Gard rhodanien

SAINT JULIEN DE PEYROLAS

Plan Local d'Urbanisme

1c_Rapport de présentation

Justification des choix et évaluation environnementale

Arrêt du projet 2026

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

Prévisions de développement 1

1 Hypothèses et contexte 1

2 hypothèse chiffrée 3

3 Prévision du nombre d'habitants en fonction de la croissance du parc de résidences principales 4

Choix retenus pour établir le PADD – Evaluation environnementale 6

1 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisée 6

1.1 Analyse de l'état initial et des enjeux 7

1.2 Analyse de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes ..7

1.3 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires 7

2 Contexte local et grandes orientations 8

2.1 La nécessité de construire des logements et des équipements 8

2.2 Préserver l'identité rurale 8

2.3 Retrouver un schéma fonctionnel centré sur le village 9

2.4 Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques 9

2.5 La traduction de ces grands axes dans le projet 9

3 choix retenus / Explications de ces choix / Mesures d'évitement de réduction ou dé compensation le cas échéant 10

3.1 Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement 10

3.1.1 Choix retenus 10
3.1.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 10
3.1.3 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 12
3.1.4 incidences / mesures pour éviter / réduire / compenser 12

3.2 Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat 13

3.2.1 Choix retenus 13
3.2.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 14
3.2.3 Détails du potentiel en logements du PLU 15
3.2.4 Potentiel total en logements 23
3.2.5 la diversification de l'offre en logements 23
3.2.6 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 24
3.2.7 Mesures pour éviter / réduire / compenser 25

3.3 Les politiques de développement économique et commercial 26

3.3.1 L'activité artisanale et industrielle - choix retenus 26

3.3.2 Le commerce - choix retenus 29
3.3.3 Le tourisme - choix retenus 31

3.4 Les politiques de transports et de déplacements 32

3.4.1 Choix retenus 32
3.4.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 33
3.4.3 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 35

3.5 Orientations générales des politiques d'équipement – Eau potable 35

3.5.1 L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés 35
3.5.2 L'assainissement collectif 38
3.5.3 L'assainissement non collectif 39

3.6 Les politiques de développement des loisirs 41

3.6.1 Choix retenus 41
3.6.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 41
3.6.3 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 43
3.6.4 Mesures pour éviter / réduire / compenser 43

3.7 Les politiques de protection des paysages 43

3.7.1 Choix retenus 43
3.7.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 43
3.7.3 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 50

3.8 Les politiques de protection de l'agriculture 51

3.8.1 Choix retenus 51
3.8.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement 51
3.8.3 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 52
3.8.4 Incidences du PLU sur l'exploitation agricole 54
3.8.5 La prise en compte de la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles 69
3.8.6 Conclusions sur l'incidence du projet sur l'exploitation agricole 72

3.9 Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 72

3.9.1 Choix retenus 72
3.9.2 Méthodologie de calcul de la consommation d'espace agricole et naturel et forestier (ENAF) 72
3.9.3 Données brutes – total des terrains nus constructibles définis au projet 73
3.9.4 Terrains nus constructibles du projet et comptés en consommation de l'espace agricole ou naturel – 2026 - 2026 76
3.9.5 Consommation d'espace projetée 2026 – 2036 77
3.9.6 Explication des choix / la densité des logements à venir 77
3.9.7 Justification des choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées 78

3.10 L'intégration des risques 79

3.10.1 Rappel des risques naturels présents dans la commune 79
3.10.2 Choix retenus et mesure de réduction des incidences 79

3.11 Les politiques de protection des espaces naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques 87

3.11.1 Evaluation de l'état initial de l'environnement 87
3.11.2 Rappel des enjeux et spécificités du territoire de Saint Julien de Peyrolas et occupation du sol 92

3.11.3 Evaluation du PADD 103
3.11.4 Evaluation des OAP 109
3.11.5 Evaluation du zonage et du règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement 151
3.11.6 Evaluation d'incidences du PLU au titre de Natura 2000 159
3.11.7 Conclusion du volet milieux naturels de l'évaluation environnementale 164

4 Explication des choix retenus pour établir le règlement notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement 168

4.1 les zones urbaines à vocation principale d'habitat et à vocation secondaire de services et de commerces (UA) et à vocation principale d'habitat, (UB et UBa) 168

4.1.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 168
4.1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 169
4.1.3 Section 3 : équipement et réseaux 179

4.2 La zone UEq et le secteur UEq1 180

4.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 180
4.2.2 Section 3 : équipement et réseaux 182

4.3 La zone Ucom 182

4.3.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 182
4.3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 182
4.3.3 Section 3 : équipement et réseaux 184

4.4 La zone Ui 185

4.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 185
4.4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 185
4.4.3 Section 3 : équipement et réseaux 187

4.5 les zones Ut 188

4.5.1 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 189
4.5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Section 3 : équipement et réseaux 189
4.5.3 Section 3 : équipement et réseaux 190

4.6 Les zones IIAU 190

4.6.1 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 190
4.6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 191
4.6.3 Section 3 : équipement et réseaux 196

4.7 La zone agricole (A) 196

4.7.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 196
4.7.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 197
4.7.3 Section 3 : équipement et réseaux 198

4.8 Le secteur Ap 199

4.9 La zone naturelle (N) 202

4.9.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 202
4.9.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 202

4.9.3 Section 3 : équipement et réseaux 204

4.10 Le secteur NL 204

4.11 Les règles spécifiques déclinées dans la trame verte 205

4.12 La prise en compte de l'environnement dans la trame bâtie et les principales zones destinées à l'urbanisation 205

4.12.1 Les possibilités d'extension des habitations en zones agricoles et naturelles 206
4.12.2 Habitations susceptibles de bénéficier des possibilités d'extension et de création d'annexes et de piscines 207

5 Articulation du PLU avec les plans et programmes 209

5.1 Les différents documents 209

5.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale 210

5.2.1 Les grandes orientations du PADD du SCoT 211
5.2.2 Compatibilité PLU - SCoT 226

5.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 226

5.3.1 Les orientations définies par le PLH pour Saint Julien de Peyrolas 227
5.3.2 Projets listés par le PLH pour l'atteinte des objectifs de production sur la durée du PLH et traduction dans le PLU227
5.3.3 Compatibilité PLU - PLH 229

5.4 Le PCAET 229

6 Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du PLU et des effets du projet sur l'environnement 231

6.1 Contexte législatif 231

6.2 Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU 231

6.2.1 Indicateurs généraux 232
6.2.2 Indicateurs d'évaluation environnementale pour les OAP sectorielles 234

7 Tableau des surfaces 235

Table des illustrations « pleine page »

