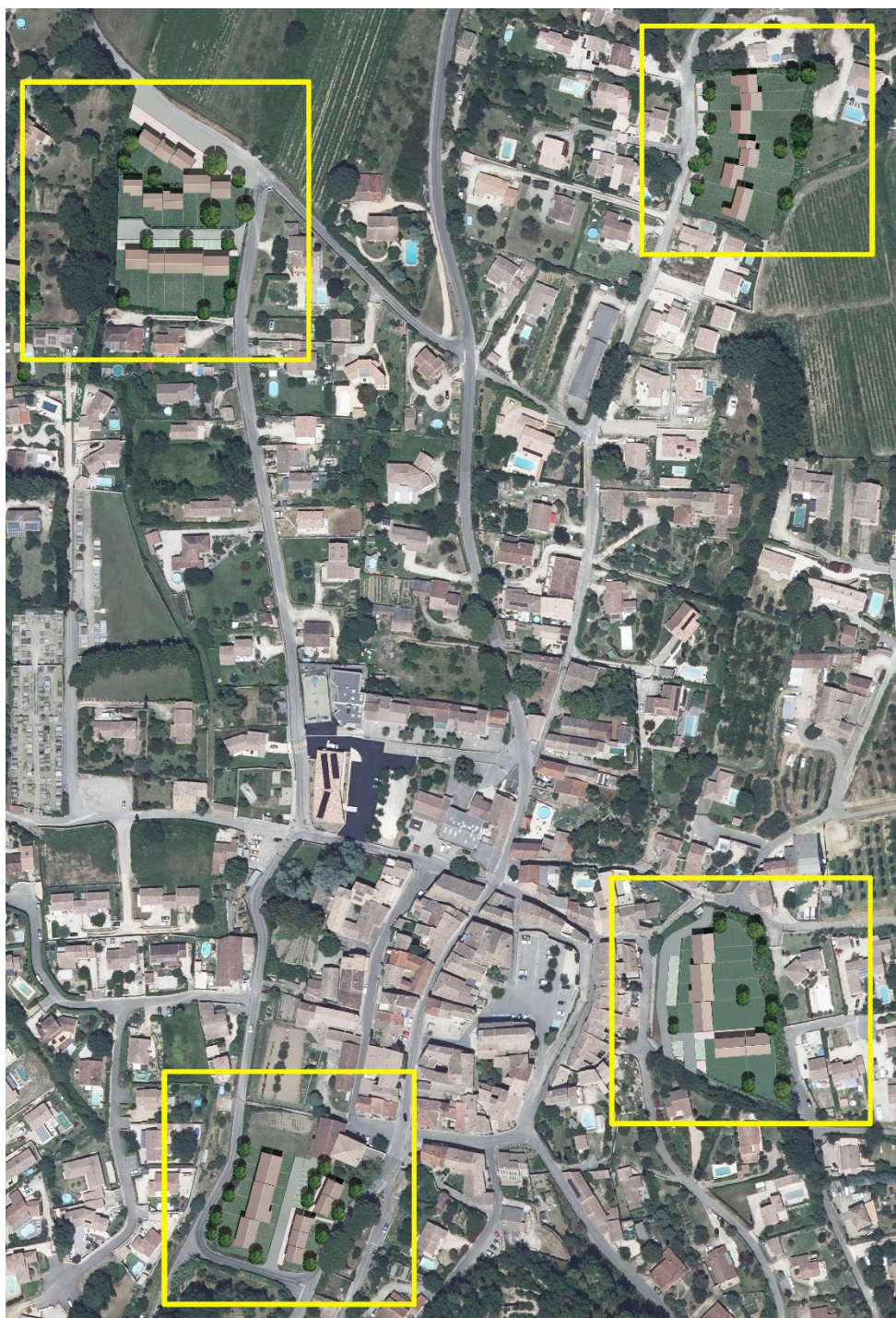
Depuis l'extérieur, l'habitat purement pavillonnaire « de première phase » ne « construit ni rue ni de place ».

Les orientations du projet pour la protection du paysage s'inscrivent dans une politique d'intégration pour produire, là où cela est possible, un espace bâti qui « dialoguera » avec l'espace public, participera à sa structuration au lieu de s'en détourner. Ainsi, dans les principales zones constructibles, les principes d'aménagement reposeront sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l'objectif d'éviter la reproduction d'un espace « rurbain » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l'extension des zones d'habitat,
- dans la production d'un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d'implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d'aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine qui forme une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.

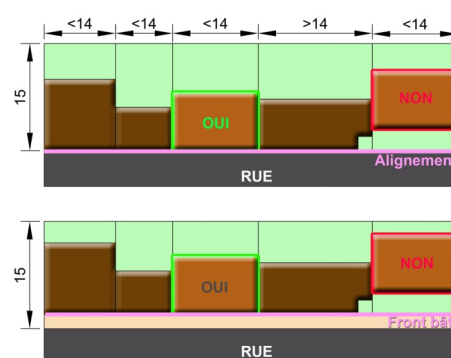
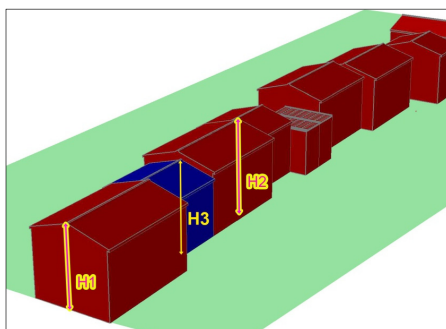
Autour du village, l'urbanisation projetée tente de retrouver une cohérence de structure avec l'urbanisation ancienne : pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne produit pas de réelle structure capable de « construire du quartier » dans toutes ses dimensions.

Les petites opérations d'aménagement d'ensemble projetées créeront des groupes d'habitations structurés et organisés de manière à produire des ensembles cohérents, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions, elles seront la transition entre la structure villageoise de l'urbanisation et l'habitat pavillonnaire existant.



Structures d'habitat groupé imposées dans les OAP des zones A Urbaniser.

Outres les OAP, dans la perspective d'un développement de l'urbanisation intégré, la question du paysage a aussi été traitée dans les règlements :



Règles de gabarits et d'implantations précises pour le tissu urbain ancien. Elles permettent de préserver la composition des rues dans le village historique.

Règles d'aspects extérieurs, d'accompagnement végétal détaillées pour la construction en neuf comme pour la réhabilitation.



2.8 Les politiques de protection de l'agriculture

Dans un souci d'équilibre, outre des objectifs de développement urbain, le PLU a défini des mesures de préservation des espaces agricoles lorsque ces espaces ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en équipements publics.



Les vignes classées AOC Côtes du Rhône étagées en terrasses et les terres fertiles de la plaine en contrebas, partagées entre cultures annuelles, vignes, vergers.

Un troupeau de brebis paissant dans la commune.



Saint Julien de Peyrolas relève d'enjeux de production de logements, de développement économique, de réalisation d'équipements publics mais aussi d'enjeux agricoles forts, avec des terroirs viticoles dont certains de haute valeur ajoutée, complétés par des terres de plaine (plaine de l'Ardèche), propices à un large éventail de cultures, de bonne ou très bonne valeur agronomique, facilement mécanisables.

L'urbanisation récente a consommé des terrains agricoles pour produire des logements surtout. Cette consommation d'espaces d'abord agricoles résulte de la situation géographique du village : il est implanté en coteau et tout étalement urbain entame d'abord des vignes ou d'anciennes terres à vignes, des vergers. Le projet de développement était donc mécaniquement plus exposé à la consommation d'espaces agricoles pour produire des logements.

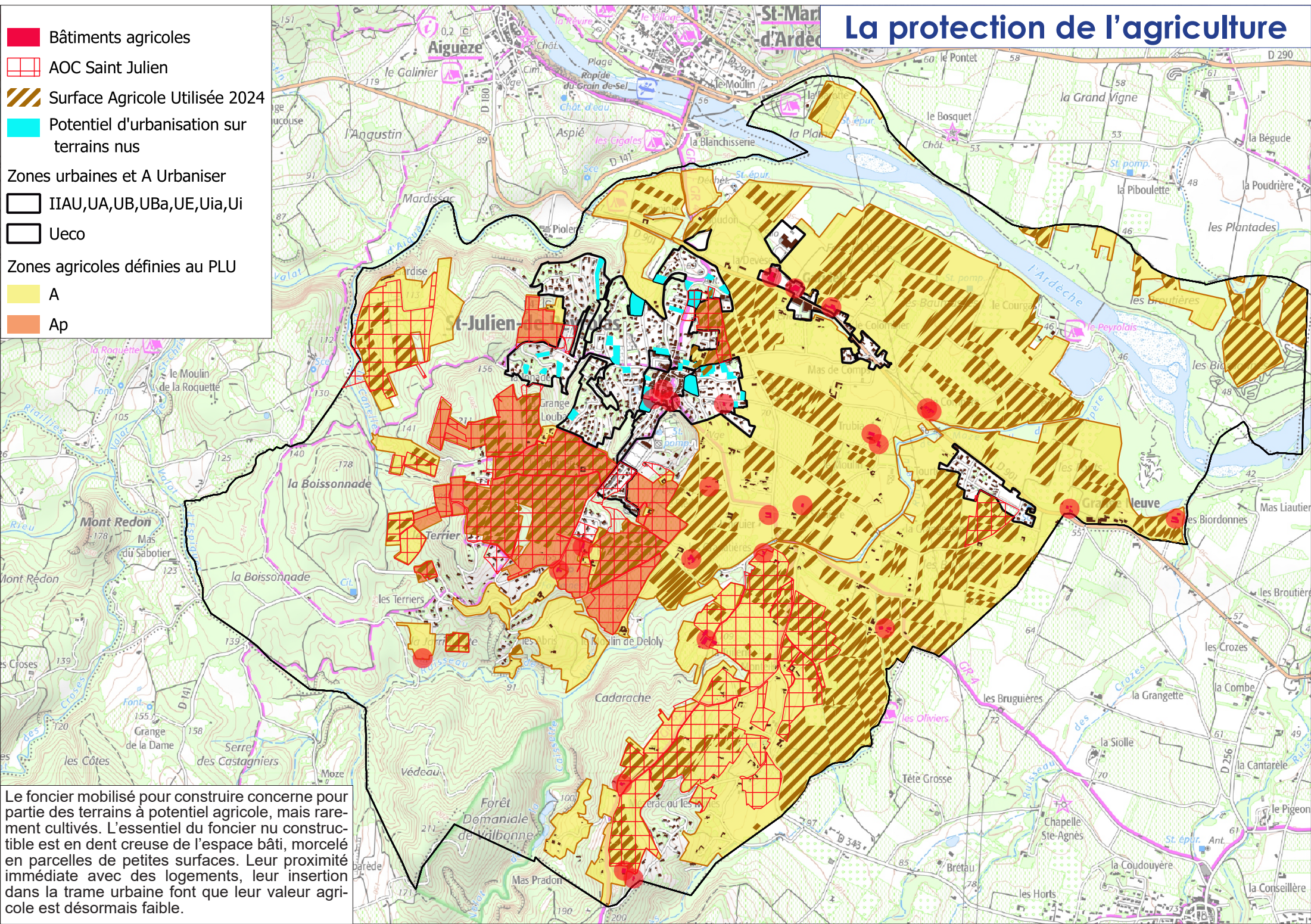
Dans ce contexte, le PLU a dû arbitrer la dualité entre enjeux d'urbanisation et économie agricole. Cet arbitrage a été éclairé par le diagnostic et ses cartographies identifiant les zones agricoles principales, celles bénéficiant de l'appellation Côtes du Rhône aussi. Sur cette base, le projet a protégé du développement urbain, par un classement en zone agricole (A ou Ap), les secteurs importants pour l'agriculture :

- pour maintenir le potentiel de production,
- pour créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles locales, en garantissant sur le long terme la valeur économique des grands ensembles fonciers agricoles. Cette protection sécurisera et encouragera les investissements dans les outils de production et de commercialisation.

Cette protection quasi-totale a été possible car les prévisions de développement ont conduit à une estimation des besoins en surfaces constructibles compatible pour l'essentiel avec le gisement foncier situé dans l'enveloppe urbaine du bourg. Les besoins en logements pourront donc être satisfaits au travers de la valorisation de dents creuses ou de quasi-dents creuses. Si plusieurs de ces terrains sont agricoles actuellement, leur localisation et leur niveau d'équipement les destinent logiquement à l'urbanisation.

La protection de l'agriculture

- Bâtiments agricoles
- AOC Saint Julien
- Surface Agricole Utilisée 2024
- Potentiel d'urbanisation sur terrains nus
- Zones urbaines et A Urbaniser
- IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui
- Ueco
- Zones agricoles définies au PLU
- A
- Ap



Le foncier mobilisé pour construire concerne pour partie des terrains à potentiel agricole, mais rarement cultivés. L'essentiel du foncier nu constructible est en dent creuse de l'espace bâti, morcelé en parcelles de petites surfaces. Leur proximité immédiate avec des logements, leur insertion dans la trame urbaine font que leur valeur agricole est désormais faible.

2.8.1.1 TERRAINS NUS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE ET CONTEXTE AGRICOLE

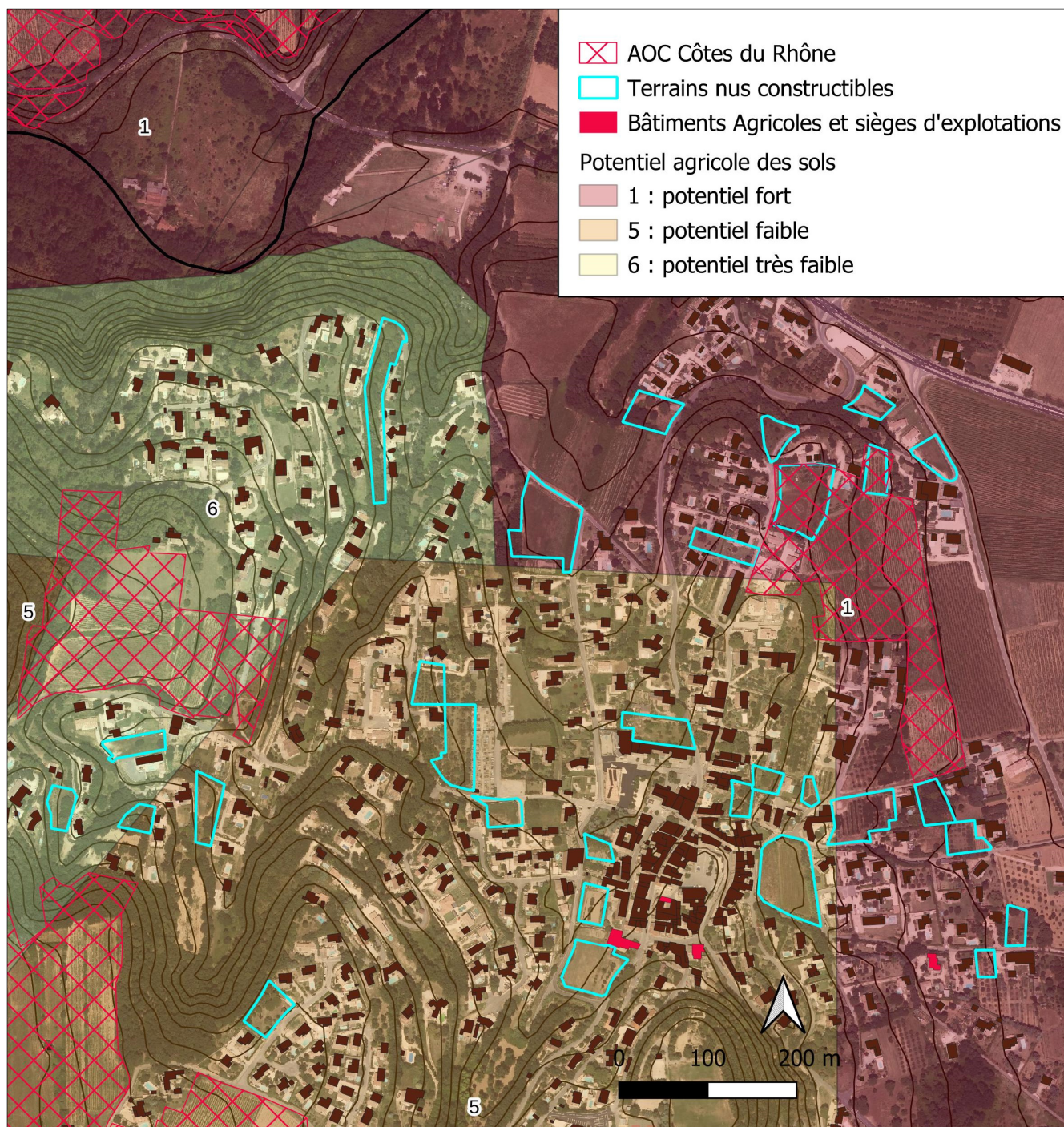


Figure 21 : terrains nus constructibles et situations au regard de l'exploitation agricole

2.8.1.2 METHODOLOGIE DE MESURE DES IMPACTS

L'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'exploitation agricole a été établie à partir d'une analyse multicritères qui s'appuie :

Sur la surface du terrain au regard de la SAU 2024

- Surface non déclarée à la PAC : incidence nulle.
- Surface déclarée à la PAC en dent creuse de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 0,25 ha : incidence faible.
- Surface déclarée à la PAC en dent creuse de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 0,25 ha et inférieure à 0,5 ha : incidence moyenne.