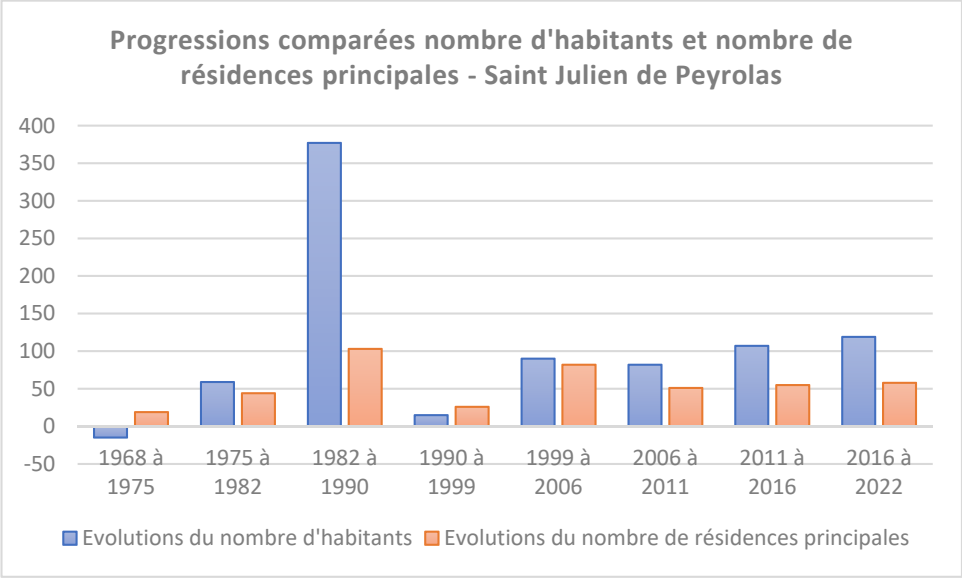
Figure 1 : carte de la stratégie territoriale 11
Figure 2 : carte du potentiel de production de logements sur terrains nus 17
Figure 3 : carte des terrains possédant un potentiel de division en vue de la création de logements 20
Figure 4 : logements construits à partir de 2022 ou en cours de réalisation 22
Figure 5 : carte des choix de développement artisanal et industriel 27
Figure 6 : localisation des commerces récents 29
Figure 7 : l'intégration des objectifs relatifs aux déplacements dans le projet 34
Figure 8 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage 47
Figure 9 : carte d'explication des choix relatif à l'urbanisme et l'agriculture 53
Figure 10 : terrains nus constructibles et situations au regard de l'exploitation agricole 55
Figure 11 : Zones destinées à l'urbanisation et potentiels agricoles des sols - vue générale 57
Figure 12 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et potentiel agricole des sols zoom 58
Figure 13 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et zone AOC Côtes du Rhône - Surface agricole utilisée 2024 59
Figure 14 : les secteurs classés en zone agricole et RPG 2024 - zones AOC Côtes du Rhône - zoom 60
Figure 15 : Terrains nus destinés à l'urbanisation et évolution des Zones de Non Traitement 61
Figure 16 : tableau de synthèse des incidences des terrains nus constructibles sur l'exploitation agricole 65
Figure 17 : localisation des terrains nus destinés à l'urbanisation 75
Figure 18 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques d'inondation et de ruissellement- vue générale 81
Figure 19 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques d'inondation et de ruissellement- zoom sur le bourg 82
Figure 20 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques miniers, de chute de bocs et de glissement de terrain- vue générale 83
Figure 21 : 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 84
Figure 22 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques de feux de forêt - vue générale 85
Figure 23 : carte des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation et risques de feux de forêt – zoom sur le village 86
Figure 24 : la commune au sein de la TVB du SCoT 89
Figure 25 : Occupation du sol de la commune 95
Figure 26 : fonctionnalités écologiques de la commune0 98
27 : Synthèse des périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel à l'échelle de la commune 102
Figure 28 : carte relative à la prise en compte des milieux naturels dans le PADD 107
Figure 29 : L'urbanisation de densité intermédiaire projetée dans la trame bâtie du village. 111
Figure 30 : Comparaison des zonages prescrits en 2017 et du futur PLU 152
Figure 31 : les secteurs Ap, vue générale 200
Figure 32 : les secteurs Ap - zoom sur le bourg 201
Figure 33 : carte des habitations susceptibles de bénéficier des autorisations d'extensions des habitations et de création d'annexes en zones A et N 208
Figure 34 : synoptique de la hiérarchie des plans et programmes 209
Figure 35 : les zones destinées à l'urbanisation du PLU 211
Figure 36 : comparaison document graphique du SCoT - Règlement graphique du PLU 212
Figure 37 : superposition du document graphique du SCoT et du règlement graphique du PLU – vue générale 213
Figure 38 : superposition du document graphique du SCoT et du règlement graphique du PLU – Zoom 214
Figure 39 : protection des zones AOC "Côtes du Rhône" 216
Figure 40 : urbanisation projetée et agriculture 217
Figure 41 : les principales mesures de protection du paysage en cohérence avec le SCoT 221
Figure 42 : le développement urbain et la prise en compte des risques 226
Figure 43 : plan de zonage simplifié 236
Figure 44 : plan de zonage simplifié - zoom 237

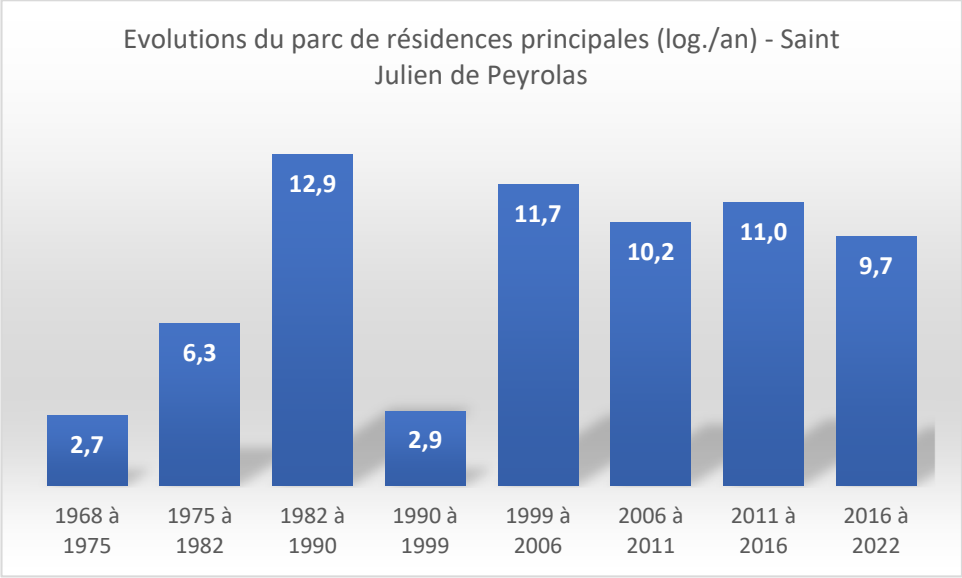
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

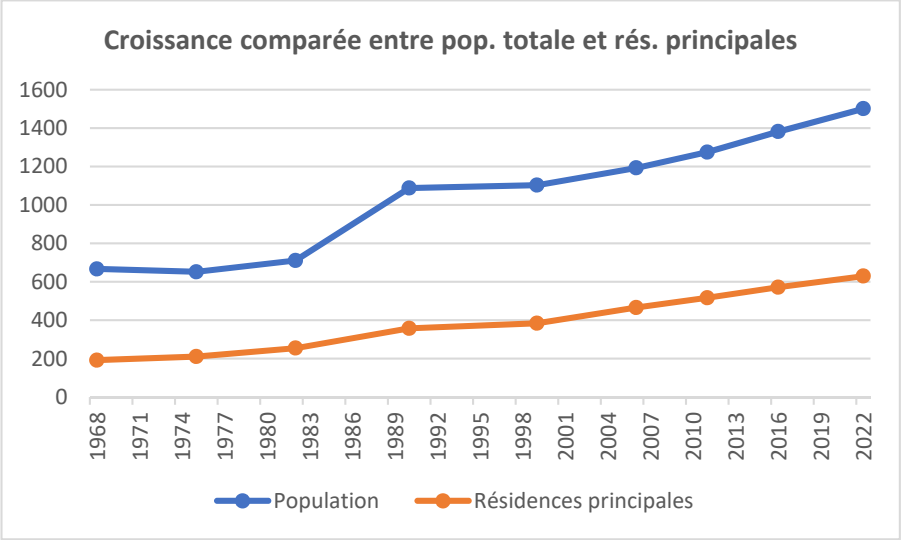
1 HYPOTHESES ET CONTEXTE

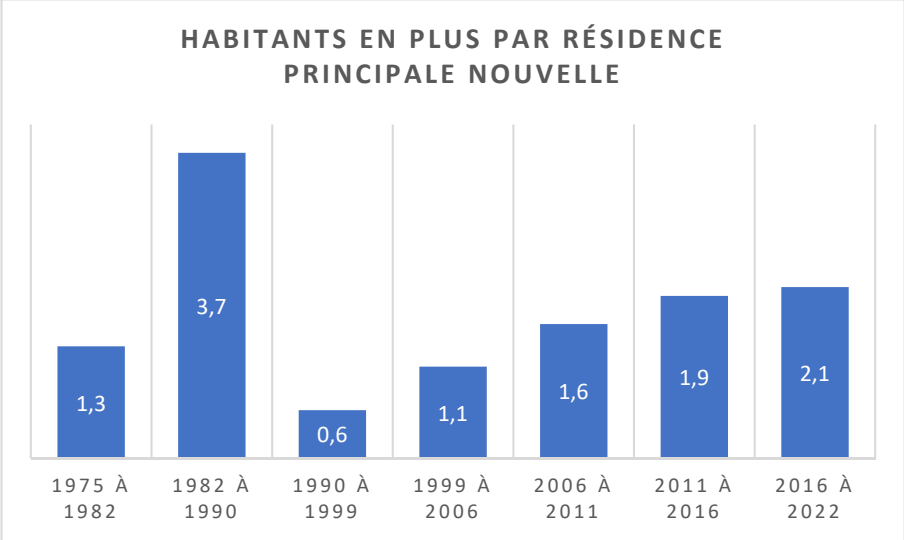
En première approche, l'hypothèse est que le potentiel en logements que doit définir le PLU doit s'établir à partir d'une analyse quantitative (construire pour relayer l'attractivité de la commune, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation) mais aussi qualitative, pour que les logements à venir constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété et entre logements collectifs, individuels groupés et individuels.

Le SCoT établit, pour le groupe de villages dont fait partie Saint Julien de Peyrolas, une croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants de 1% sur la période 2020 – 2035 (le SCoT ayant été approuvé en 2020 et se projetant à 2035). Le PLU étant projeté à 10 ans (2026 – 2036), cet objectif de croissance a été prolongé à 2036 pour Saint Julien de Peyrolas.