(Pas d'autre cas de figure dans la commune).

Sur la surface du terrain et sa situation au regard du classement AOC « Côtes du Rhône » :

- Terrain non classé en AOC : incidence nulle.
- Terrain classé en AOC en dent creuse de l'enveloppe urbaine et de surface inférieure à 0,25 ha : incidence faible.
- Terrain classé en AOC en dent creuse de l'enveloppe urbaine, de surface supérieure à 0,25 ha et inférieure à 0,5 ha : incidence moyenne.

(Pas d'autre cas de figure dans la commune).

Sur la surface du terrain et sa situation au regard du potentiel des sols*

Sur une échelle de 1 à 7 (7 étant le potentiel le plus faible et 1 le plus fort) :

- Surface de catégorie 1 en dent creuse de l'enveloppe urbaine et inférieure à 0,25 ha : incidence nulle.
- Surface de catégorie 1 en dent creuse de l'enveloppe urbaine, supérieure ou égale à 0,25 ha et inférieure à 0,5 ha : incidence faible.
- Surface de catégorie 1 en extension de l'enveloppe urbaine et inférieure à 0,25 ha : incidence faible.
- Surface de catégorie 1 en extension de l'enveloppe urbaine, supérieure ou égale à 0,25 ha et inférieure à 0,5 ha : incidence moyenne.
- Surface de catégorie 5 ou 6 en dent creuse de l'enveloppe urbaine : incidence nulle.

(Pas d'autre cas de figure dans la commune).

**La couche cartographique, produite sur commande de la Draaf Languedoc-Roussillon à l'INRA, constitue un indicateur de potentiel agronomique pour des usages orientés « grandes cultures et cultures diversifiées » des sols agricoles en Occitanie. Construit à partir de la carte des pédo-paysages (Base de Données Sols en Occitanie) au 1/250000ème, elle permet d'identifier statistiquement les potentiels agronomiques présents sur le territoire régional. La base de données permet de hiérarchiser les qualités de sol en 7 classes de fertilité des sols. A partir des références d'indicateurs de qualité des sols existants, l'INRA a construit un indicateur fondé sur une combinaison de propriétés de sol comprenant 3 niveaux :*

1/ contraintes majeures pour une production agricole (pente, salinité),

2/ classement des unités cartographiques de sol (UCS) ne présentant pas les contraintes majeures, en 3 classes à partir de la réserve utile,

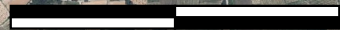
3/ subdivision en considérant des contraintes mineures (hydromorphie, pierrosité, battance, pH)

L'indicateur produit a été spatialisé en utilisant les données du Référentiel Pédologique Occitanie (1/250 000ème).

La carte, non prévue pour être utilisée à l'échelle communale a été affinée pour ajuster les limites entre les différents secteurs.

ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION ET POTENTIELS AGRICOLES DES SOLS

0 500 1 000 m



 Terrains nus classés en zone constructible

Zones urbaines et A Urbaniser

 IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui

 Ueco

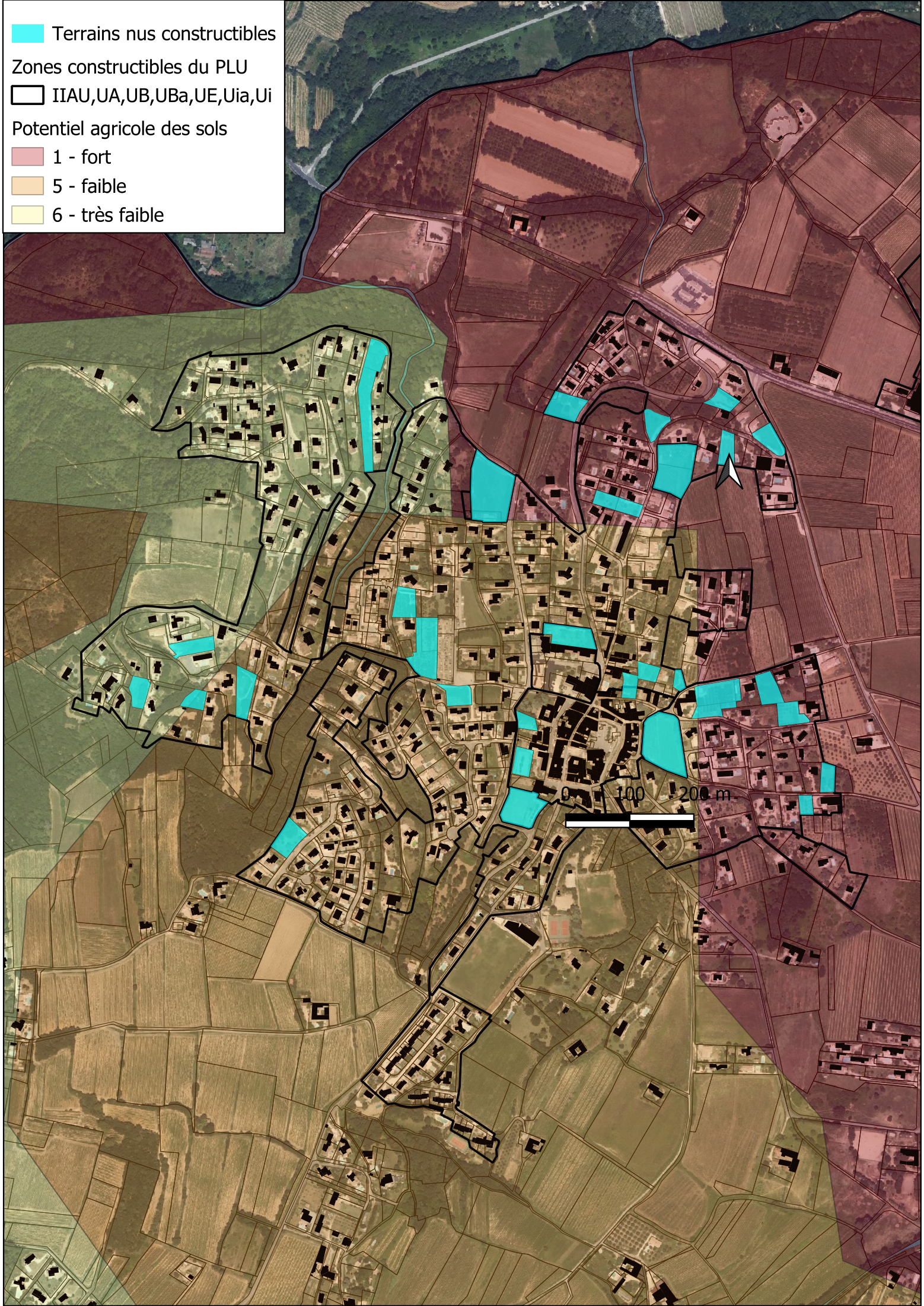
Potentiel agricole des sols

 1 - Fort

 5 - Faible

 6 - Très faible

La valeur d'échelle varie de 1 à 7, 1 étant la plus forte valeur et 7 la plus faible.



Terrains nus constructibles

Zones constructibles du PLU

IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui

Potentiel agricole des sols

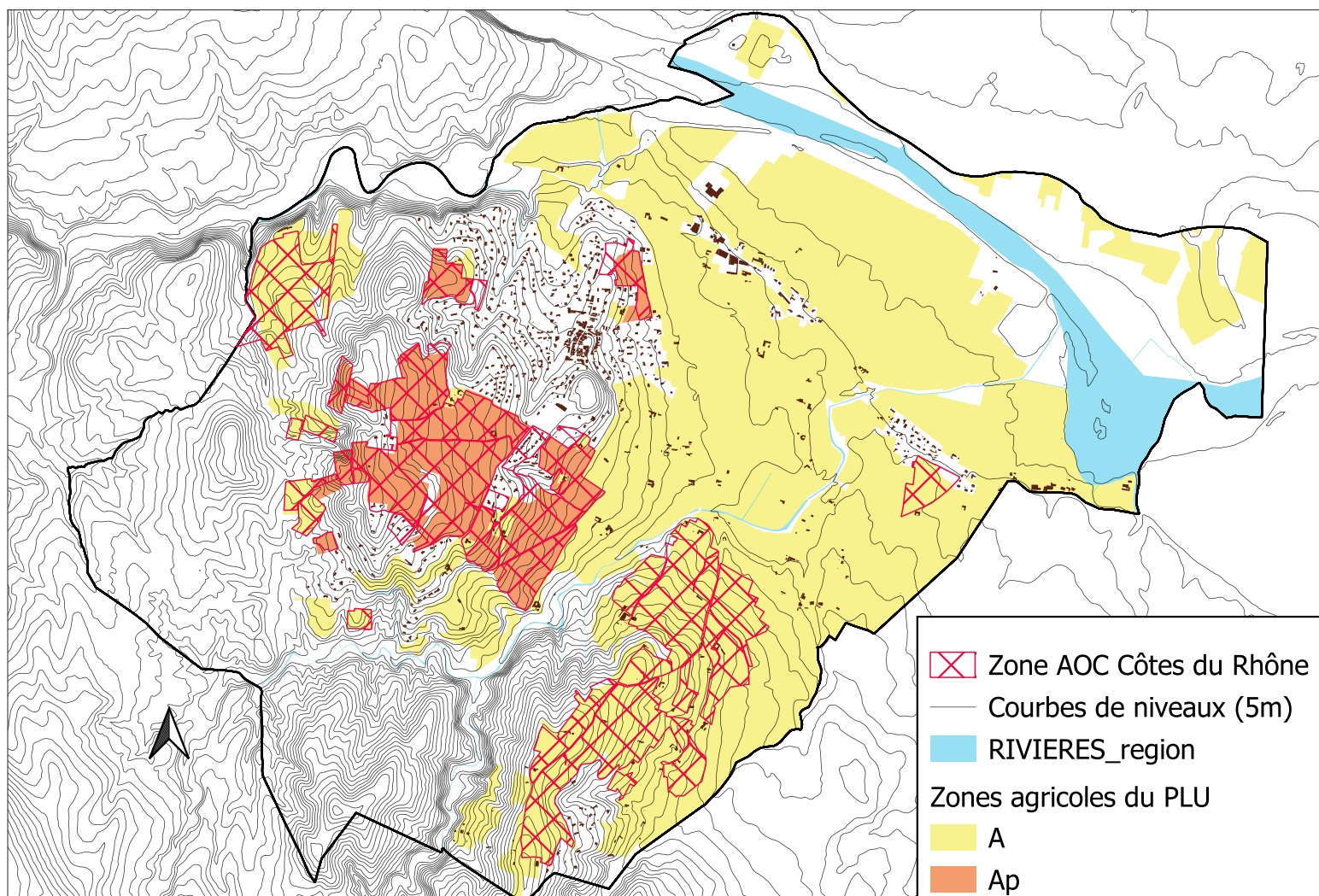
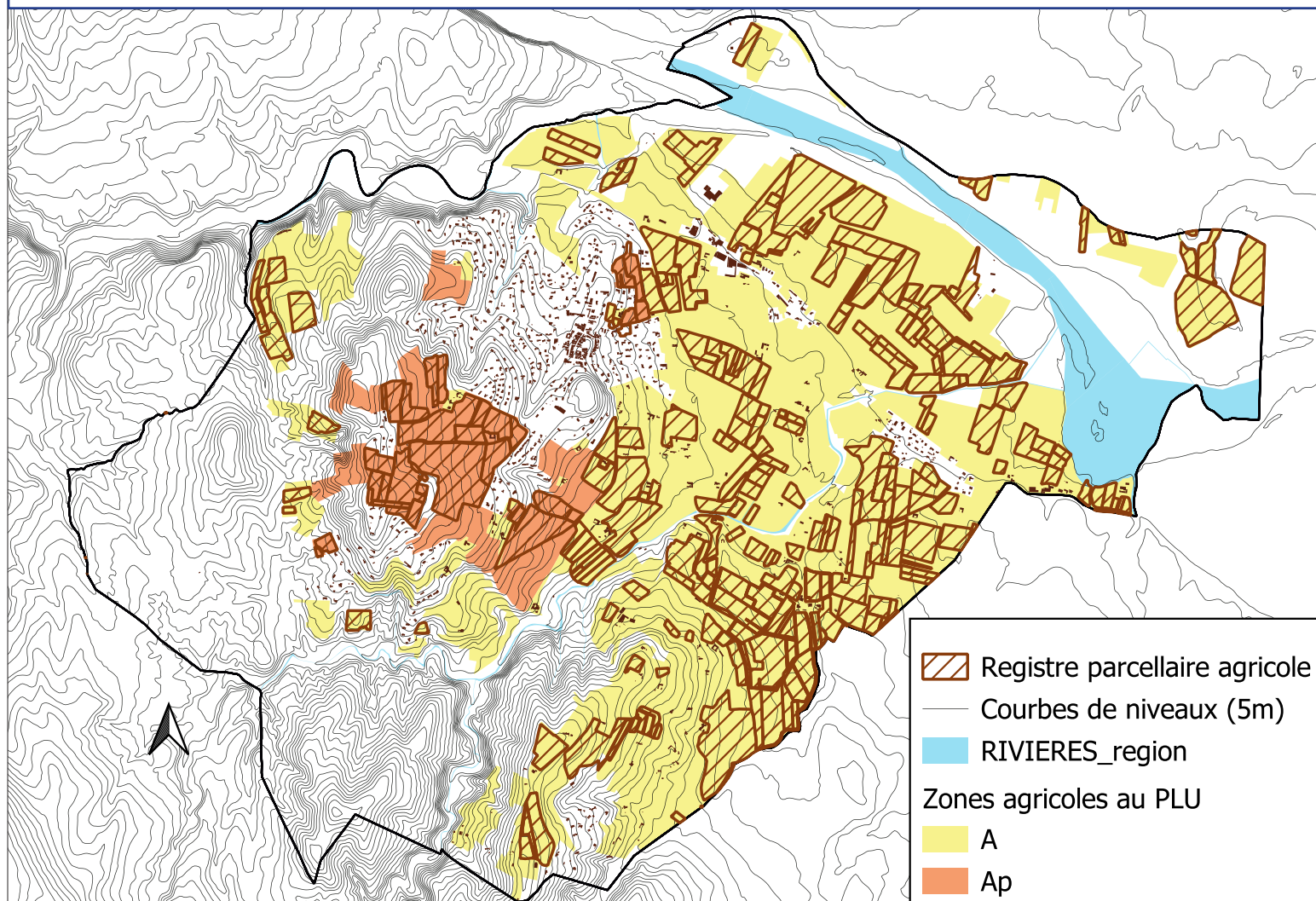
1 - fort