	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Evolutions du nombre d'habitants	59	377	15	90	82	107	119
Evolutions du nombre de résidences principales	44	103	26	82	51	55	58

Graphiques et tableaux montrent que le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont pas toujours corrélés. Le bénéfice de la construction de logements sur le nombre total d'habitants a fluctué et relève plutôt de cycles avec :

- le réel démarrage de la production de logements dans les années quatre-vingt a induit une croissance démographique très forte (5,5% par an en moyenne entre 1982 et 1990). Dans une première phase de développement, de nouvelles familles avec enfants se sont installées et la commune a connu un essor démographique très important. Ainsi, les premières opérations d'aménagement d'ensemble ont permis le franchissement d'un palier démographique, avec des logements nouveaux qui ont produit un apport démographique « net ». Cette situation a correspondu à une évolution « normale » dans le sens où elle a été couramment constatée dans les communes rurales directement soumises à l'influence de pôles urbains. Elle a traduit l'attractivité de la commune et un développement démographique essentiellement conduit par un solde migratoire positif.

- Un palier de croissance entre 1990 et 1999, où se combinent chute nette du nombre de résidences principales construites et décohabitation dans de nombreux logements réalisés 10 ou 15 ans plus tôt : le bénéfice de la construction de logements sur la croissance démographique diminue fortement, avec seulement « 0,6 » habitant en plus par résidence principale construite au lieu de 3,7 précédemment. le marché de l'habitat régresse et parallèlement, la croissance de population au regard du nombre d'habitations construites est sensiblement réduite. Se manifeste ici l'effet « à retardement » du développement de l'habitat pavillonnaire : les logements construits entre 1975 et 1990 ont vu leur taux d'occupation diminuer : les enfants des couples installés 15 ou 20 ans plus tôt sont partis du foyer familial sans se reloger dans la commune, ni être totalement « compensés » par l'arrivée d'autres jeunes ménages. Ainsi, une partie significative des résidences principales nouvelles n'a fait que compenser les « habitants perdus » dans la décohabitation. Avec plus de logements, la croissance démographique est bien moins vive.

- Entre 1999 et 2011, à la faveur d'un nombre de résidences principales construites qui remonte presque au niveau du pic des années 1980, le gain d'habitant par résidence principales nouvelle remonte à 1,3. La production de logements atteint à nouveau un rythme assez soutenu tandis que la décohabitation s'est déjà produite dans les habitations construites entre 1975 et 1990 et qu'elle est moins intense dans celles issues de la période 1990 1999. Cette conjonction a permis de retrouver une meilleure adéquation entre production de résidences principales et croissance du nombre total d'habitants.

- Depuis 2011, la progression du parc de résidences principales a été quasi linéaire et assez soutenue. Le gain d'habitants par résidence principale en bénéficie et la croissance démographique aussi.

Les fluctuations entre construction de logements et évolution démographique en « dents de scie » traduisent, en dépit de l'étoffement progressif du parc de logements, le rôle important de la décohabitation* dans l'habitat pavillonnaire, largement dominant dans la commune. Selon son niveau d'importance, cette décohabitation étiole plus ou moins le bénéfice démographique de la production de logements.

**Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard. A ce phénomène généralisé, s'ajoutent ceux plus ponctuels, qui réduisent aussi la taille des ménages, comme les divorces, par exemple.*

Le recul sur ces 30 dernières années montre donc que la croissance démographique induite par la production de logements découle directement du niveau de phasage ou de déphasage entre :

- d'une part, la production de résidences principales durant une période donnée : plus de logements = plus d'habitants, avec comme facteur limitant toutefois, le fait que l'habitat pavillonnaire (le plus présent dans la commune) ne soit accessible qu'à des ménages d'âge moyen assez élevé, donc de faibles tailles,
- d'autre part, la décohabitation dans la partie du parc de résidences principales construites 10 ou 15 plus tôt (dont l'ampleur est directement liée au nombre de logements concernés et à leur typologie (l'habitat pavillonnaire diffus en propriété y étant le plus sensible et l'habitat locatif y étant le moins sensible).

2 HYPOTHESE CHIFFREE

Pour l'horizon 2036, l'approche démographique proposée consiste à tirer les enseignements des évolutions démographiques décrites plus haut. Depuis 2011, la commune connait 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 : (Population en 2022 ÷ taille moyenne des ménages en 2036) - nombre de rés. Princ. en 2022, soit :
(1501÷2,265*) - 630 = 33 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 :

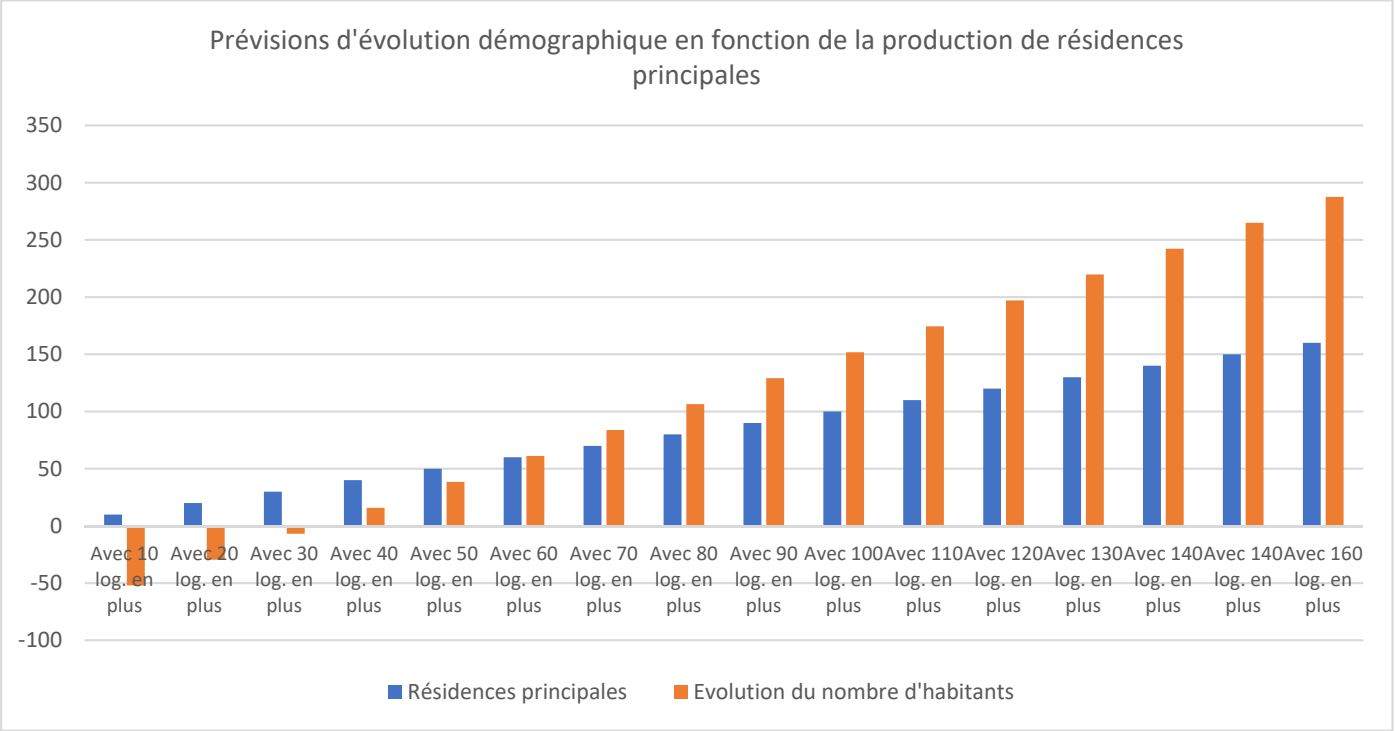
- les logements (à l'échelle de la commune) construits entre 2011 et 2022 connaitront une nette décohabitation (phénomène qu'a connu la commune entre 1999 et 2006),
- les logements qui seront construits pendant la durée de vie du PLU permettront de compenser une partie significative de cette décohabitation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

3 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.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE REALISEE

Le PLU est le **principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale**. **L'évaluation environnementale place l'environnement au cœur du processus de décision et de planification** dès le début du document d'urbanisme, dans l'objectif de contribuer au **développement durable** de la commune. Elle découle d'une **démarche intégratrice, consultative et collaborative menée tout au long de l'élaboration du PLU.** Cette démarche a induit de **nombreux échanges entre les différents acteurs du projet.**

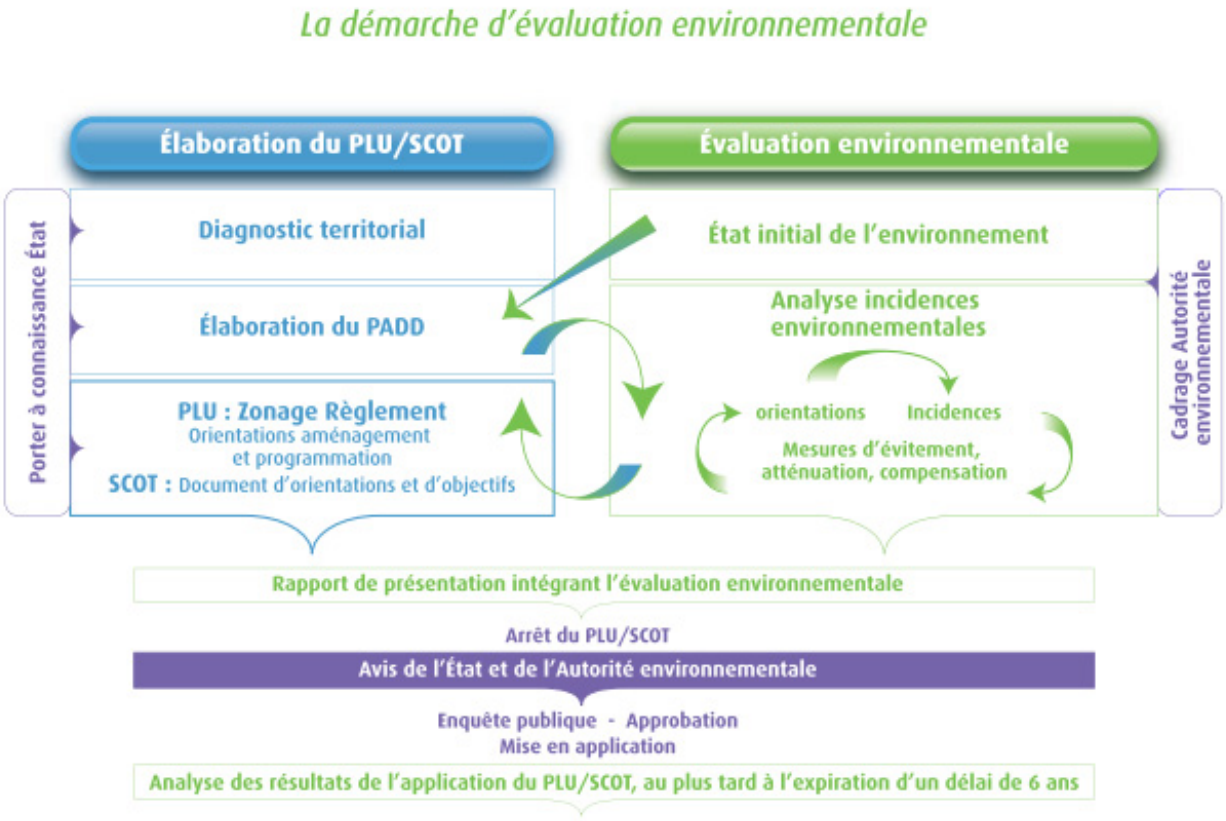


Schéma de principe de l'évaluation environnementale

La première phase de ce **processus itératif** a été la rédaction de l'**état initial de l'environnement**, qui a **présenté les éléments prépondérants de l'environnement communal**, en particulier ceux relatifs au **patrimoine naturel** (présence de périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, prise en compte des fonctionnalités écologiques et analyse de la Trame verte et bleue communale…). La seconde phase, présentée dans cette partie du rapport de présentation est celle de **l'évaluation environnementale** à proprement parler et qui constitue le **cœur du dispositif**. Il s'agit ici de **l'environnement pris au sens large** donc incluant les **milieux naturels**, les pollutions et nuisances, les risques naturels, les ressources naturelles, le patrimoine et le cadre de vie. À cette étape, les objectifs sont :

- ***D'analyser** « **les incidences notables** prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et d'**exposer** « **les conséquences** éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » afin de pouvoir **ajuster les choix de planification durant la conception du PLU et avant son adoption**.*
- ***D'expliquer** « **les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national,*
- *Le cas échéant, d'**expliquer** les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, en **tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan** ».*
- ***D'exposer** « **les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement** ».*

  Remarque : l'évaluation environnementale concerne donc bien l'ensemble des étapes d'élaboration du PLU : le PADD, le règlement et le zonage du PLU (avec prise en compte des Orientations d'aménagement et de programmation).
- ***De définir** « **les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement […] ».*

1.1 Analyse de l'état initial et des enjeux

La constitution de l'état initial du territoire communal représente le point de départ des évaluations environnementales des documents d'urbanisme. Il a été procédé à l'analyse de l'état initial de l'environnement naturel à partir de données bibliographiques et d'expertises de terrain.

1.2 Analyse de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

L'analyse des modalités d'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes a été basée sur les notions de compatibilité et de prise en compte. Cette analyse a permis de déterminer si le niveau d'articulation entre ceux-ci et le PLU respectait le cadre législatif défini dans le Code de l'Urbanisme.

1.3 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires

La réflexion menée dans ce chapitre est basée sur la superposition des enjeux environnementaux avec le projet de PLU de manière directe (opérations prévues, localisation des aménagements…) et indirecte (augmentation du trafic, sollicitations accrues de la ressource en eau…).

L'évaluation des impacts du PLU a été réalisée sur la base de l'analyse des orientations générales établies dans le PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des règlements (écrit et graphique). Les incidences générales et plus locales des choix de la commune retranscrits dans PLU ont balayé un large spectre :

- ✓ Pour la consommation des sols : analyse de la typologie des espaces urbanisés, nature initiale des espaces urbanisés, surfaces artificialisées.
- ➢ Pour les milieux naturels et la biodiversité : utilisation des documents relatifs, au SDAGE, au SAGE, aux zones humides, aux Espaces Naturels Sensibles.
- ➢ Pour les réseaux : comparaison entre la croissance démographique projetée et la capacité de desserte en eau potable d'une part et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées d'autre part.
- ➢ Pour le sol, le sous-sol, les énergies, les nuisances sonores, les déchets : utilisation des données fournies par le rapport de présentation et les règlementations en vigueur.
- ➢ Pour l'air : analyse des orientations du PADD en terme de déplacements et de développement d'activités susceptibles d'avoir une incidence notable sur la qualité de l'air.

- Pour les risques naturels et technologiques : étude de l'Atlas des Zones Inondables, des études de ruissellement des eaux pluviales, intégration des études relatives aux aléas de feux de forêt, aux zones soumises aux risques liés aux infrastructures de transports de matières dangereuses, aux risques de glissement de terrain, à l'aléa de chute de blocs et analyse de la compatibilité entre toutes ces zones de risques et secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Pour les paysages : analyse du diagnostic territorial, visites de terrain, localisation des zones d'extension de l'enveloppe urbaine et niveau de compatibilité entre, selon les secteurs concernés, la typologie de l'espace bâti projetée et les enjeux paysagers locaux.

2 CONTEXTE LOCAL ET GRANDES ORIENTATIONS

2.1 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 construit 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 séniors).

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 :

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

3 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 :

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

3.1.1 CHOIX RETENUS

Le projet réoriente l'urbanisation en fonction des potentiels du territoire. Dans le respect des grandes composantes naturelles et agricoles de la commune, il privilégiée 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.

3.1.2 EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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'écrin boisé d'arrière-plan et pour protéger la ligne de ciel formée par le bâti historique.

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

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'écrin 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.

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

3.1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

La stratégie de territoire déterminée par le PLU affirme la polarité du village, notablement étiolée avec le développement de l'habitat pavillonnaire ces 40 dernières années : recentrer l'urbanisation à proximité du village permettra une plus grande proximité fonctionnelle avec les structures déjà existantes de services (l'école, la nouvelle mairie...). Ici, le projet s'appuie sur la production organisée et diversifiée de logements dans l'environnement proche du cœur historique. Les habitants de ces nouveaux logements pourront accéder facilement aux services de proximité et « nourrir » la vie sociale du village, densifier la population dans l'aire de chalandise des petits commerces existants ou potentiels tout en étant proche fonctionnellement de la supérette située au croisement entre la RD 901 et la RD 141.

La définition d'une capacité de production de logements dans les zones d'habitat pavillonnaire à proximité du village a résulté de la volonté de valoriser pour la construction de logements des terrains intriqués dans une trame bâtie assez lâche, qui ne portent pas d'enjeux environnementaux significatifs et qui n'ont plus de réel intérêt agricole (petites surfaces, le plus souvent difficilement exploitables compte-tenu de la promiscuité avec les maisons existantes).

La mobilisation de dents creuses ou de quasi-dents creuses au sein de l'emprise urbaine du village et de ses extensions immédiates permet, associé aux zones A Urbaniser, de dégager suffisamment de surface pour satisfaire les besoins en logement et atteindre l'objectif de croissance démographique à 10 ans. Ainsi, un étalement urbain supplémentaire n'aurait pas trouvé sa justification.