5 - faible

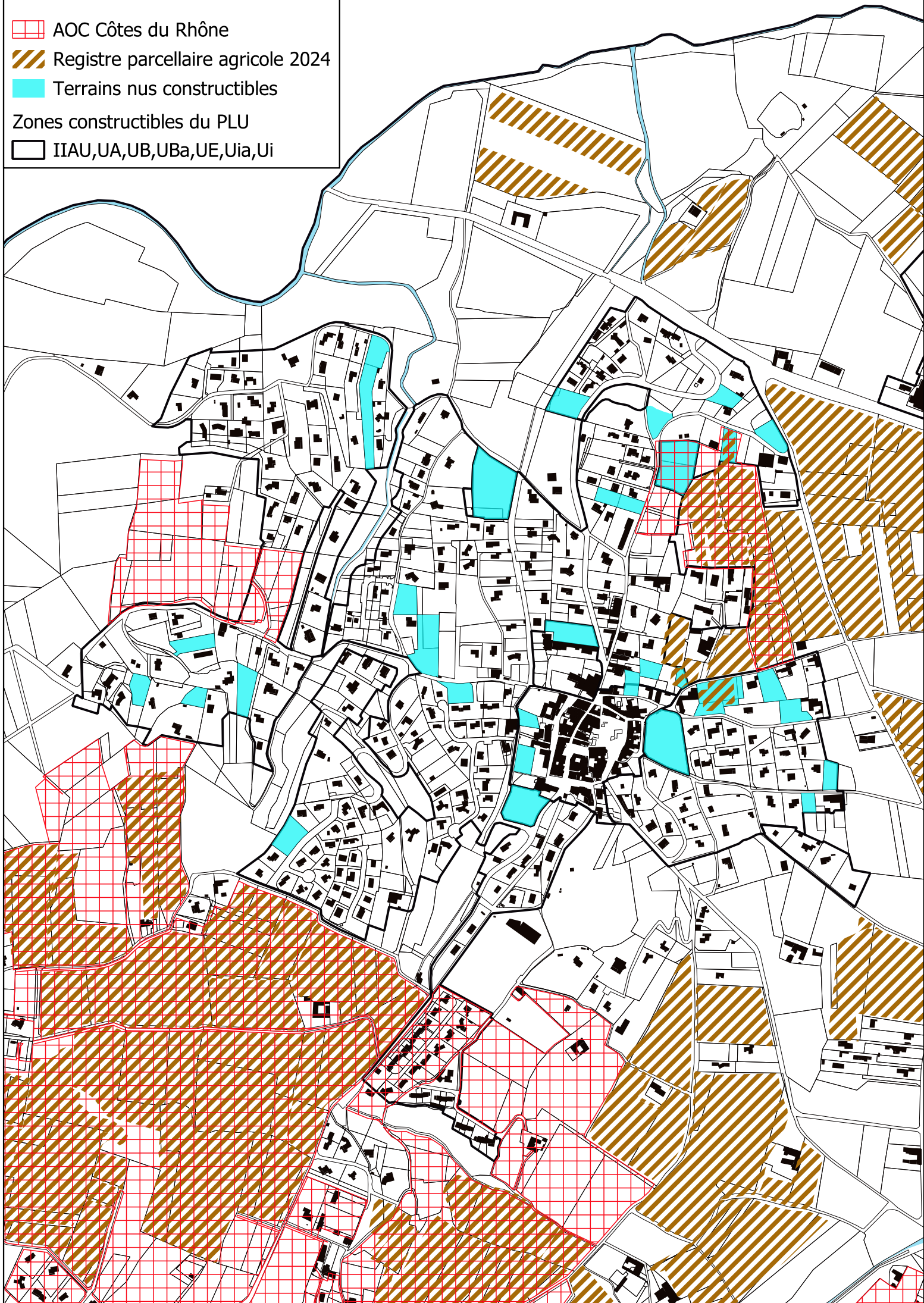
6 - très faible

0 100 200 m

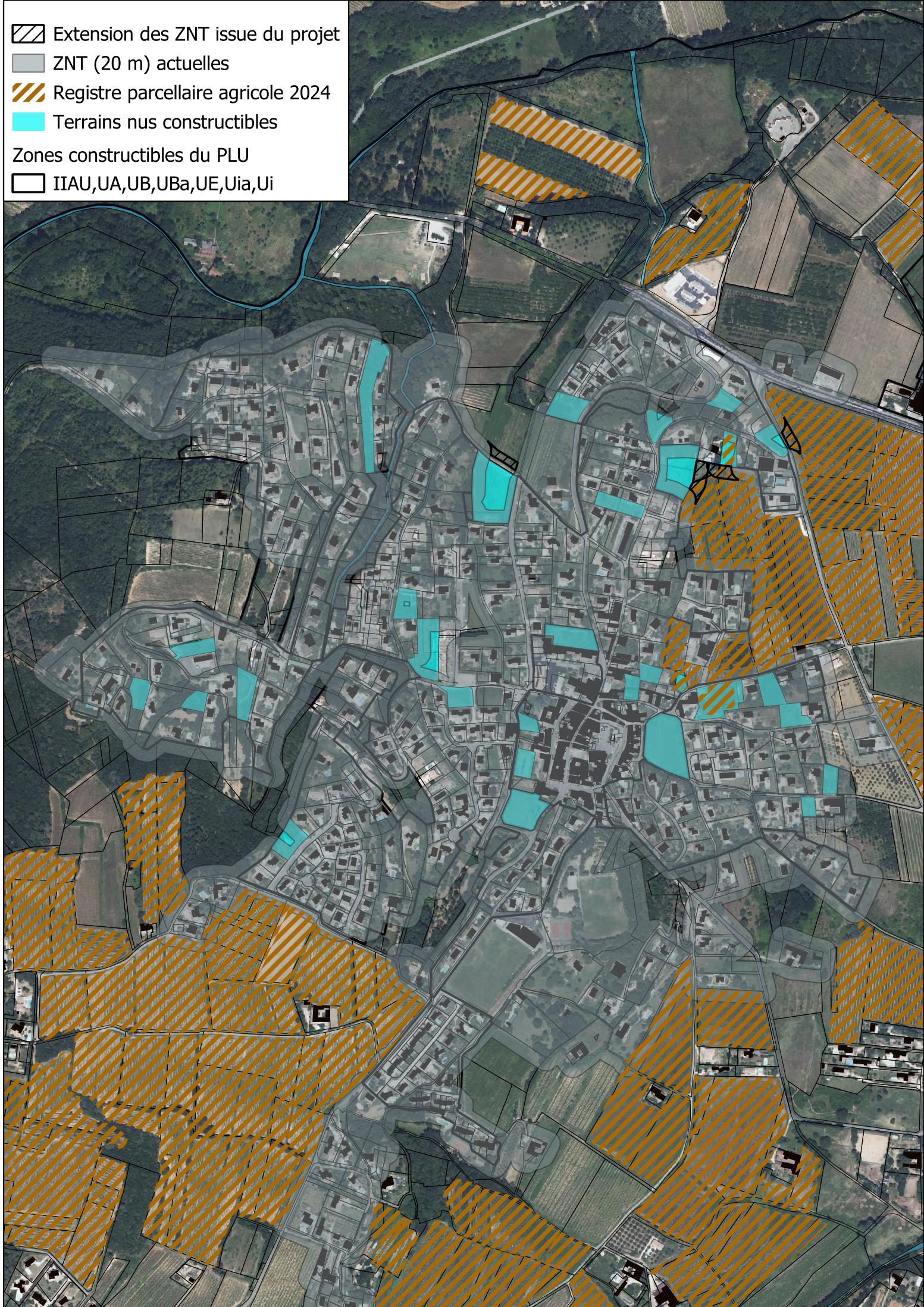
SECTEURS CLASSÉS EN ZONE AGRICOLE - RPG 2024 - AOC CÔTES DU RHÔNE



-  AOC Côtes du Rhône
-  Registre parcellaire agricole 2024
-  Terrains nus constructibles
- Zones constructibles du PLU
-  IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui



-  Extension des ZNT issue du projet
-  ZNT (20 m) actuelles
-  Registre parcellaire agricole 2024
-  Terrains nus constructibles
- Zones constructibles du PLU
-  IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui



2.8.1.3 MESURE DES IMPACTS

Légende du tableau :

Incidence sur l'agriculture de l'urbanisation du terrain

Incidence nulle	Incidence faible	Incidence moyenne
-----------------	------------------	-------------------

Importance du terrain pour le projet de développement :

Importance faible	Importance moyenne	Importance forte
-------------------	--------------------	------------------

Apparaissent également les secteurs constructibles qui impliquent l'élargissement des Zones de Non Traitement* (ZNT) dans le cas d'une ZNT à 20 m.

- **Les zones de Non Traitement (ZNT) sont les distances minimums que les agriculteurs doivent respecter entre les habitations et les surfaces de cultures qu'ils traitent. Cette distance s'entend à partir de la limite de parcelle qui accueille un logement et non à partir du logement lui-même.*
- *L'arrêté du 27 décembre 2019 qui fixe des distances nationales minimales de sécurité à respecter pour tous les produits phytosanitaires (hormis les produits de biocontrôle, substances de base ou à faible risque) entre les zones d'épandage et les zones d'habitation. Ces distances minimales à respecter, aussi appelées zones de non traitement (ZNT), sont fixées de la manière suivante :*
 - **20m minimum pour le traitement des cultures avec les substances les plus dangereuses**, à savoir les produits Cancérogènes Mutagènes Reprotoxiques (CMR) avérés, autrement appelés CMR1. Ces distances ne peuvent pas être réduites.
 - **Pour les autres produits phytosanitaires : 10m minimum pour les cultures hautes** (viticulture, arboriculture notamment) et **5m minimum pour les cultures basses** (céréales par exemple).
 - **Ces distances peuvent être réduites dans le cadre des chartes départementales approuvées, et sous certaines conditions (utilisation de systèmes antidérives ainsi elles peuvent passer de 10 à 5 mètres pour les cultures hautes et de 5 à 3 mètres pour les cultures basses).**
 - *De même, il y a des dispositions spéciales pour les lieux qui ne seraient pas occupés de manière permanente.*

Num. au plan	Surface (ha)	Situation au regard de la PAU 2021	Nbr. de logements attendus	Zonage - intérêt pour le projet	Occupation du sol	Classement en AOC Côtes du Rhône et surface impliquée	Situation au RGA 2024 et surface impliquée	Potentiel agricole des sols et surf. impliquée	Incidence sur les ZNT 20 m
1	0,298	Grosse dent creuse	7	IIAU	Pré non cultivé de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
2	0,542	Grosse dent creuse	14	IIAU	Pré hors SAU de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Oui – 570 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés mais hors AOC et hors SAU
3	0,504	Grosse dent creuse	9	IIAU	Vigne hors SAU de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
4	0,426	Grosse dent creuse	9	IIAU	Pré en AOC Côtes du Rhône de surface sup. à 0,25 ha	En AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Oui – 1071 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés en AOC pour partie en SAU
5	0,331	Grosse dent creuse	7	UB	Verger en friche à potentiel agricole de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
6	0,151	En PAU	3	UB	Oliveraie hors SAU	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
7	0,128	En PAU	3	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
8	0,161	En PAU	3	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
9	0,119	En PAU	2	UB	Vigne en SAU et AOC côtes du Rhône	En AOC Côtes du Rhône	Déclaré à la PAC	1	Oui – 770 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés hors AOC, en SAU
10	0,120	En PAU	2	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non

Num, au plan	Surface (ha)	Situation au regard de la PAU 2021	Nbr. de logements attendus	Zonage - intérêt pour le projet	Occupation du sol	Classement en AOC Côtes du Rhône et surface impliquée	Situation au RGA 2024 et surface impliquée	Potentiel agricole des sols et surf. impliquée	Incidence sur les ZNT 20 m
11	0,104	En PAU	2	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
12	0,134	Hors PAU	3	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Oui – 614 m² de terre agricole de potentiel 1 touchés, hors AOC, en SAU
13	0,084	En PAU	2	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
14	0,115	En PAU	2	UA	Potager hors SAU	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
15	0,066	En PAU	1	UA	Potager hors SAU	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
16	0,047	Hors PAU	1	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
17	0,082	En PAU	2	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
18	0,096	Hors PAU	2	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
19	0,063	En PAU	1	UB	Verger hors SAU	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
20	0,173	En PAU	3	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non

Num. au plan	Surface (ha)	Situation au regard de la PAU 2021	Nbr. de logements attendus	Zonage - intérêt pour le projet	Occupation du sol	Classement en AOC Côtes du Rhône et surface impliquée	Situation au RGA 2024 et surface impliquée	Potentiel agricole des sols et surf. impliquée	Incidence sur les ZNT 20 m
21	0,143	En PAU	3	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	6	Non
22	0,120	En PAU	2	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	6	Non
23	0,190	En PAU	4	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
24	0,415	Grosse dent creuse	8	UB	Terrain non cultivé dans la trame urbaine, de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	6	Non
25	0,089	En PAU	2	UB	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
26	0,335	Grosse dent creuse	7	UB	Verger en SAU de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Déclaré à la PAC	1	Non
27	0,154	En PAU	3	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
28	0,137	En PAU	3	UB	Verger hors SAU	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non
29	0,223	En PAU	4	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	5	Non
30	0,197	Hors PAU	4	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non

Figure 27 : tableau de synthèse des incidences des terrains nus constructibles sur l'exploitation agricole

Il ressort des tableaux, en appliquant la grille de mesure des incidences, qu'aucun des terrains proposés au classement constructible n'a d'incidence forte sur l'exploitation agricole dans la commune. De rares secteurs cumulent toutefois des incidences moyennes et/ou faibles au regard des rubriques d'analyse : déclaration au recensement agricole, classement en AOC Côtes du Rhône, potentiel agricole des sols fort (de niveau 1), incidences sur les ZNT :

Num, au plan	Surface (ha)	Situation au regard de la PAU 2021	Nombre de logements attendus	Zonage - intérêt pour le projet	Occupation du sol	Classement en AOC Côtes du Rhône et surface impliquée	Situation au RGA 2024 et surface impliquée	Potentiel agricole des sols et surf. impliquée	Incidence sur les ZNT 20 m
2	0,542	Grosse dent creuse	14	IIAU	Pré hors SAU de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Oui – 570 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés, hors AOC hors SAU
4	0,426	Grosse dent creuse	9	IIAU	Pré en AOC Côtes du Rhône de surface sup. à 0,25 ha	En AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Oui – 1071 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés, en AOC pour partie en SAU
9	0,119	En PAU	2	UB	Vigne en SAU et AOC côtes du Rhône	En AOC Côtes du Rhône	Déclaré à la PAC	1	Oui – 770 m ² de terre agricole de potentiel 1 touchés, hors AOC, en SAU
26	0,335	Grosse dent creuse	7	UB	Verger en SAU de surface sup. à 0,25 ha	Hors AOC Côtes du Rhône	Déclaré à la PAC	1	Non
30	0,197	Hors PAU	4	UB	Petit terrain dans la trame urbaine, non cultivé, hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône	Hors AOC Côtes du Rhône	Non déclaré à la PAC	1	Non

Cependant :

- Les secteurs 2 et 4 sont importants pour le projet, car classés en zone A Urbaniser. Ces zones sont essentielles au développement de l'habitat intermédiaire et pour une urbanisation structurée proche du village.
- Les secteurs 9, 26 et 30 représentent des superficies qui demeurent limitées et en dents creuses de l'espace bâti.