Par ailleurs, les contraintes, les enjeux géographiques et structurels ont impliqué des arbitrages :

- l'affirmation de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus se serait, indépendamment du choix de renforcer la centralité du village, heurtée à la contrainte structurelle et indépassable des limites des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, de la voirie, en incapacité de faire face à une urbanisation supplémentaire significative. La plupart des coteaux sont en outre soumis à des risques de feux de forêt forts ou très forts, incompatibles avec la construction de logements,
- Renforcer l'urbanisation le long de la RD901 aurait exposé de futurs logements aux nuisances de la route, alors que le potentiel en logements dans la trame urbaine du village est suffisant pour satisfaire les besoins.
- Développer l'activité touristique aux abords de l'Ardèche aurait exposé plus de touristes potentiels aux risques d'inondations et accru la pression sur les milieux naturels en période estivale.

Ainsi, le scénario choisi d'une urbanisation destinée au logement focalisée dans l'enveloppe du bourg et son environnement immédiat est bien le plus pertinent au regard des enjeux du territoire et de sa capacité structurelle de développement, pour que ce développement soit équilibré et s'instille « en douceur » dans la commune, en impactant le moins possible les espaces naturels et agricoles, le grand paysage.

Il est de même pour le choix de développer l'économie locale en s'appuyant sur du bâti existant à Font-d'Orgues, dans un secteur proche de la RD 901 et éloigné des principales zones d'habitat : la revalorisation du bâti existant permettra l'accueil d'entreprises sans consommation d'espace agricole ou naturel.

3.1.4 INCIDENCES / MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

La somme des potentiels en logements :

- de toutes les petites dents creuses au sein de l'espace bâti,
- de la remise sur le marché d'une partie des rares logements vacants recensés,
- des possibles redivisions de terrains déjà bâtis,
- de l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble des plus grandes dents creuses (celles d'une surface supérieure à 2500 m²),

permet d'atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements et de diversifier cette production (dans les zones A Urbaniser spécifiquement car dans les petites parcelles disséminées, l'application de règles de densité minimale ou de création de telle ou telle typologie de logement n'est pas possible en pratique).

L'atteinte des objectifs de croissance démographique, de diversification de l'offre en logements, d'évolution vers plus de densité mais de manière organisée, le développement de l'habitat intermédiaire ont donc été compatibles avec la définition d'une surface constructible totale qui est demeurée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Compte-tenu de la quasi-absence d'étalement urbain issue du projet, ses incidences sur l'environnement sont globalement positives :

- les flux de déplacements automobiles depuis les zones d'habitat diffus vers le village n'augmenteront pas,
- les nouveaux habitants pourront réaliser une grande part de leurs déplacements intra communaux (vers les commerces, les équipements et services publics) à pied ou en vélo,
- très peu d'espaces agricoles ou naturels de valeur seront consommés.

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

3.2.1 Choix retenus

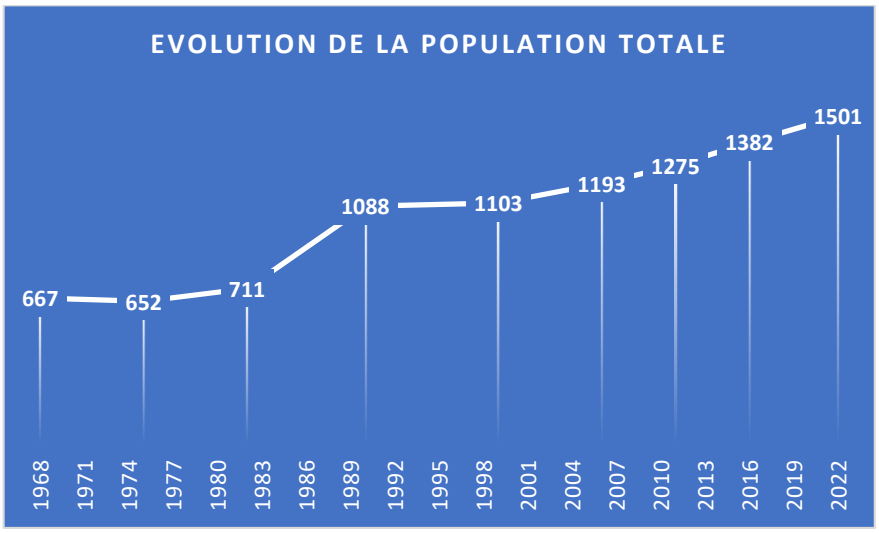
Rappel :

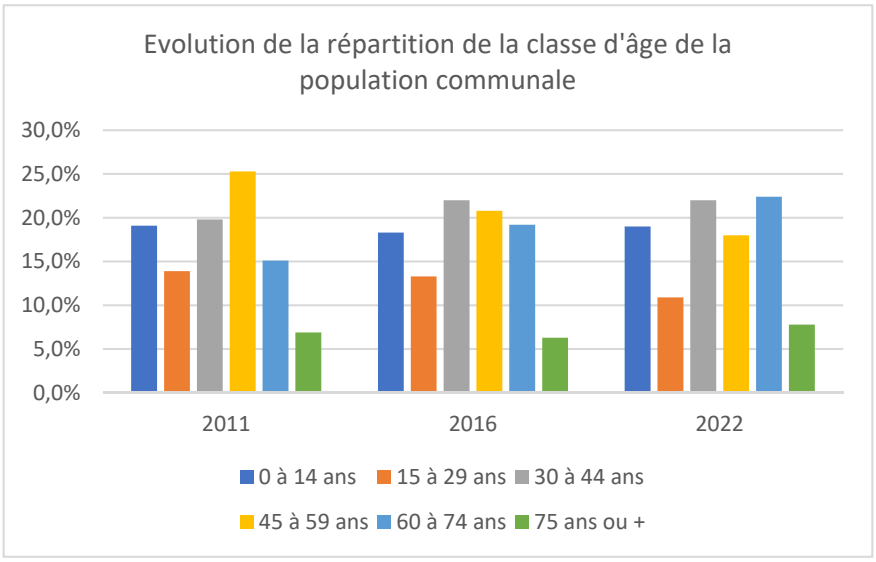
Indicateurs démographiques	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,4**
due au solde naturel en %	0,1	0,2	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	1,1	1,1	0,9

Dans un contexte de croissance démographique forte et quasi continue depuis 20 ans, Le PLU crée les conditions d'une évolution qui demeure positive mais qui convergence vers les objectifs démographiques du SCoT (1% par an), avec en perspective un équilibre durable de la pyramide des âges.

3.2.2 EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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.





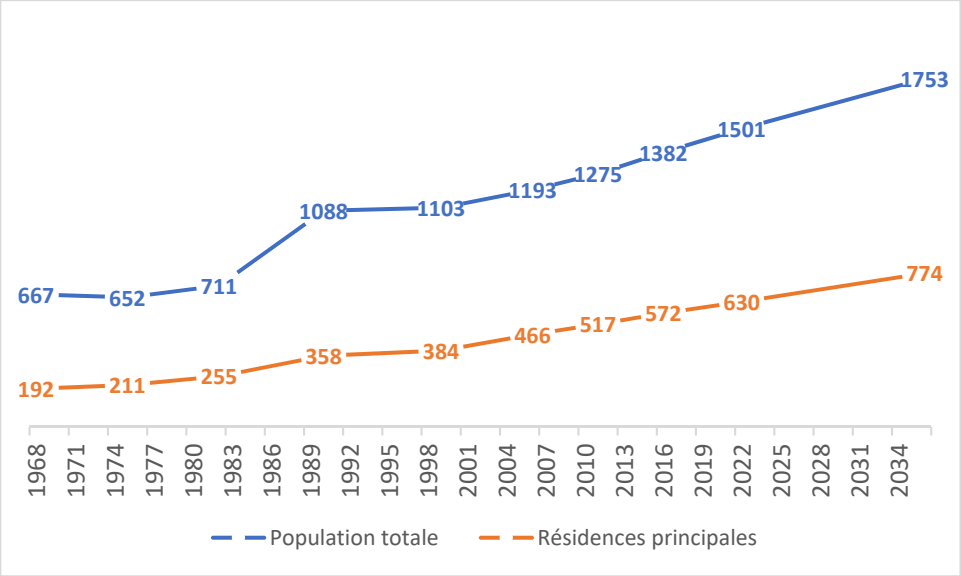
Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur la définition d'un potentiel en logements à même de traduire :

- 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.**

La croissance annuelle moyenne proposée est compatible avec le niveau d'équipement de la commune. Elle traduit aussi une dynamique qui reste à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas. Avec une croissance d'environ 240 habitants sur une dizaine d'années, on aura atteint l'objectif d'un développement démographique qui intègre les objectifs du SCoT.

Evolutions passées et projetées du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales :



La croissance projetée se justifie par ailleurs à l'échelle du Gard rhodanien et de l'influence de la vallée du Rhône : Saint Julien de Peyrolas se situe à une distance acceptable pour les trajets domicile – travail vers les pôles économiques, elle est proche de Bagnols sur Cèze, de Pont Saint Esprit. Elle est ainsi légitime pour l'accueil de nouveaux habitants qui pourront s'établir dans une commune au cadre de vie agréable, bucolique à l'accès simple vers l'ensemble des fonctions urbaines d'emplois et de services, dont plusieurs sont situées à Saint Julien de Peyrolas même.

3.2.3 Details du potentiel en logements du PLU

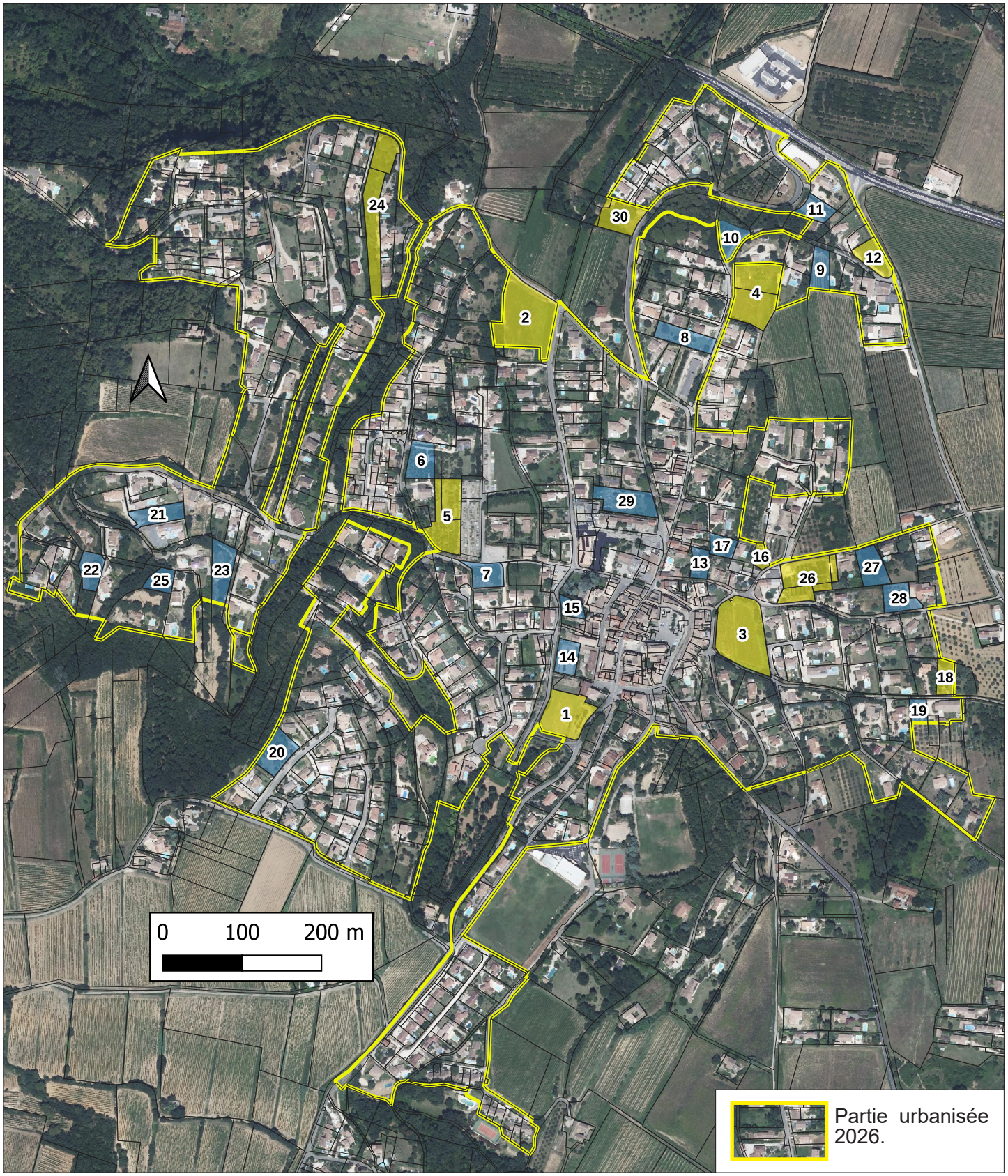
3.2.3.1 Inventaire des terrains classes en zone A Urbaniser et destines au logement

Num. au plan	Surface (ha)	Surface comptée en consommation d'espace agricole ou naturel	Situation au regard de l'enveloppe urbaine	Zone PLU	Densité attendue (log./ha)	Nbre de log. attendus
2	0,54	0,54	Grosse dent creuse	IIAU	25	14
3	0,50	0,50	Grosse dent creuse	IIAU	18	9
4	0,43	0,43	Grosse dent creuse	IIAU	20	9
1	0,30	0,30	Grosse dent creuse	IIAU	25	7
Totaux (avec 100% des terrains urbanisés à échéance du PLU)	**1,77**	**1,77**				**39**

3.2.3.2 INVENTAIRE DES TERRAINS NUS CLASSES EN ZONE URBAINE ET DESTINES AU LOGEMENT

Num. au plan	Surface (ha)	Surface comptée en consommation d'espace agricole ou naturel	Situation au regard de l'enveloppe urbaine	Zone PLU	Densité attendue (log./ha)	Nbre de log. attendus
5	**0,33**	**0,33**	**Grosse dent creuse**	**UB**	**20**	**7**
6	0,15	0,00	En PAU	UB	20	3
7	0,13	0,00	En PAU	UB	20	3
8	0,16	0,00	En PAU	UB	20	3
9	0,12	0,00	En PAU	UB	20	2
10	0,12	0,00	En PAU	UB	20	2
11	0,10	0,00	En PAU	UB	20	2
12	**0,13**	**0,13**	**Hors PAU**	**UB**	**20**	**3**
13	0,08	0,00	En PAU	UA	20	2
14	0,11	0,00	En PAU	UA	20	2
15	0,07	0,00	En PAU	UA	20	1
16	**0,05**	**0,05**	**Hors PAU**	**UB**	**20**	**1**
17	0,08	0,00	En PAU	UA	20	2
18	**0,10**	**0,10**	**Hors PAU**	**UB**	**20**	**2**
19	0,06	0,00	En PAU	UB	20	1
20	0,17	0,00	En PAU	UB	20	3
21	0,14	0,00	En PAU	UB	20	3
22	0,12	0,00	En PAU	UB	20	2
23	0,19	0,00	En PAU	UB	20	4
24	**0,41**	**0,41**	**Grosse dent creuse**	**UB**	**20**	**8**
25	0,09	0,00	En PAU	UB	20	2
26	**0,34**	**0,34**	**Grosse dent creuse**	**UB**	**20**	**7**
27	0,15	0,00	En PAU	UB	20	3
28	0,14	0,00	En PAU	UB	20	3
29	0,22	0,00	En PAU	UA	20	4
30	**0,20**	**0,20**	**Hors PAU**	**UB**	**20**	**4**
Totaux (avec 100% des terrains urbanisés à échéance du PLU)	**3,96**	**1,56**				**79**
Totaux (avec 80% des terrains urbanisés à échéance du PLU)	**3,17**	**1,25**				**63**

Potentiel de création de logements sur terrains nus



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.

3.2.3.3 LES DIVISIONS PARCELLAIRES

L'approche du potentiel de densification de l'espace bâti renvoie *de facto* à des notions subjectives, car il ne peut s'apprécier « techniquement » : l'application des limites définies dans le règlement du PLU pour « calculer » ce potentiel établirait une valeur « hors-sol », déconnectée de la réalité du territoire et fantastiquement élevée : en zone UB du projet de zonage (la zone UA étant ultra-dense et sans potentiel de division) les deux règles limitatives à la densité sont :

- un coefficient d'emprise au sol maximal des bâtiments fixé à 0,3,
- une hauteur maximale des bâtiments de 8,5 m.

Il est en théorie donc possible que chaque terrain nu urbanisable puisse être construit en atteignant ces limites et que chaque terrain déjà urbanisé qui n'aurait pas encore atteint ces limites puisse être davantage construit (par extension ou rehaussement d'une maison existante, par construction de logements nouveaux sur une partie encore nue d'une parcelle qui accueillerait déjà une maison). Pour exemple, le potentiel théorique de densification des surfaces déjà bâties sur un 1ha de zone UB à Saint Julien de Peyrolas (sur la base d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 0,3 et d'une hauteur possible à R+1) est de 2400 m²* de surface de plancher soit, sur la base de 150 m² par logement en moyenne, un potentiel de 16 logements nouveaux environ, soit 1000 logements en intégrant les 66 ha de zone UB.