	Surfaces présentes à Saint Julien de Peyrolas (ha)	Surfaces qui seront utilisées pour construire (ha)	Part qui sera consommée (%)
Terrains en AOC Côtes du Rhône	160,39	0,545	0,34%
Terrains agricoles déclarés à la PAC	246,37	0,454	0,18%
Surfaces de potentiel agricole fort	580,564	2,588	0,45%

Surfaces agricoles exposées à une nouvelle ZNT (20 m)	0,30 ha
---	----------------

En développant l'essentiel de son potentiel d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg, en touchant très peu de terrains qui relèvent d'un véritable potentiel agricole, l'incidence du document d'urbanisme sur l'exploitation agricole est très faible et focalisée sur quelques terrains seulement, sans incidence notable sur l'économie agricole locale.

2.9 Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU satisfait les besoins en logements, en activités économiques et en équipements en rentabilisant l'espace agricole et naturel consommé. Il permet une densification raisonnée de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées, favorise le comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, dans le respect des orientations du SCoT et en tenant compte des spécificités locales avec :

- un village et ses abords entièrement desservis par les équipements, dans le prolongement ou au sein duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- des zones d'habitat pavillonnaire où la capacité des réseaux est limitée et où il est nécessaire de préserver ou de renforcer la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

Dans les quartiers d'habitat diffus, l'insuffisance des réseaux et notamment de la voirie ne permet pas d'y affirmer l'urbanisation ni d'y projeter une politique de densification de l'espace bâti.

2.9.1 METHODOLOGIE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL ET FORESTIER (ENAF)

Sont comptés en consommation d'ENAF

- Les terrains nus classés en zone constructible situés en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.
- Les terrains nus classés en zone constructible situés en dent creuse de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².

Ne sont pas comptés en consommation d'ENAF :

- les terrains déjà artificialisés.
- Les terrains nus classés en zone constructible situés en dent creuse de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².

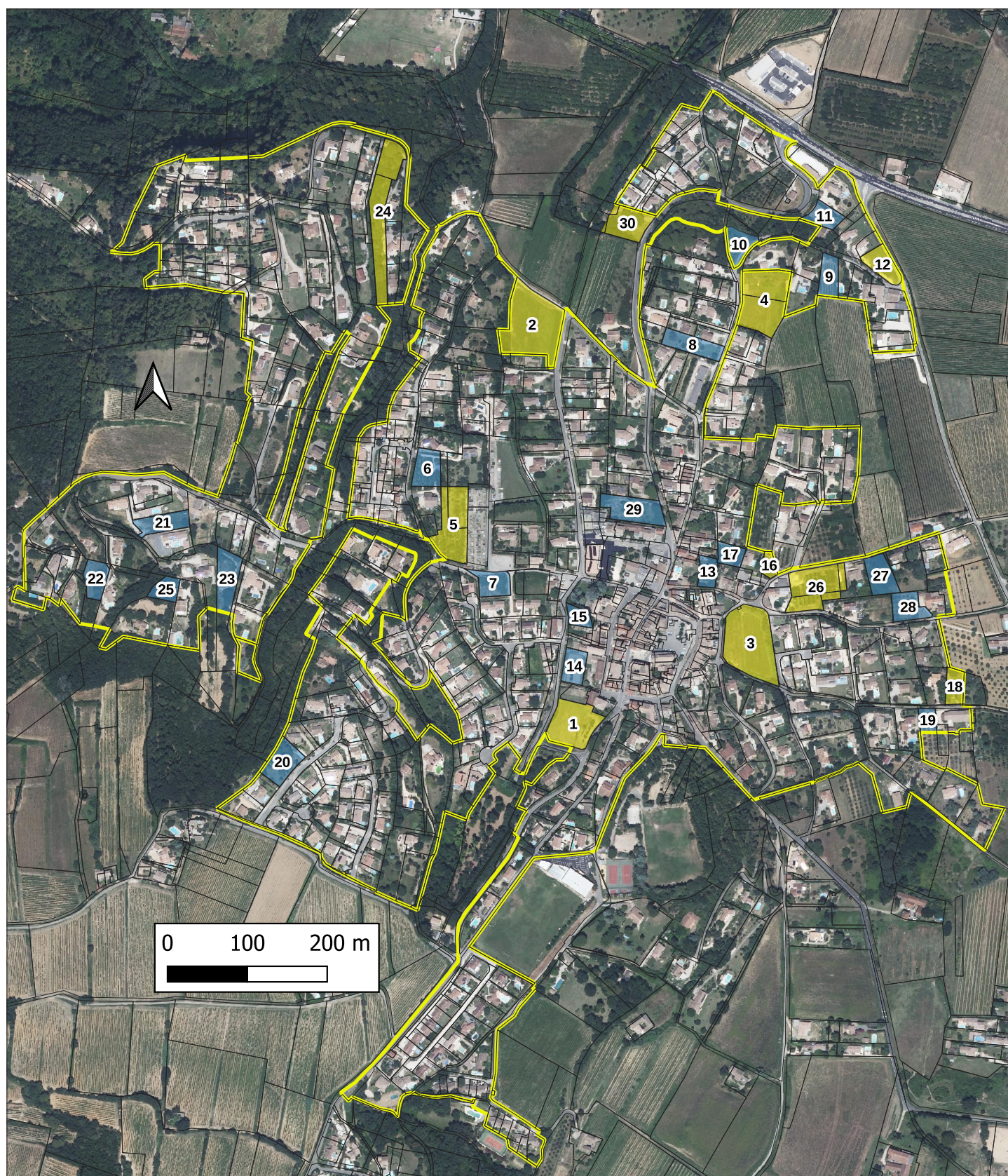
Le seuil de 0,25 ha pour les dents creuses (comptabilisées en consommation d'ENAF au-dessus du seuil, non comptabilisées en-dessous) constitue une maille assez fine. Elle compte en consommation des terrains d'un seul tenant dont la superficie (0,25 ha ou plus) permet, en dépit de la situation de dent creuse et d'une destinée logique d'urbanisation (pour éviter l'étalement de la tâche urbaine), d'exercer une activité agricole (même contrainte) car les terrains de plaine sont fertiles et ceux coteaux propices à la vigne.

2.9.2 DONNEES BRUTES – TOTAL DES TERRAINS NUS CONSTRUCTIBLES DEFINIS AU PROJET

Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Situation au regard de la PAU 2025	Densité (log./ha)	Nombre de logements attendus	Zonage au PLU
1	0,298	Pré non cultivé à potentiel agricole	0,298	En PAU	25	7	IIAU
2	0,575	Pré hors SAU à potentiel agricole	0,575	Grosse dent creuse	25	14	IIAU
3	0,504	Vigne hors SAU	0,504	Grosse dent creuse	18	9	IIAU
4	0,426	Pré à potentiel agricole en AOC Côtes du Rhône	0,426	Grosse dent creuse	20	9	IIAU
5	0,331	Verger en friche à potentiel agricole	0,331	Grosse dent creuse	20	7	U
6	0,151	Oliveraie hors SAU	0,000	En PAU	20	3	U
7	0,128	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	3	U
8	0,161	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	3	U
9	0,119	Vigne en SAU et AOC Côtes du Rhône	0,000	En PAU	20	2	U
10	0,120	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
11	0,104	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
12	0,134	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,134	Hors PAU	20	3	U
13	0,084	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
14	0,115	Potager hors SAU	0,000	En PAU	20	2	U
15	0,066	Potager hors SAU	0,000	En PAU	20	1	U
16	0,047	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,047	Hors PAU	20	1	U
17	0,082	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
18	0,096	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,096	Hors PAU	20	2	U
19	0,063	Verger hors SAU	0,000	En PAU	20	1	U

Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Situation au regard de la PAU 2025	Densité (log./ha)	Nombre de logements attendus	Zonage au PLU
20	0,173	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	3	U
21	0,143	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	3	U
22	0,120	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
23	0,190	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	4	U
24	0,415	Terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,415	Grosse dent creuse	20	8	U
25	0,089	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	2	U
26	0,335	Verger en SAU	0,335	Grosse dent creuse	20	7	U
27	0,154	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	3	U
28	0,137	Verger hors SAU	0,000	En PAU	20	3	U
29	0,223	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	En PAU	20	4	U
30	0,197	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine	0,000	Hors PAU	20	4	U

CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL PROJETÉE 2026 - 2036



Partie urbanisée
2026 du village.



Emprises foncières destinées à l'urbanisation 2026 - 2036 comptées dans la consommation d'espace : situées en-dehors de la PAU 2026 ou dans la PAU 2026 mais d'une superficie supérieure ou égale à 0,25 ha.



Emprises foncières destinées à l'urbanisation 2026 - 2036 non comptées dans la consommation d'espace : situées dans la PAU 2026 et d'une superficie inférieure à 0,25 ha.

2.9.3 TERRAINS NUS CONSTRUCTIBLES DU PROJET ET COMPTES EN CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE OU NATUREL – 2026 - 2026

Numéro au plan	Surface (ha)	Occupation du sol avant urbanisation	Surface (ha) comptabilisée dans la consommation	Situation au regard de la PAU 2025	Densité (log./ha)	Nombre de logements attendus	Zonage au PLU
1	0,298	Pré non cultivé à potentiel agricole	0,298	En PAU	25	7	IIAU
2	0,542	Pré hors SAU à potentiel agricole	0,542	Grosse dent creuse	25	14	IIAU
3	0,504	Vigne hors SAU	0,504	Grosse dent creuse	18	9	IIAU
4	0,426	Pré à potentiel agricole en AOC Côtes du Rhône	0,426	Grosse dent creuse	20	9	IIAU
5	0,331	Verger en friche à potentiel agricole	0,331	Grosse dent creuse	20	7	U
12	0,134	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, n	0,134	Hors PAU	20	3	U
16	0,047	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, n	0,047	Hors PAU	20	1	U
18	0,096	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, n	0,096	Hors PAU	20	2	U
24	0,415	Petit terrain non cultivé dans la trame urbaine, n	0,415	Grosse dent creuse	20	8	U
26	0,335	Verger en SAU	0,335	Grosse dent creuse	20	7	U
TOTAUX	3,128		3,128			118	

2.9.4 CONSOMMATION D'ESPACE PROJETEE 2026 – 2036

L'objectif fixé par la loi est de limiter la consommation d'ENAF sur la période 2021 – 2031 à la moitié de celle mesurée entre 2011 et 2021, soit 9,4 ha/2, c'est-à-dire 4,7 ha. Pour la période 2031 – 2041, en supposant une consommation linéaire et en reproduisant le principe d'une consommation à nouveau divisée par 2, l'objectif est donc de plafonner la consommation d'ENAF à 4,7/2, soit 2,35 ha. En supposant une consommation linéaire, sur la période 2031 – 2036, la consommation maximale attendue est la moitié de celle de la période 2031 – 2041, soit 1,18 ha. Par ailleurs, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette des sols » indique que l'objectif de limitation de la consommation d'ENAF peut s'apprécier avec une marge de 20 %. Au total, la consommation d'ENAF maximale attendue par la loi sur la durée de vie estimée du PLU est donc de $(4,7+1,18) \times 1,2 =$ de 7 ha.

L'objectif fixé par la loi et modulé par la circulaire est donc **de ne pas dépasser une consommation d'ENAF d'environ 7 ha.**

Le projet de développement implique une consommation d'ENAF de 3,13 ha, destinés à la construction de logements. A ce chiffre, il faut ajouter la consommation mesurée entre 2021 et 2026, qui a été de 1,80 ha. Au total, sur la période 2021 – 2036 et en supposant que l'ensemble des terrains nus impliquant une consommation d'ENAF aient été construits, il aura été consommé $3,13+1,80$, **soit 4,93 ha**. Les objectifs du PLU en termes de consommation d'espace agricole et naturels sont plus ambitieux que ceux fixés par la loi.

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de ses équilibres, la commune souhaite construire les logements, les équipements dont elle a besoin en limitant néanmoins le prélèvement d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, par essence non renouvelables.

Entre 2011 et 2026, 13,68 ha ont été utilisés pour construire 152 logements. La densité moyenne de l'espace bâti a été de 11,1 logements à l'hectare, sensiblement en-dessous de la densité de l'habitat intermédiaire (c'est-à-dire une vingtaine de logements à l'hectare).

Par rapport à la période 2011 - 2026 où 11,2 hectares avaient été utilisés, le projet 2026 – 2036 ne consommera que 3,13 hectares (dédiés au logement essentiellement).

En passant d'une consommation 2011 – 2025 de 0,747 ha par an à une consommation de 0,313 ha par an, la trajectoire de consommation est réduite par plus de deux.

	2011 - 2021	2021 - 2026	2026 - 2036
<i>Trajectoire de consommation d'espace agricole et naturel (ha)</i>	9,4	1,8	3,13
<i>Ha / an</i>	0,94	0,36	0,31

En accompagnement de la trajectoire décroissante (d'un facteur 2,4) de la consommation d'ENAF, la commune souhaite tendre vers une densité moyenne de 21 logements à l'hectare dans l'urbanisation future. Cet objectif de densité moyenne traduit une ambition de densification adaptée à Saint Julien de Peyrolas et au projet, compatible avec les objectifs du SCoT dans ce domaine.

Cette approche plus sobre de la consommation d'espaces agricoles et naturels a pu être traduite concrètement car le PLU a mis en œuvre des règlements et des orientations d'aménagement qui permettent et organisent la densité.

Le projet compte également sur le phénomène « d'auto densification » de la trame bâtie :

Moyens de réalisation de logements sans consommation d'ENAF	Nombre de logements attendus dans le PLU
Dents creuses et enclaves à 80% (en tenant compte de 20% de rétention foncière)	47
Reconquête des logements vacants	4
Divisions parcellaires de terrains déjà bâtis	8
Totaux	59

2.10 L'intégration des risques

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- Le risque d'inondations lié à l'Ardèche et ses affluents. Les zones inondables ont été établies dans « l'Atlas des Zones Inondables » (AZI), réalisé par l'Etat. Les risques de débordement torrentiel des ruisseaux, pour lesquels, en l'absence d'étude, un principe de précaution a été appliqué, imposant l'inconstructibilité d'une bande de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau (permanents ou non).
- Le risque de ruissellement des eaux pluviales, établi dans l'étude Exzeco, portée à connaissance de la commune par l'Etat.
- Le risque de feux de forêt, dans et aux abords des principaux massifs forestiers de l'étage collinéen et plus ponctuellement, sur des lambeaux de forêt et dans une partie des principales ripisylves qui trament ou ponctuent les coteaux et la plaine.
- Les risques de chute de blocs et de glissement de terrain, établis aussi par l'Etat. La géographie pour partie en collines de la commune fait que ces risques touchent le territoire, y compris des secteurs urbanisés.
- Le risque minier, éloigné du bourg, mais qui affecte néanmoins des zones d'habitat.
- les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.

Pour l'ensemble des risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Sur la base de ces études, le PLU a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le PLU :

- par l'absence de potentiel d'urbanisation dans les secteurs à risques incompatibles,
- par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.

D'une manière générale, on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones de risques. Pour les zones urbanisées soumise aux risques de ruissellement ou inondables, ne demeure qu'une capacité résiduelle de production de logements. Dans ces secteurs, le règlement définit des dispositions qui permettent la prise en compte des risques :

- *pour les secteurs exposés au risque de ruissellement : les occupations et utilisations du sol sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum.*
- *Pour les zones inondables (AZI) : les constructions nouvelles sont interdites.*

Concernant l'aléa feux de forêt :

- les mesures d'entretien des boisements, de nettoyage des sous-bois pour les zones exposées à l'aléa de feux de forêt sont imposées dans le règlement. Seuls de rares terrains nus constructibles sont exposés à des aléas incompatibles avec l'urbanisation, mais de manière partielle, de sorte qu'il demeure possible d'y construire.