**En moyenne, pour la zone UB, essentiellement occupée par de l'habitat pavillonnaire, l'emprise au sol des constructions est de 0,128 par hectare de zone, avec environ la moitié des maisons qui présentent un étage.*

Force est de constater que le potentiel théorique de densification n'a aucune traduction « dans le réel » et qu'en vérité, on ne peut pas s'approcher d'une valeur crédible à partir d'une base arithmétique, quand le potentiel de densification dépend en réalité du marché de l'habitat dans la commune, résultat du produit de son attractivité, du prix au m² du terrain dans le secteur…où d'autres critères qui échappent totalement au territoire, comme les capacités d'accès des ménages au crédit immobilier. Dans ces conditions, analyser « à la parcelle », de manière arithmétique, un potentiel de densification n'a pas de sens et il est nécessaire d'introduire une approche statistique. En intégrant la notion de marché de l'habitat, on peut faire l'hypothèse que le potentiel de division de terrains bâtis concerne essentiellement des secteurs à l'urbanisation suffisamment lâche pour dégager des parcelles qui correspondent à la fois à la demande et n'impactent pas trop fortement les maisons existantes (auquel cas le potentiel de détachement de parcelles est quasi nul). On a traduit ce postulat ainsi : les terrains bâtis concernés par de possibles détachements de parcelles sont ceux :

- classés en zone urbaine,
- sur lesquels il est possible de dégager au moins 500 m² d'un seul tenant pour accueillir une maison supplémentaire tout en conservant au moins 500 m² pour la maison existante.

Si ces critères ne sont pas remplis, on a considéré le potentiel de densification comme nul. L'hypothèse de la division parcellaire pour accueillir de l'habitat groupé ou collectif n'a pas été intégrée, étant considéré comme improbable (car impactant trop la valeur de la maison existante), ni celle de la démolition de pavillons pour construire du logement collectif ou groupé (improbable au regard du marché de l'habitat à Saint Julien de Peyrolas).

Outre ces filtres, on a fait l'hypothèse que lorsqu'une piscine est construite, la partie du terrain concernée perd son potentiel de détachement pour un logement supplémentaire. On a aussi pris en compte le fait que si la surface compte dans l'estimation du potentiel de densification, la forme de la parcelle aussi : une parcelle « biscornue » ou tout en longueur par exemple et en dépit d'une taille qui peut être supérieure à 1000 m², sera très difficilement sécable pour accueillir une maison nouvelle.

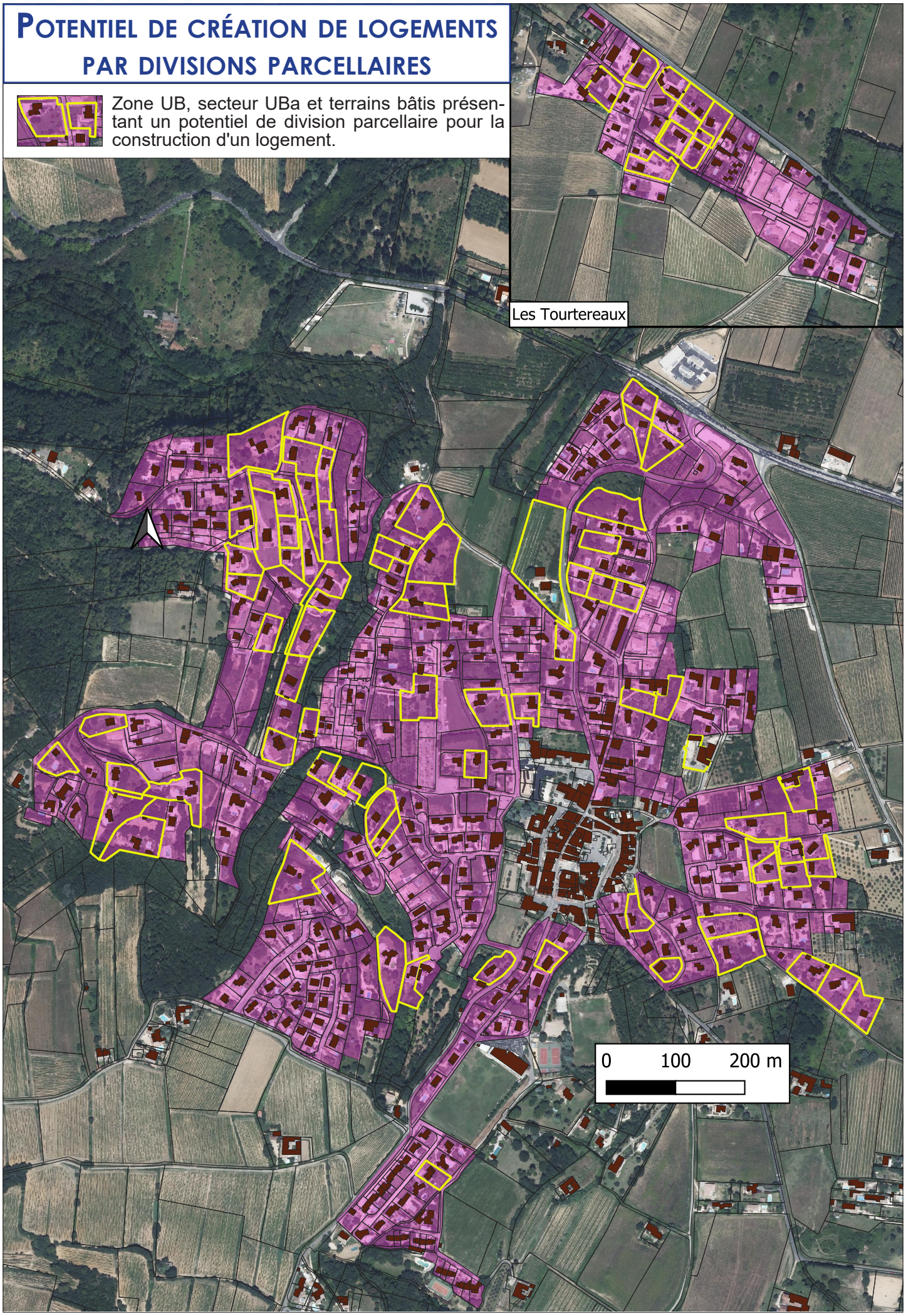
Sur ces bases, on a mis en évidence 81 parcelles dont on peut estimer que la probabilité de redivision en vue de créer un logement supplémentaire n'est pas nulle.

Cela ne signifie toutefois pas que ces parcelles seront scindées pour accueillir un logement supplémentaire pendant la durée de vie du PLU : il est possible que ce potentiel ne soit pas concrétisé ou ne soit concrétisé que partiellement.

L'enseignement des évolutions passées de structures bâties composées d'habitat pavillonnaire montre qu'en général, 1% par an des parcelles bâties qui possèdent un potentiel de redivision sont dans les faits redivisées. En ce qui concerne Saint Julien de Peyrolas, cela revient à prédire par ce processus la création de 8 logements sur la durée de vie du PLU (2026-2036).

POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENTS PAR DIVISIONS PARCELLAIRES

Zone UB, secteur UBa et terrains bâtis présentant un potentiel de division parcellaire pour la construction d'un logement.



3.2.3.4 ESTIMATION DU POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a réalisé un inventaire exhaustif des logements vacants depuis plus de deux ans (en-deçà, la vacance est considérée comme un temps de latence normal entre la mise à la vente ou à la location d'un logement et son occupation).

Cet inventaire a montré un total d'une vingtaine de logements. Cependant, il ne s'agit que d'un potentiel et non d'une capacité. Il serait erroné d'imaginer que tous ces logements soient réinvestis pendant la durée de vie du PLU. Les années passées le démontrent d'ailleurs : ces logements sont tous anciens et souffrent tous des mêmes défauts d'attractivité, en raison du décalage entre leurs caractéristiques principales et le logement « type » tel qu'il est recherché en milieu rural par une grande part des ménages :

- pas de terrain d'agrément ou quasiment pas, alors que la présence d'un jardin (qui peut même être petit) est une qualité fondamentale pour l'habitat permanent en milieu rural,
- pas de place de stationnement pour l'essentiel de ces logements,
- faible ensoleillement des façades en raison de l'ultra-densité du village historique.

Par ailleurs, force est de constater que ces logements sont vacants depuis des années, alors que rien n'empêchait, en terme d'urbanisme, de les restaurer.

A l'inverse :

- en définissant des obligations relatives au stationnement qui ne compromettent pas la rénovation de logements dans le village,
- en favorisant l'implantation de commerces ou de services dans le centre,

le parc de logements vacants dans le centre pourrait connaitre un surcroît d'attractivité.