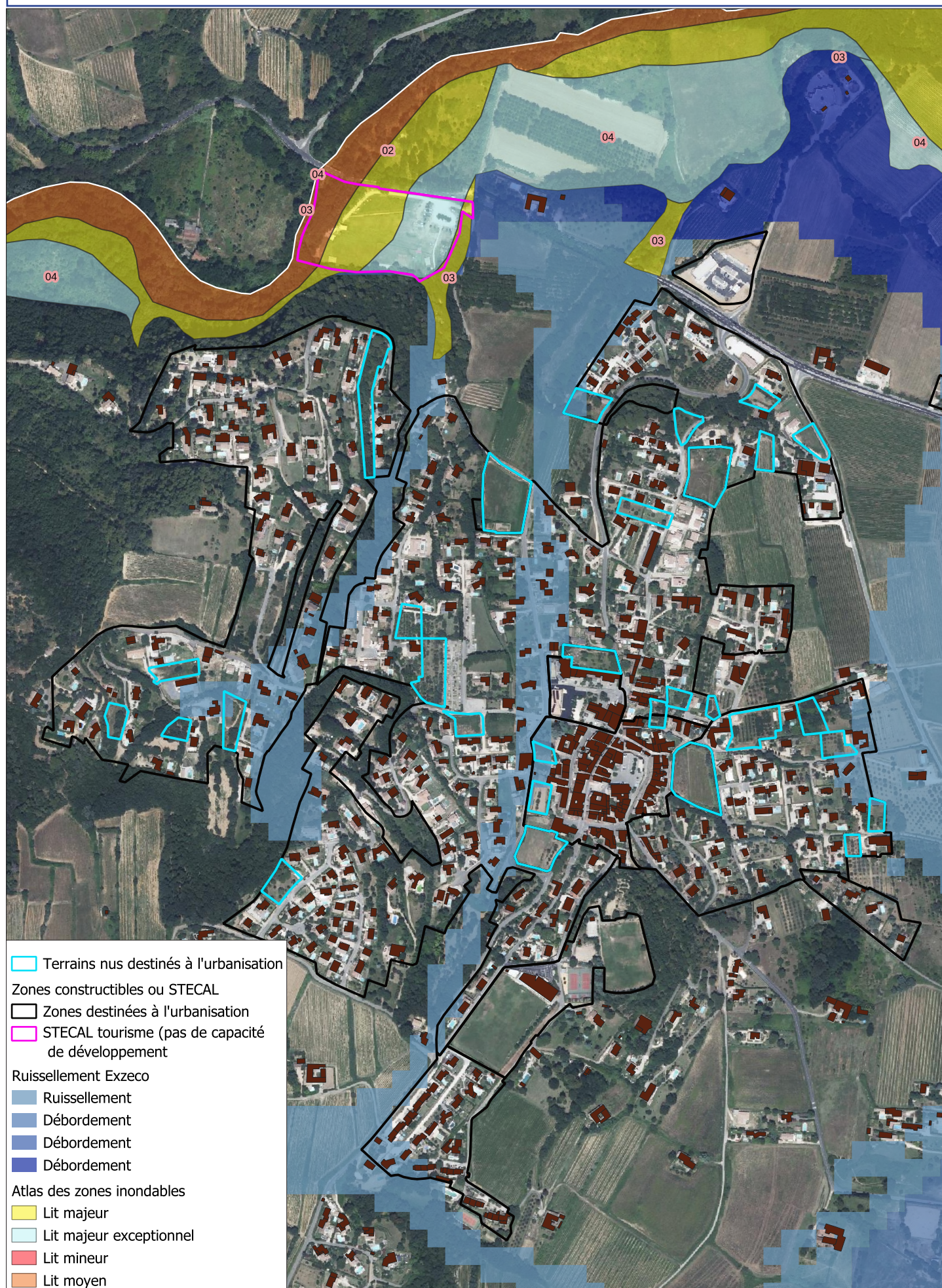
Concernant l'aléa de chute de bloc :

- Aucun terrain nu constructibles n'est exposé à l'aléa de chute de blocs. Seuls quelques terrains de la partie urbanisée du bourg et déjà construits sont concernés.

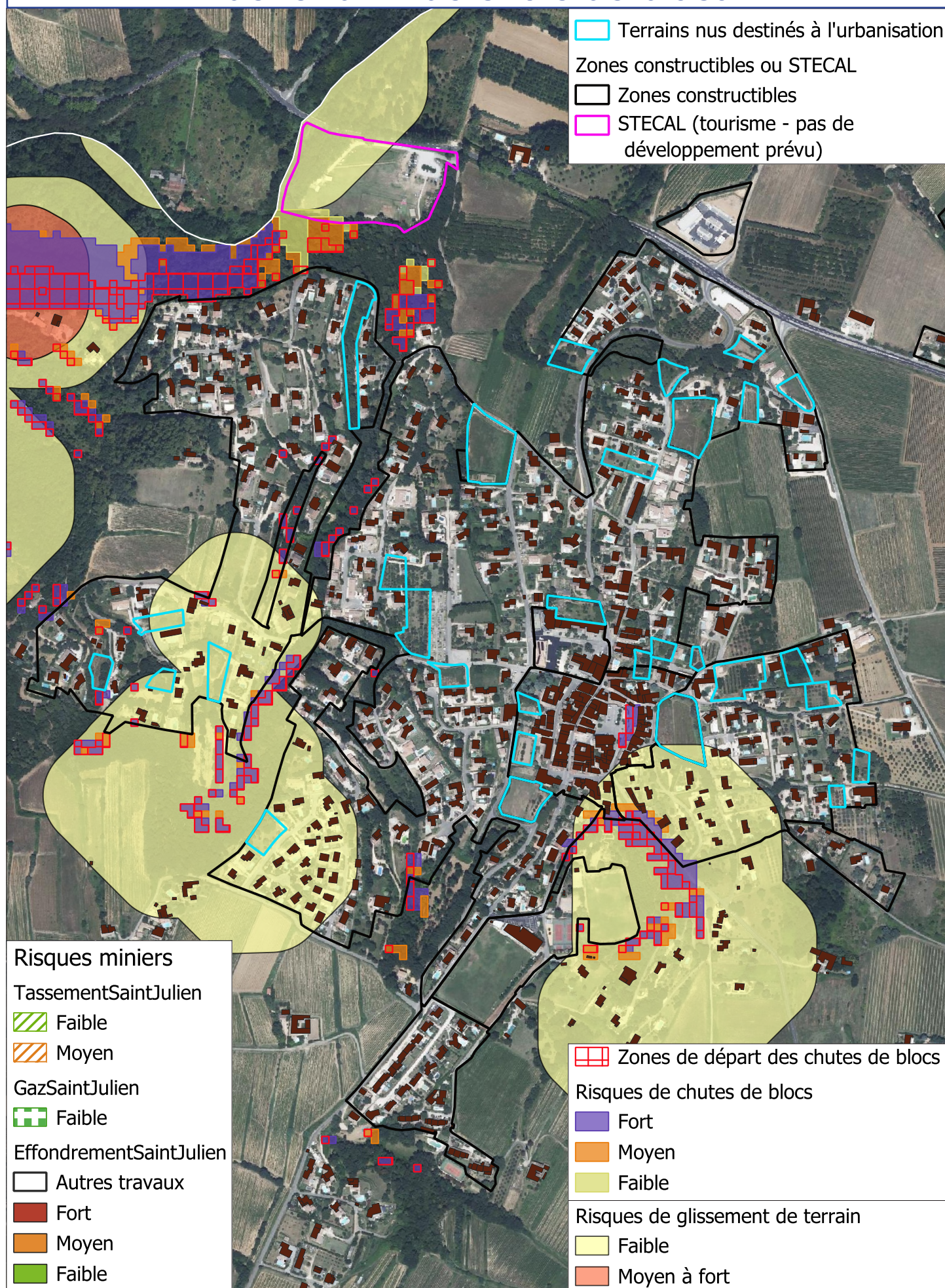
Concernant l'aléa de glissement de terrain :

Aucune zone constructible n'est exposée à un aléa fort. Des secteurs constructibles sont exposés à un aléa faible à moyen compatible avec l'urbanisation et comprenant un potentiel constructible très faible (4 terrains de faibles superficies au sein de la matrice urbanisée du bourg).

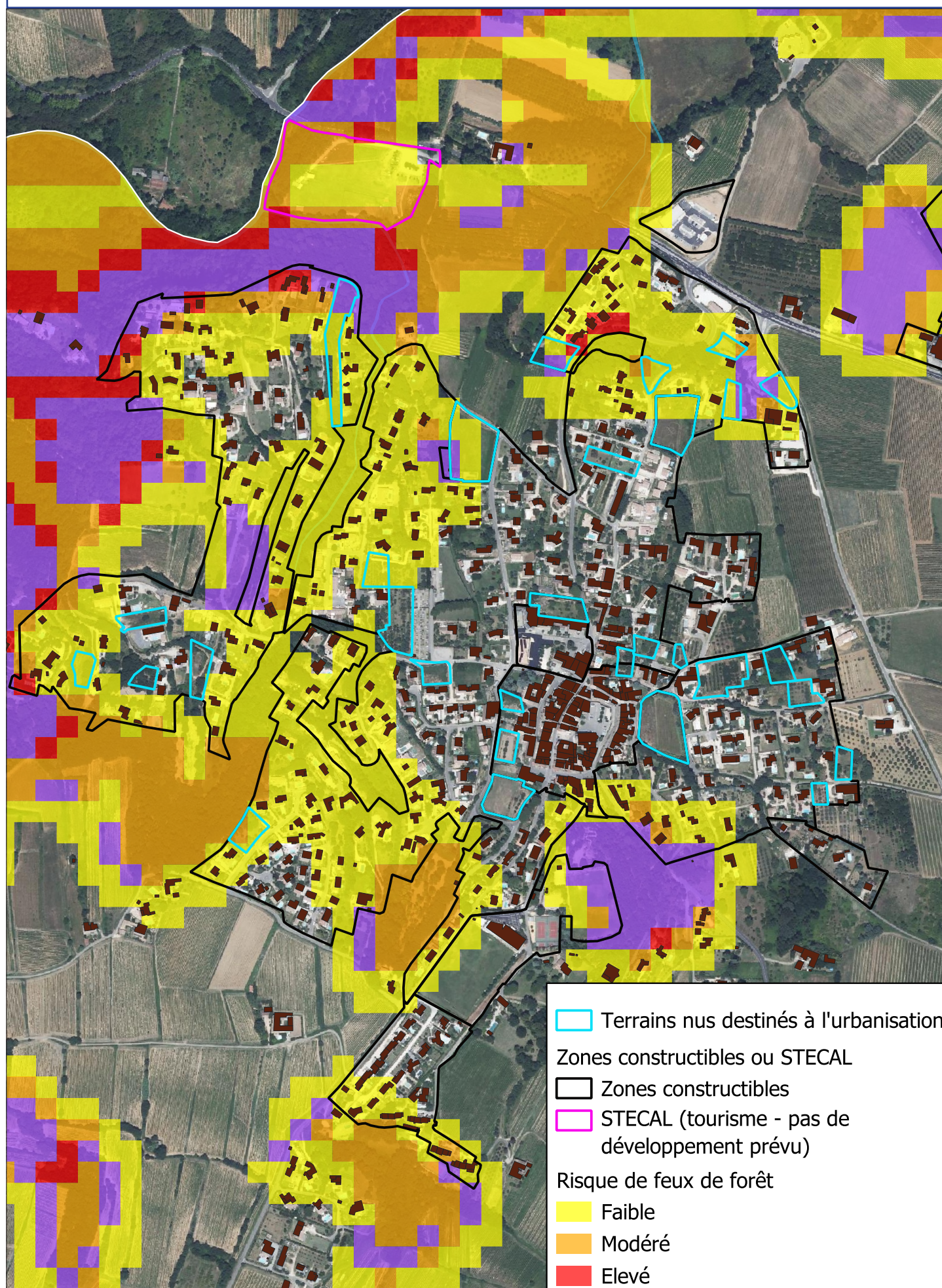
Intégration des Risques d'inondations - de ruissellement



Intégration des Risques miniers - de glissement de terrain - de chute de blocs



Intégration des Risques de feux de forêt



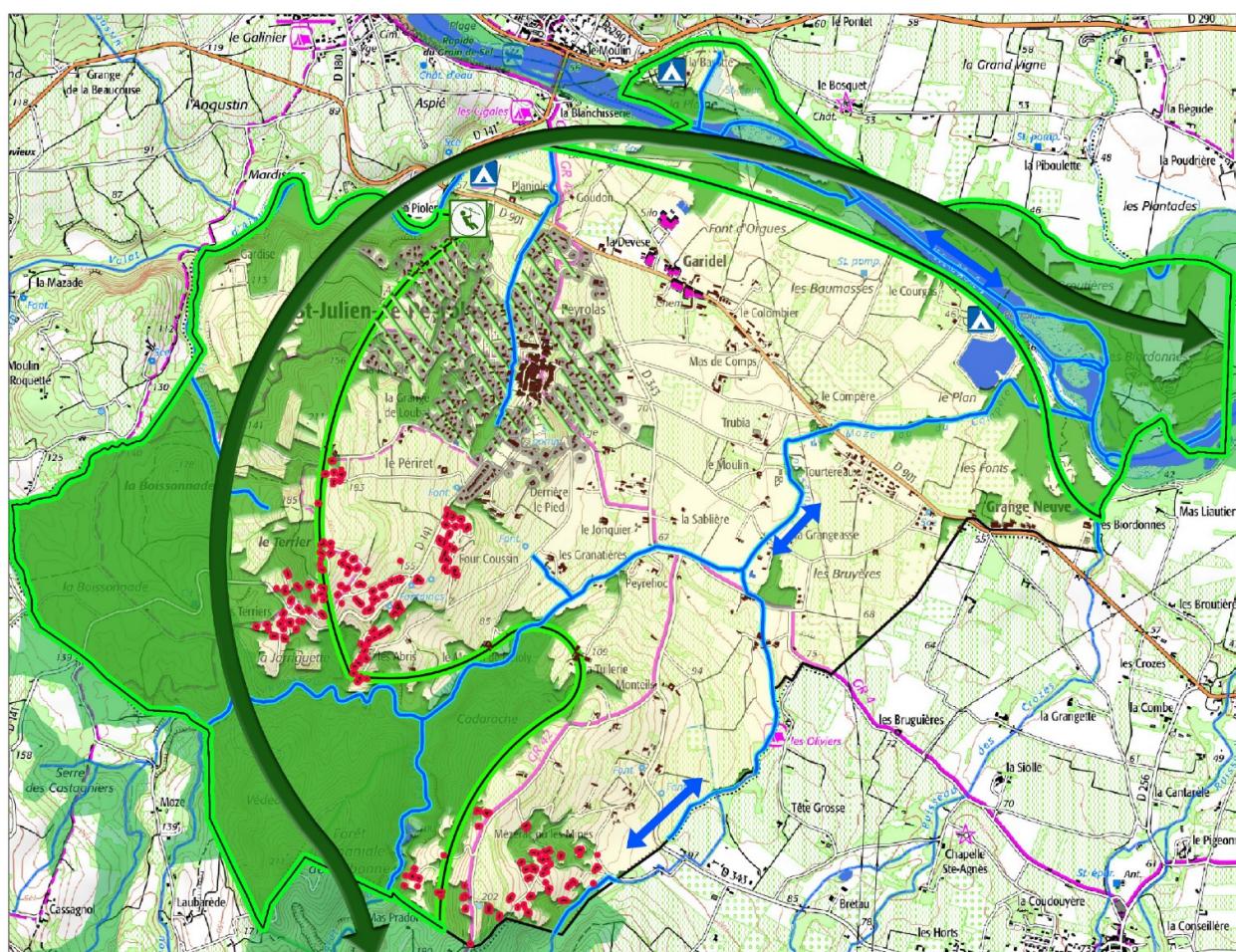
2.11 Les politiques de protection des espaces naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

10 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le projet de développement n'interfère que très peu avec les espaces naturels et avec aucune des zones de protections ou d'inventaires : les zones urbaines ou à urbaniser se situent (essentiellement) dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité. Elles n'empiètent pas sur des espaces naturels nodaux ni sur des corridors biologiques du réseau écologique local. L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

Par ailleurs, le PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux :

- Les continuités aquatiques, les ripisylves associées, les continuités boisées (dont les boisements les plus fragiles) sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les corridors écologiques sont préservés, les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau également.
- Les connexions entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.
- Les grands massifs forestiers de la forêt de Valbonne sont préservés de l'urbanisation.



Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, mares, pelouses...) au sein de la trame urbaine et du cœur historique.



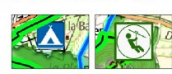
Stopper l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus en contact avec les espaces naturels principaux.



Dans la future zone d'activités, développer une trame verte propice à la petite faune.



Préserver les corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, entre forêt de coteau et plaine de l'Ardèche.



Permettre le fonctionnement des équipements et hébergements touristiques sans accroître la pression sur les milieux naturels adjacents.



Préserver les îlots de naturalité au sein de la plaine et des coteaux agricoles.

Figure 32 : carte relative à la prise en compte des milieux naturels dans le PADD

Le PADD a bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues à ce stade.

En particulier, **le PADD apparaît en cohérence avec l'État initial de l'environnement volet « Milieux naturels » rédigé en amont**, et les propositions d'orientations pour la prise en compte des enjeux écologiques du territoire, présentés au sein du diagnostic, ont été pleinement intégrées.

L'établissement de ce PADD a fait appel à plusieurs échanges entre l'urbaniste et l'écologue, favorisant une démarche itérative et l'établissement d'un projet intégrateur des enjeux écologiques. Dans ce cadre, plusieurs améliorations ont été apportées comme présentées ci-dessus.

L'impact du projet de développement de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas sur l'environnement naturel s'avère *in fine* relativement faible.

A ces égards, le PADD est complet au regard des enjeux naturels et permet de répondre aux exigences réglementaires pour le volet Milieux naturels.

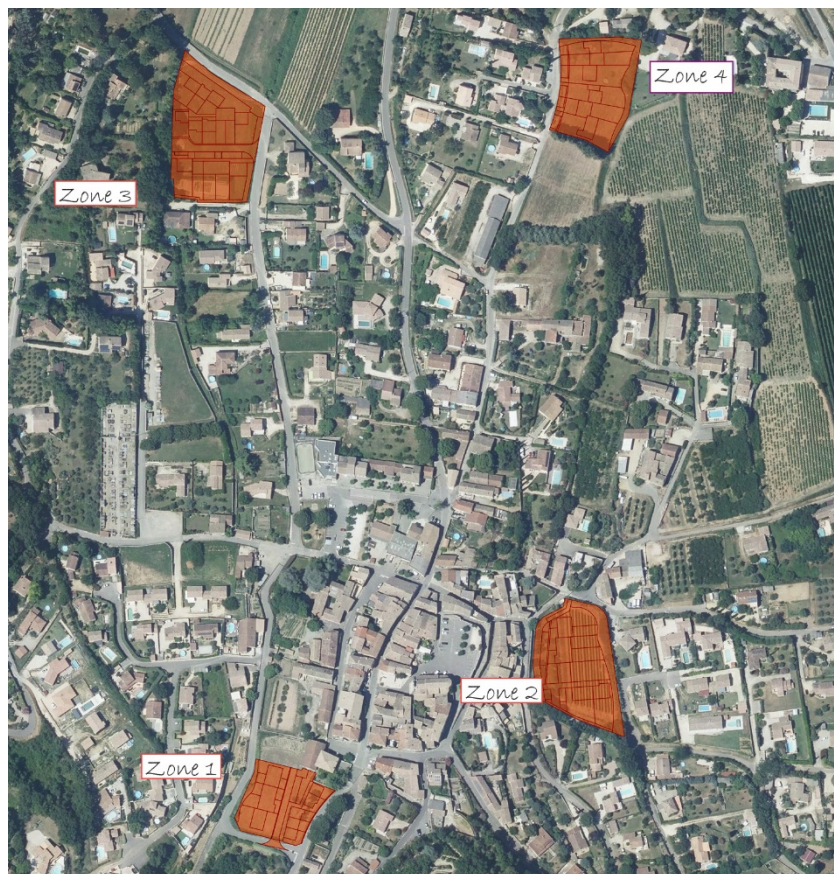
2.11.1 EVALUATION DES OAP

2.11.1.1 DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'URBANISATION DES ZONE IIAU AU REGARD DES ENJEUX D'URBANISATION ET DE PAYSAGES

Surfaces des zones soumises à OAP :

- Zone 1 : 0,30 ha.
- Zone 2 : 0,50 ha.
- Zone 3 : 0,58 ha.
- Zone 4 : 0,54 ha.

Les zones IIAU ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) compte-tenu de leurs surfaces et/ou de leurs situations, qui impliquent une organisation globale et rationnelle, ainsi qu'une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.



Ces enjeux se sont d'abord traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire qui permet de « construire » des quartiers. Cette densité exprime aussi la volonté de limiter le développement de l'habitat pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti, pour le remplacer par une structure :

- qui s'inspire de celle du faubourg pour la zone IIAU 1 (située dans le centre historique),
- qui recherche l'intégration environnementale et paysagère dans un contexte plus rural pour les autres zones IIAU.

Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain dense, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privés. Plus largement, pour toutes les zones concernées, les OAP ont traduit des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- des ouvertures piétonnes qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux,
- de structures bâties simples, où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Les OAP intègrent aussi des considérations relatives aux économies d'énergies, avec des structures bâties groupées, qui offrent moins de surfaces exposées aux échanges thermiques avec l'extérieur que l'habitat individuel, des principes de plantations, d'espaces verts, de plates-bandes, de rejet du parking en périphérie des logements, qui limitent le développement d'îlots de chaleur.

Les OAP constituent un des éléments centraux de traduction des orientations du PADD en termes de diversification de l'offre en logements et de densification de l'espace bâti : faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, mais aussi produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire produit ces dix dernières années, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire.

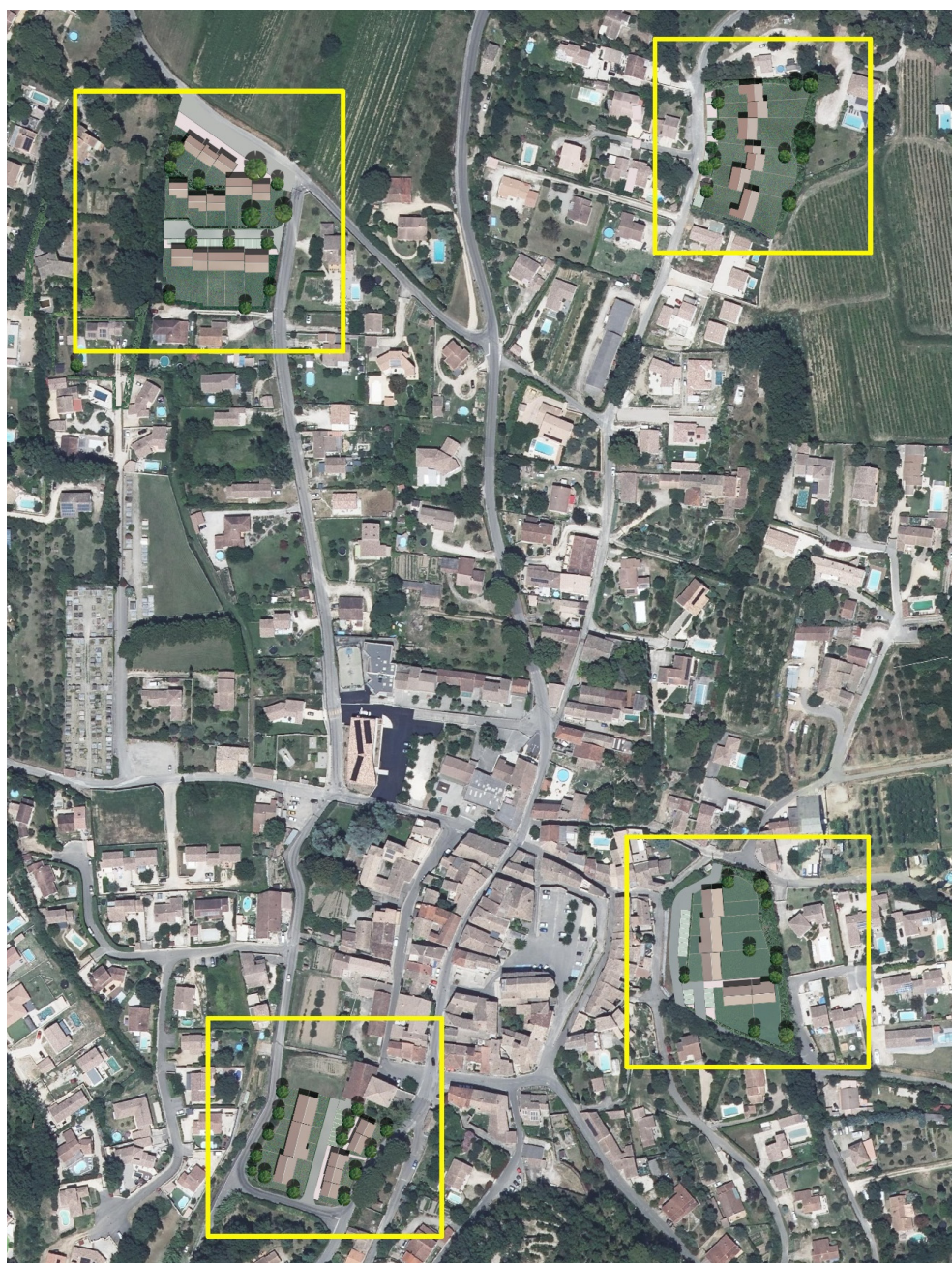


Figure 33 : L'urbanisation de densité intermédiaire projetée dans la trame bâtie du village.

2.11.1.2 EVALUATION DE LA BONNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LES OAP

Le tableau suivant récapitule les intégrations des enjeux écologiques dans les OAP et les impacts prévisibles de ces dernières sur la faune et la flore.

MATRICE D'EVALUATION DES IMPACTS						
OAP Surface (ha)	Niveau d'enjeu initial	Intégration des enjeux écologiques au sein du PLU	Impacts prévisibles			
			Nature de l'impact		Type d'impact	Niveau d'impact
OAP n°1 (0,3 ha)	Faible	Nature ordinaire Espèces de faune protégées au niveau national (oiseaux, chiroptères, reptiles, orthoptères) Eléments relais partiels de la trame verte	Sur la nature ordinaire	Altération voire destruction d'éléments favorisant l'expression d'une biodiversité ordinaire (espèces communes) : haie arbustive, arbres, prairie fourragère. Leur reconstitution dans le cadre du projet d'OAP n'est pas clairement définie. Risque de dissémination d'espèce végétale envahissante.	Direct, temporaire	Impact faible
			Sur la faune (et la flore)	Dérangement voire destruction d'espèces protégées et/ou patrimoniales, ainsi que leur habitat de vie (haie arbustive, arbres, prairie fourragère). La prise en compte des impacts des éclairages n'est pas clairement définie. Des plantations sur les pourtours vont recréer des zones refuges. Risque de dissémination d'espèce végétale envahissante.	Direct, temporaire à permanent	Impact faible
			Sur les fonctionnalités écologiques	Réduction de la surface de milieux relais participant à la continuité de la trame verte au sein du village Des plantations sur les pourtours vont reporter une partie de ces continuités locales. Accentuation des perturbations nocturnes par l'ajout d'éclairages dans un secteur où ils étaient moins présents (et imprécision de leurs modalités et localisations).	Direct et indirect, temporaire	Impact très faible
OAP n°2 (0,5 ha)	Modéré	Nature ordinaire Espèces de faune protégées au niveau national (oiseaux, chiroptères, reptiles, mammifères, insectes) Eléments relais de la trame verte	Sur la nature ordinaire	Altération voire destruction d'éléments favorisant l'expression d'une biodiversité ordinaire (espèces communes) : verger et vignobles délaissés, haies arborées et arbustives, murs en pierres plus ou moins végétalisés, zones refuges (souches, arbres). Leur reconstitution ou leur préservation partielle dans le cadre du projet d'OAP n'est pas clairement définie. Risque de dissémination d'espèce végétale envahissante.	Direct, temporaire	Impact faible
			Sur la faune (et la flore)	Destruction de milieux semi-naturels de type friche agricole, dans lesquels des espèces patrimoniales peuvent accomplir leur cycle biologique complet. Le renforcement des plantations sur les pourtours va recréer des zones refuges. Risque de dissémination d'espèce végétale envahissante.	Direct, temporaire à permanent	Impact modéré
			Sur les fonctionnalités écologiques	Réduction de la surface de milieux relais participant à la continuité de la trame verte au sein du village. Le renforcement des plantations sur les pourtours va reporter une partie de ces continuités locales. Accentuation des perturbations nocturnes par l'ajout d'éclairages dans un secteur où ils étaient moins présents (et imprécision de leurs modalités et localisations).	Direct et indirect, temporaire	Impact faible
OAP n°3 (0,58 ha)	Faible	Nature ordinaire Espèces de faune protégées au niveau national (oiseaux, chiroptères, reptiles, amphibiens, insectes, mammifères) Eléments relais partiels de la trame verte Réservoir de biodiversité de la trame bleue locale	Sur la nature ordinaire	Altération voire destruction d'éléments favorisant l'expression d'une biodiversité ordinaire (espèces communes) : haie arbustive, muret en pierre, bâti et bassin, espaces végétalisés (prairie fleurie). Leur reconstitution dans le cadre du projet d'OAP n'est pas clairement définie.	Direct, temporaire	Impact faible
			Sur la faune et la flore (messicole)	Dérangement voire destruction d'espèces protégées et/ou patrimoniales, ainsi que leur habitat de vie (prairie fleurie, ruisseau, haie arbustive/arborée au sud). La prise en compte du muret de pierres au sud et du ruisseau à l'est, n'est pas clairement définie. Le bâti et le bassin favorables à la faune sont conservés (hors OAP).	Direct, temporaire à permanent	Impact faible
			Sur les fonctionnalités écologiques	Altération des activités de la faune au niveau du cordon boisé situé en limite ouest, bien que ce dernier soit normalement hors emprises de l'OAP. Il est protégé ans le cadre du zonage du PLU. Réduction de l'espace de mobilité le long du ruisseau situé à l'est, modification de la continuité de l'écoulement par le passage d'une voie d'accès à l'OAP depuis la voirie existante. Accentuation des perturbations nocturnes par l'ajout d'éclairages dans un secteur où ils étaient peu présents (et imprécision de leurs modalités et localisations).	Direct et indirect, temporaire à permanent	Impact modéré
OAP n°4 (0,42 ha)	Modéré	Nature ordinaire Espèces de faune protégées au niveau national (oiseaux, chiroptères, reptiles,	Sur la nature ordinaire	Altération voire destruction d'éléments favorisant l'expression d'une biodiversité ordinaire (espèces communes) dans la friche post-culturelle : haie, fourrés arbustifs, pierriers, stèle et muret. Leur reconstitution ou leur préservation partielle dans le cadre du projet d'OAP n'est pas clairement définie.	Direct, temporaire	Impact faible

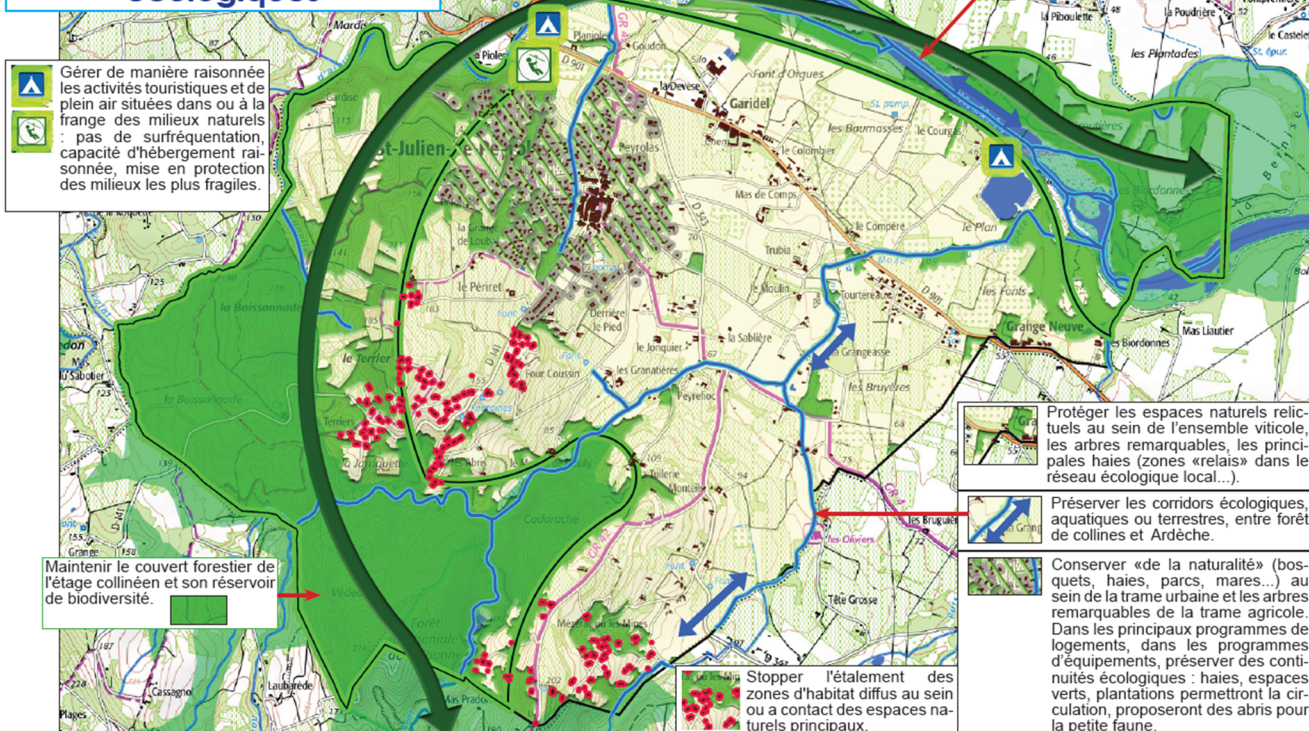
MATRICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS						
OAP Surface (ha)	Niveau d'enjeu initial	Intégration des enjeux écologiques au sein du PLU	Impacts prévisibles			
			Nature de l'impact		Type d'impact	Niveau d'impact
		amphibiens, mammifères, insectes) Éléments relais de la trame verte	Sur la faune (et la flore)	Destruction de milieux semi-naturels de type friche agricole semi-ouverte, dans lesquels des espèces patrimoniales peuvent accomplir leur cycle biologique complet. La prise en compte des fourrés arbustifs, des arbres-gîtes/remarquables et pierriers au nord situés dans l'emprise des futurs jardins, n'est pas clairement définie. Le renforcement des plantations sur les pourtours va recréer des zones refuges.	Direct, temporaire à permanent	Impact modéré
			Sur les fonctionnalités écologiques	Altération des activités de la faune au niveau de la haie arbustive arborée au nord et à l'est, bien que cette dernière soit pour partie préservée dans les haies périmétrales de l'OAP. Le renforcement des plantations sur les pourtours va reporter une partie de ces continuités locales. Perturbation de la trame noire : réduction de la distance entre les milieux naturels et semi-naturels et les premiers éclairages de la zone plus densément urbanisée du village ; imprécision de leurs modalités et localisations.	Direct et indirect, temporaire à permanent	Impact faible
OAP n°5 (toute la commune)	Fort	Nature ordinaire Espèces de faune et de flore protégées au niveau national Trames vertes et bleues majeures et réservoirs de biodiversité principaux de la commune	Sur la nature ordinaire	- Intégration dans les projets de construction des petits éléments structurants existants (espaces végétalisés, arbres, haies, ruisseau) : conserver de la « naturalité » au sein de la trame urbaine, - Transparence des délimitations des parcelles privées (clôtures à mailles larges et murets de pierres, plantation de haies, etc.), - Gestion du calendrier des travaux (coupe et gyrobroyage à l'automne), - Voies douces aux sols perméables.	Direct, permanent	Impact positif
			Sur la faune et la flore	- Intégration dans les projets de construction des petits éléments structurants existants (espaces végétalisés, arbres, haies, ruisseau) : conserver de la « naturalité » au sein de la trame urbaine, - Stopper l'étalement des zones d'habitats diffus, - Maintenir le couvert forestier de la Valbonne, - Gérer les activités touristiques de plein air de manière raisonnée aux abords des milieux naturels, - Éclairages au strict nécessaire et respectant les orientation et modalités en faveur de la faune, - Préservation et/ou prise en compte de la faune dans les bâtis anciens.	Direct et indirect, permanent	Impact positif
			Sur les fonctionnalités écologiques	- Stopper l'étalement des zones d'habitats diffus - Éviter les interférences entre urbanisation et corridors écologiques principaux, - Protéger l'Ardèche et sa ripisylve, ses milieux humides connexes.	Direct et indirect, permanent	Impact positif

2.11.1.3 OAP n°5 : ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.11.1.3.1 PRESENTATION ET INTERET DE LA ZONE POUR LA FAUNE ET LA FLORE

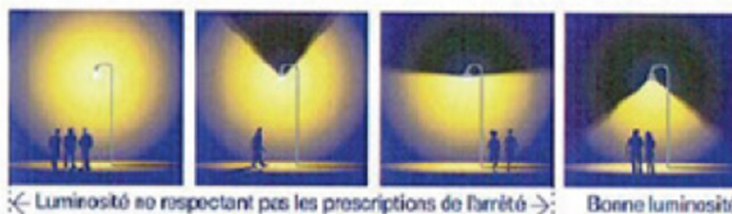
L'OAP n°5 est une **OAP dite « thématique »** ciblant la **conservation des fonctionnalités écologiques** de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas. Les orientations considèrent les **enjeux naturels et paysagers**, notamment :

- **Dans les espaces naturels protégés par le zonage du PLU :**
 - stopper l'étalement des zones d'habitats diffus,
 - maintenir le couvert forestier de la Valbonne,
 - gérer les activités touristiques de plein air de manière raisonnée aux abords des milieux naturels,
 - éviter les interférences entre urbanisation et corridors écologiques principaux,
 - protéger l'Ardèche et sa ripisylve, ses milieux humides connexes.
- **Dans les zones à urbaniser et les zones urbaines (hors UA) :**
 - intégrer dans les projets de construction des petits éléments structurants existants (espaces végétalisés, arbres, haies, ruisseau) : conserver de la « naturalité » au sein de la trame urbaine,
 - assurer la transparence des limites des parcelles privées (clôtures à mailles larges et murets de pierres, plantation de haies, etc.),
 - engager un cadre pour la planification et le calendrier des travaux pouvant avoir une incidence sur les espaces de nature (coupe et gyrobroyage à l'automne en particulier),
 - créer des voies douces aux sols perméables,
 - assurer un éclairage limité au strict nécessaire et respectant les orientation et modalités en faveur de la faune,
 - s'engager dans la préservation et/ou prise en compte de la faune dans les bâtis anciens.



Eclairage - sous réserve de l'application de normes spécifiques relatives à des bâtiments publics (école, salle polyvalente par exemple) :

Aucun éclairage de mise en valeur des bâtiments, aucun éclairage sur les points hauts des bâtiments excepté en nombre réduit sous les parties saillantes (avant-toit, balcons, corniches) si raisons de sécurité justifiées.



Extrait d'une des mesures illustrées pour les zones à urbaniser et urbanisées. Source : Arrêté de projet des OAP (CROUZET, 2026)

2.11.2 EVALUATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

2.11.2.1.1 MATRICE D'EVALUATION DES IMPACTS

Remarque : cette évaluation prend en compte la pleine mise en œuvre des mesures préconisées.

MATRICE D'EVALUATION DES IMPACTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT			
Enjeux	Dispositions du zonage et du règlement	Impacts prévisibles	
		Sur la faune et flore	Sur la fonctionnalité écologique
Grands ensembles naturels porteurs d'importants enjeux écologiques (milieux ouverts et semi-ouverts, boisements)	- Classement en zone Ap des parcelles à proximité du village - Classement de tous les boisements et ripisylves principaux en zone N ; - Classement en EBC de la ripisylve de l'Ardèche et des ruisseaux principaux, du massif de la Valbonne ; - Matérialisation de l'ensemble en trame verte ou bleue ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	Préservation avec une protection forte des habitats de vie de nombreuses espèces vivant dans ces milieux aquatiques et humides.	Préservation avec une protection forte de la continuité écologique de la trame verte et bleue.
		Impacts positifs (mais pouvant être importants et négatifs en cas de projet de construction selon son envergure)	Impacts positifs (mais pouvant être importants et négatifs en cas de projet de construction selon son envergure)
Nature ordinaire et îlots de nature	- Classement en zone Ap et N de certaines parcelles ; - Classement de certaines parcelles en IAU et U. - Classement en EBC de certains îlots boisés (« Mézerac », « Derrière le pied », « Grande de Loubat »). ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	Préservation avec une protection moyenne des habitats de nombreuses espèces des milieux ouverts. Certaines parcelles destinées à des aménagements pourraient entraîner la destruction ponctuelle d'habitats et/ou d'espèces.	La mise en zone Ap et N de certaines parcelles permet de maintenir la continuité écologique au sein de la trame agricole de la commune, en protégeant des parcelles jouant un rôle écologique et paysager. La continuité écologique au travers de la matrice urbaine du village est fragilisée au niveau des parcelles destinées à des aménagements des OAP n°1 à 4.
		Impacts faibles (mais pouvant être importants en cas de projet de construction selon son envergure)	Impacts faibles (mais pouvant être importants et négatifs en cas de projet de construction selon son envergure)
Continuités écologiques majeures	- Classement en zone N et trame verte ou bleue ; - Classement en EBC de la majeure partie des corridors ; ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	Préservation avec une protection forte des habitats de vie de nombreuses espèces forestières.	Le classement de vastes surfaces en zone N et en EBC, ainsi qu'en trame verte ou bleue, permet de maintenir des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à l'échelle communale et supra-communale. Le zonage et le règlement permettent aussi de préserver des corridors écologiques locaux, favorables aux espèces plus faiblement mobiles.
		Impacts positifs (mais pouvant être importants et négatifs en cas de projet de construction selon son envergure)	Impacts positifs (mais pouvant être importants et négatifs en cas de projet de construction selon son envergure)
Continuités écologiques secondaires	- Classement d'une partie en zone N ou A/Ap. - Classement en haies protégées selon l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	Préservation avec une protection moyenne des habitats de vie de nombreuses espèces.	L'intégration de zones N et de haies protégées au sein de la matrice urbaine et agricole contribue à préserver les fonctionnalités de réservoirs biologiques pour les espèces peu mobiles. Le zonage et le règlement permettent de préserver les corridors écologiques locaux de la trame verte. Toutefois, la continuité écologique au travers de la matrice urbaine du village est très ponctuellement fragilisée au niveau des parcelles destinées à des aménagements des OAP n°1 à 4.
		Impacts positifs	Impacts faibles

2.11.2.1.2 IMPACTS RESIDUELS

Les dispositions de zonage et du règlement du nouveau PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas **engendrent principalement des impacts positifs**, mais également des **impacts négatifs faibles** sur une partie du patrimoine naturel ordinaire et sur les éléments relais de la trame verte dans et aux abords des espaces urbanisés de la commune.

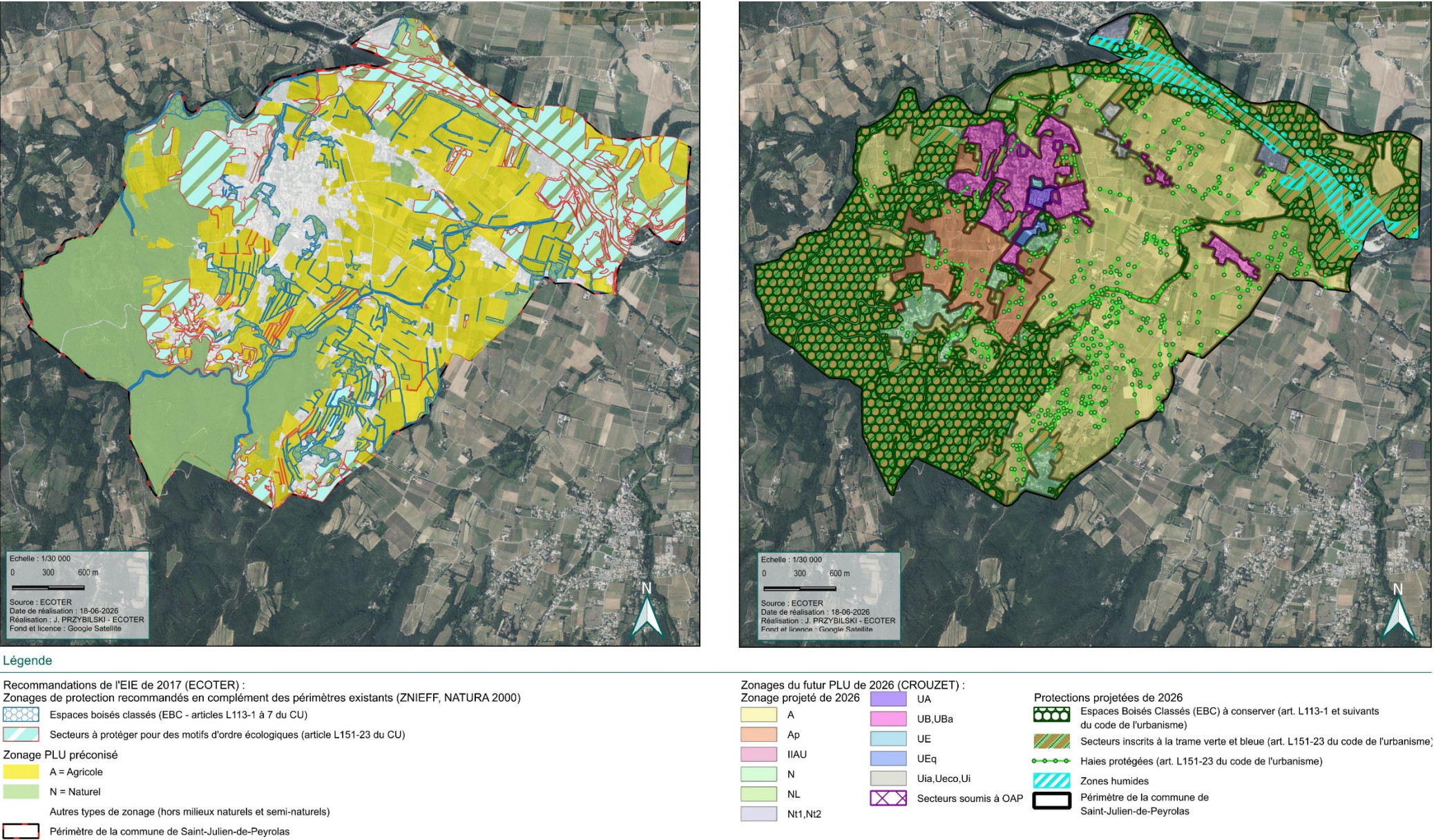


Figure 34 : Comparaison des zonages prescrits en 2017 et du futur PLU

2.11.3 EVALUATION D'INCIDENCES DU PLU AU TITRE DE NATURA 2000

2.11.3.1 EVALUATION DES OAP

Les OAP n°1 à 4 prévues par le PLU ne sont pas incluses dans des périmètres Natura 2000 et sont distants de 800 m à 1,8 km des limites de ces sites. L'OAP n°5 est quant à elle concernée directement par les 2 sites Natura 2000

2.11.3.1.1 MATRICE D'EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

MATRICE D'EVALUATION DES INCIDENCES DES OAP SUR LES SITES NATURA 2000			
OAP	Dispositions des OAP pour la prise en compte des enjeux écologiques	Risques d'incidences sur les espèces et habitats d'espèces visés par les sites N2000	Risque d'incidences sur les sites N2000
OAP n°1	- Appliquer un calendrier des travaux prenant en compte les contraintes écologiques des espèces protégées au niveau national - Conserver ou favoriser le retour de la haie arbustive - Eviter l'implantation de luminaires le long des haies arborées et arbustives - Préconiser une palette diversifiée et locale d'essences arborées dans les bordures soumises à plantation - Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune	Les milieux présents au sein de l'OAP sont différents de ceux concernés par les sites Natura 2000 et ne sont favorables que de manière ponctuelle à un nombre limité d'espèces d'intérêt communautaire, principalement les chiroptères anthropophiles et certaines espèces d'oiseaux anthropophiles et des milieux ouverts. Le projet d'aménagement est susceptible d'induire une fragilisation très localisée des relais de la trame verte traversant le village. La présence de gîtes bâtis à proximité (au moins un bâtiment favorable), ainsi que les travaux et l'augmentation de la fréquentation humaine, peuvent engendrer des perturbations pour les chiroptères et l'avifaune (déplacements, alimentation). Toutefois, les mesures écologiques intégrées dans l'OAP permettent de réduire significativement ces incidences. → Faible sur les chauves-souris et l'avifaune. → Nul sur les autres groupes faunistiques (Reptiles, Amphibiens, Poissons, Insectes), la Flore et les habitats naturels.	Non Le site est hors du périmètre N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par l'OAP.
OAP n°2	- Maintien de la haie d'oliviers - Renfort de la haie arborée et arbustive - Délimiter les jardins par des haies arbustives d'essences diversifiées et locales. - Préconiser une palette diversifiée et locale d'essences arborées dans les bordures soumises à plantation - Préserver les gîtes ponctuels en bordure - Garder des petits îlots de vignobles de quelques mètres carrés dans les jardins. - Eviter l'implantation de luminaires le long des haies arborées et arbustives - Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune.	Les milieux présents au sein de l'OAP diffèrent de ceux concernés par les sites Natura 2000 et ne sont favorables que de manière ponctuelle à un nombre limité d'espèces d'intérêt communautaire, principalement les espèces arboricoles et celles des milieux semi-ouverts et ouverts. Le projet d'aménagement est susceptible d'induire une fragilisation très localisée des relais de la trame verte traversant le village. La présence de corridor arboré et d'arbres remarquables aux bords des travaux et l'augmentation de la fréquentation humaine, peuvent engendrer des perturbations pour les reptiles, les chiroptères et l'avifaune (gîtes, déplacements, alimentation). Toutefois, les mesures écologiques intégrées dans l'OAP permettent de réduire significativement ces incidences. → Faible sur les reptiles, les insectes, les chauves-souris, les autres mammifères terrestres et l'avifaune. → Nul sur les autres groupes faunistiques (Poissons), la Flore et les habitats naturels.	Non Le site est hors du périmètre N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par l'OAP.
OAP n°3	- Respecter la continuité du ruisseau par un aménagement adapté à la petite faune aquatique et semi-aquatique - Délimiter les jardins par des haies arbustives d'essences diversifiées et locales. - Préconiser une palette diversifiée et locale d'essences arborées dans les bordures soumises à plantation - Récupérer les pierres du muret pour en reconstituer un en limite - Garder des petits îlots de la haie et du muret de quelques mètres carrés dans les jardins - Eviter l'implantation de luminaires le long de la lisière est du cordon boisé et du ruisseau - Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune	Les milieux présents au sein de l'OAP diffèrent de ceux concernés par les sites Natura 2000 et ne sont favorables que de manière ponctuelle à un nombre limité d'espèces d'intérêt communautaire, principalement les insectes, les reptiles, les chiroptères et certaines espèces d'oiseaux des milieux ouverts, humides et anthropophiles. Le projet d'aménagement est susceptible d'induire une fragilisation des relais très localisée de la trame verte traversant le village. La présence d'un gîte bâti à proximité, d'un cordon boisé et d'un ruisseau connecté indirectement à l'Ardèche et à la Valbonne, ainsi que les travaux et l'augmentation de la fréquentation humaine, peuvent engendrer des perturbations pour les chiroptères et l'avifaune (gîtes, déplacements, alimentation). Toutefois, les mesures écologiques intégrées dans l'OAP permettent de réduire significativement ces incidences. → Très faible sur les chauves-souris, les autres mammifères terrestres et l'avifaune. → Nul sur les autres groupes faunistiques (Reptiles, Amphibiens, Poissons, Insectes), la Flore et les habitats naturels.	Non Le site est hors du périmètre N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par l'OAP.

MATRICE D'EVALUATION DES INCIDENCES DES OAP SUR LES SITES NATURA 2000			
OAP	Dispositions des OAP pour la prise en compte des enjeux écologiques	Risques d'incidences sur les espèces et habitats d'espèces visés par les sites N2000	Risque d'incidences sur les sites N2000
OAP n°4	- Conserver intactes les fourrés et arbres à enjeux de la haie - Délimiter les jardins par des haies arbustives d'essences diversifiées et locales. - Préconiser une palette diversifiée et locale d'essences arborées dans les bordures soumises à plantation - Renforcer l'attractivité et la diversité de l'alignement arboré sud par une haie arbustive en parallèle des cyprès - Déplacer les pierres du pierriers favorables aux reptiles - Garder des petits îlots de fourrés arbustifs à hauteur de quelques mètres carrés dans les jardins - Eviter l'implantation de luminaires le long des haies - Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune	Les milieux présents au sein de l'OAP diffèrent de ceux concernés par les sites Natura 2000 et ne sont favorables que de manière ponctuelle à un nombre limité d'espèces d'intérêt communautaire, principalement les espèces des milieux semi-ouverts et ouverts. Le projet d'aménagement est susceptible d'induire une fragilisation des relais très localisée de la trame verte traversant le village. La présence de fourrés arbustifs attractifs, ainsi que les travaux et l'augmentation de la fréquentation humaine, peuvent engendrer des perturbations pour les chiroptères, les autres mammifères et l'avifaune (gîtes, déplacements, alimentation). Toutefois, les mesures écologiques intégrées dans l'OAP permettent de réduire significativement ces incidences. → Faible sur les chauves-souris, les autres mammifères terrestres, les reptiles, les insectes et l'avifaune. → Nul sur les autres groupes faunistiques (Amphibiens, Poissons), la Flore et les habitats naturels.	Non Le site est hors du périmètre N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par l'OAP.
OAP n°5	Orientations thématiques sur les continuités écologiques : - Dans les espaces naturels protégés par le zonage du PLU : - stopper l'étalement des zones d'habitats diffus, - maintenir le couvert forestier de la Valbonne, - gérer les activités touristiques de plein air de manière raisonnée aux abords des milieux naturels, - éviter les interférences entre urbanisation et corridors écologiques principaux, - protéger l'Ardèche et sa ripisylve, ses milieux humides connexes ; - Dans les zones à urbanisées et les zones urbaines (hors UA) : - intégration dans les projets de construction des petits éléments structurants existants (espaces végétalisés, arbres, haies, ruisseau) : conserver de la « naturalité » au sein de la trame urbaine, - transparence des délimitations des parcelles privées (clôtures à mailles larges et murets de pierres, plantation de haies, etc.), - gestion du calendrier des travaux (coupe et gyrobroyage à l'automne), - voies douces aux sols perméables, - éclairages au strict nécessaire et respectant les orientations et modalités en faveur de la faune, - préservation et/ou prise en compte de la faune dans les bâtis anciens.	Les secteurs ciblés par l'OAP au sein de la commune sont directement concernés par les sites Natura 2000 et sont donc favorables à l'ensemble des espèces d'intérêt communautaire citées. Les habitats naturels et d'espèces sont considérés selon : - L'enjeu d'attractivité touristique des espaces naturels remarquables (Valbonne, Ardèche) : l'objectif de l'OAP est d'éviter ou limiter au maximum la dégradation des milieux naturels et le dérangement de la faune patrimoniale qui y vit. - L'enjeu de développement de la demande de logements au sein de commune rurale comme Saint-Julien-de-Peyrolas tout en respectant la loi de Zéro Artificialisation Nette : l'OAP n°5 cadre les aménagements futurs par la préservation et la prise en compte de la nature « ordinaire » voire patrimoniale. → Positif sur tous les groupes faunistiques (Reptiles, Amphibiens, Poissons, Insectes), la flore et les habitats naturels.	Non Le site concerne directement les 2 périmètres N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par l'OAP, voire même est améliorée.

2.11.3.1.2 CONCLUSION SUR LE RISQUE D'INCIDENCE NOTABLE DES OAP SUR LES SITES NATURA2000

Concernant les enjeux de conservation liés à NATURA 2000, les **milieux agricoles, rudéralisés (cultures, friches)** présents dans les OAP n°1 à 4 ne constituent pas des habitats d'intérêt communautaire au sens de la Directive européenne « Habitats-Faune-Flore ». **Ces milieux sont, d'autre part, de faible intérêt pour les espèces visées par les sites Natura 2000, ou trop éloignés pour les populations d'espèces à mobilité restreinte.**

Au vu de la faible surface et des mesures engagées en faveur des enjeux écologiques, **les incidences prévisibles résiduelles sur les sites Natura 2000 et leur population à proximité sont jugées non significatives.**

Par ailleurs, **l'OAP n°5 favorise les objectifs de conservation des deux sites Natura 2000.**

➡ **Il est donc possible de conclure que les 4 OAP visant l'aménagement de dents creuses ne sont pas de nature à porter une incidence notable négative sur les enjeux de conservation des 2 sites Natura 2000 présents sur la commune. L'OAP n°5 a même une incidence positive sur ces derniers.**

2.11.3.2 ÉVALUATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les secteurs inclus au sein des sites Natura 2000 se concentrent au niveau du massif de la Valbonne (le Bagnolais) et de l'Ardèche et ses milieux connexes (ripisylves, milieux humides). Ces espaces naturels et agricoles du territoire sont majoritairement classés en zones N, ponctuellement en zone A.

Les zones N bénéficient d'un niveau de protection renforcé, notamment par leur identification au sein de la trame verte et bleue communale, ainsi que, largement, par un classement en espaces boisés classés (EBC) concernant les massifs boisés, les ripisylves.

Le zonage et le règlement associés autorisent toutefois, de manière encadrée, certaines constructions, notamment celles d'intérêt collectif. **Ces dispositions ne sont pas de nature à générer d'incidences significatives sur ces sites.**

2.11.3.2.1 MATRICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

MATRICE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR LES SITES NATURA 2000			
Secteurs concernés par les sites N2000	Dispositions du zonage et du règlement pour la prise en compte des enjeux écologiques	Risques d'incidences sur les espèces et habitats d'espèces visés par les sites N2000	Risque d'incidences sur les sites N2000
Ardèche, sa ripisylve et zone humide associée	- Classement en zone N et trame verte des parcelles de la ripisylve ; - Classement en EBC de la ripisylve ; - Matérialisation de l'ensemble en trame bleue. ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	La continuité écologique constituée par l'Ardèche est préservée et protégée de manière forte au droit du lit du cours d'eau. Aucune incidence négative n'est ainsi induite.	Non La commune est concernée directement par les 2 périmètres N2000. L'intégrité et les fonctionnalités écologiques des sites N2000 n'est pas remise en question par le zonage et le règlement.
Milieux boisés de la Valbonne	- Classement d'une majeure partie en zone N et trame verte ; - Classement de la majorité des parcelles en EBC ; - Classement en zone A de certaines parcelles ⇒ Règlement autorisant certaines constructions légères ou constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	Ces milieux constituent des habitats favorables à de nombreuses espèces à capacité de grand déplacement (avifaune, chiroptères, etc.), mais aussi aux espèces moins mobiles (insectes, reptiles, amphibiens, flore). Les classements en zone N et EBC assurent une forte protection et limitent les atteintes. Les incidences potentielles sont très limitées et essentiellement indirectes.	

2.11.3.3 CONCLUSION SUR LE RISQUE D'INCIDENCE NOTABLE DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR LES SITES NATURA2000

Seules des **incidences faibles à très faibles** sont identifiées sur le zonage et le règlement du futur PLU de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas.

➡ Il est donc possible de conclure que le règlement et le zonage ne sont pas de nature à porter une incidence notable sur les enjeux de conservation des sites Natura 2000 présents à proximité de la commune.

2.11.4 CONCLUSION DU VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.11.4.1 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES MESURES

Le tableau ci-dessous récapitule les différentes mesures visant à réduire ou compenser les impacts résiduels du PLU sur les milieux naturels.

PRINCIPALES MESURES VISANT L'ATTÉNUATION D'IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES ESPÈCES					
Mesures	Secteurs concernés				
	OAP N°1 : Zone à urbaniser - « Place du Barry »	OAP N°2 : Zone à urbaniser - « la Grand Vigne »	OAP N°3 : Zone à urbaniser - « Jonade nord »	OAP N°4 : Zone à urbaniser - Rue de la vieille route, quartier « Peyrolas »	OAP n°5 : Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
Mesures d'atténuation des impacts					
Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces	■	■		■	■
Renforcement des continuités écologiques par la création de haies diversifiées et d'îlots semi-ouverts conservés au sein des jardins ou espaces communs (OAP n°1 à 4)	■	■		■	■
Gérer les espaces verts de façon raisonnée	■	■	■	■	
Penser les éclairages pour favoriser la faune nocturne et ne pas perturber la faune diurne	■	■	■	■	■
Limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter la perméabilité aux déplacements de la faune	■	■	■	■	■
Réflexion sur la délimitation des parcelles pour intégrer les enjeux de biodiversité	■	■	■	■	■
Autres mesures dites d'accompagnement					
Entretien des espaces verts respectant la biodiversité	■	■	■	■	
Suivi de la biodiversité	■	■	■	■	
Communiquer sur la prise en compte de la biodiversité dans les espaces verts et le bassin	■	■	■	■	■
Installation de gîtes pour la petite faune dans les espaces verts communs	■	■	■	■	
Plan d'action formalisé et opérationnel pour l'OAP n°5					■

Les mesures d'atténuation et d'accompagnement qui sont proposées visent des impacts bruts de niveau faible à modéré. Si l'application de ces mesures est respectée, l'impact résiduel du PLU sur les enjeux écologiques devrait être très faible.

Le PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas ne porte pas atteinte aux enjeux de conservation relatifs aux sites Natura 2000 présents à proximité du territoire communal.