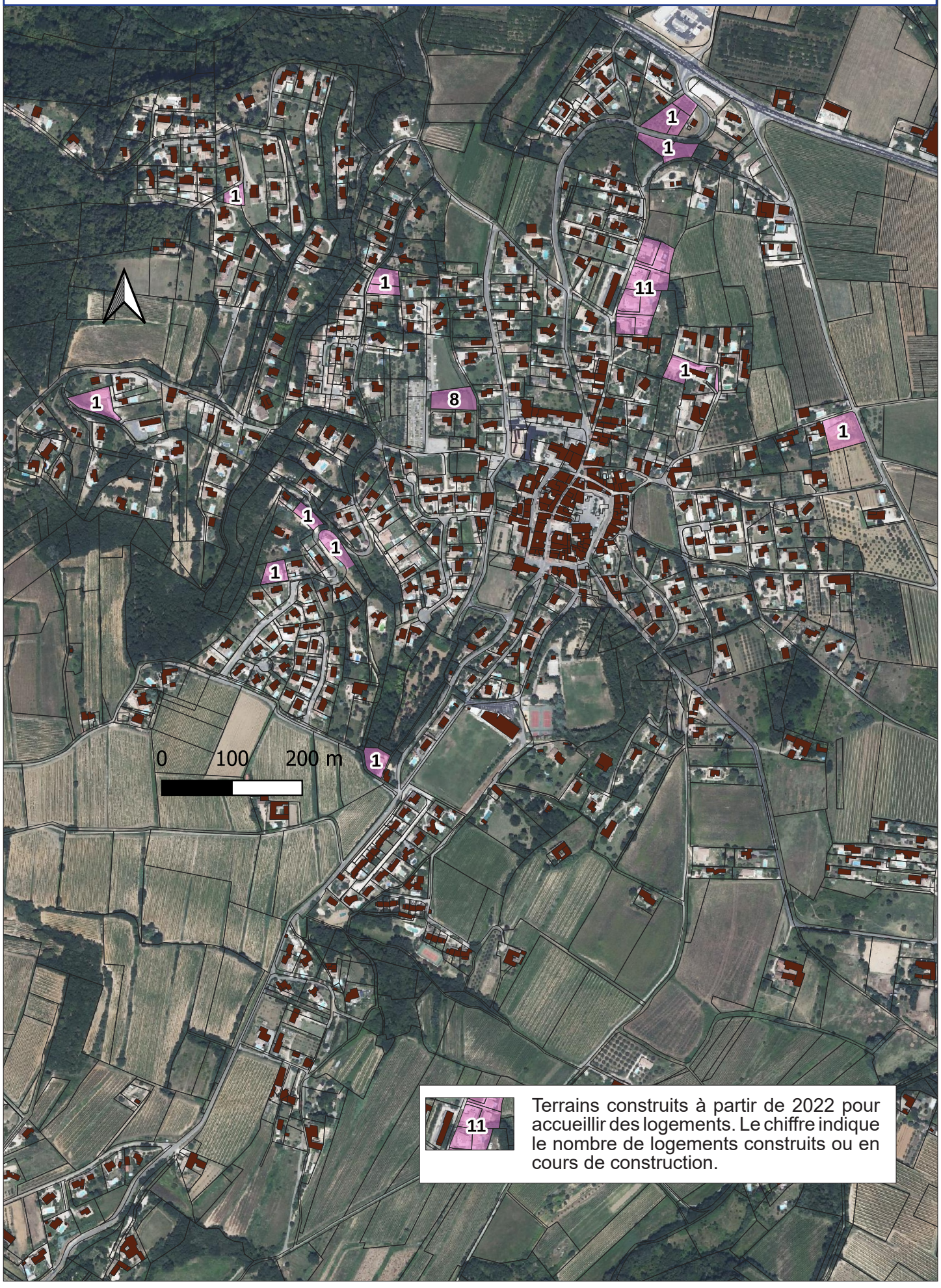
Il est ainsi proposé d'estimer à 4 le nombre de logements vacants qui seront habités à nouveau pendant la durée de vie du PLU. Ce chiffre correspond aux objectifs du PLH (2 logements vacants remis sur le marché en 6 ans).

3.2.3.5 ESTIMATION DU POTENTIEL DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS NON AFFECTES DANS LE VILLAGE (HORS LOGEMENTS)

Dans le cœur historique, il ne demeure aucun bâtiment qui pourrait être transformé en logement : les anciens hangars, dépendances, sont le plus souvent aménagées en garages, indispensables pour garer sa voiture dans un bâti ultra-dense carencé en parkings publics. Dans les zones d'habitat pavillonnaire, les logements sont construits à l'unité, pour une famille : la création d'un logement nouveau au sein d'une habitation existante, par transformation d'un garage ou d'une dépendance par exemple est très peu probable compte-tenu de l'impact très important sur la qualité de vie qu'aurait ce logement nouveau (dans l'habitat pavillonnaire, outre la construction sur des terrains nus, c'est plutôt la division parcellaire de terrains déjà bâtis qui, à un rythme qui demeure faible néanmoins, produit des logements nouveaux).

Le potentiel de création de logements par changement de destination de constructions existantes en zones urbaines est quasi-nul.

Logements construits à partir de 2022 ou en cours de réalisation



3.2.4 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.

3.2.5 LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

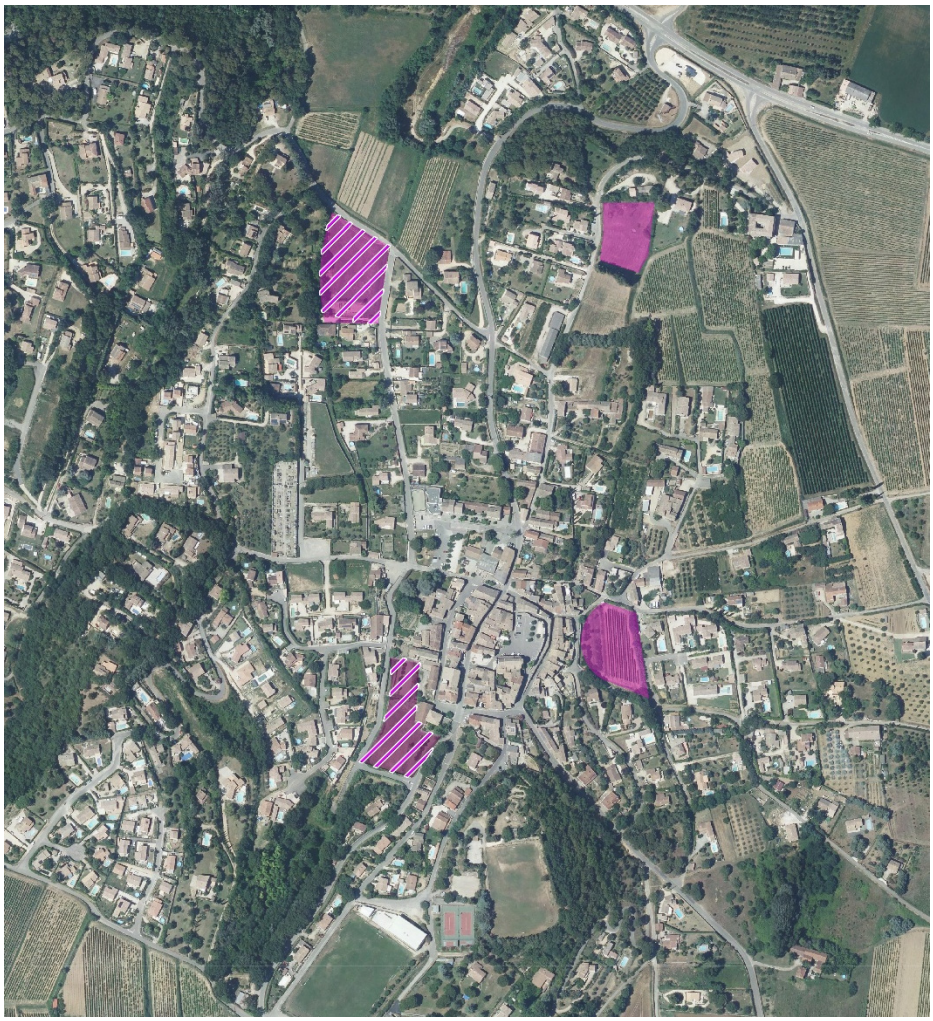
La diversification de l'offre en logements complète les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Dans le village et à sa périphérie immédiate, dans les secteurs en réelle capacité structurelle d'accueillir de l'habitat intermédiaire, il s'agit de faciliter l'accès 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.

3.2.6 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES



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.

Sans la définition de la capacité à bâtir telle qu'elle est établie par le projet, la commune ne pourra pas prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Sans le projet, le parc de logements ne pourra prendre en compte suffisamment :

- ni les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre en logements intermédiaires et locatifs «à rotation rapide», l'accès au logement des 20-29 ans (et même des 30 – 44 ans) deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- ni les besoins des personnes âgées (dont la proportion a crû ces 5 dernières années) qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il aurait été probable aussi qu'un déphasage entre production d'habitations et croissance démographique s'affirme.

3.2.7 MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat impactent le territoire, mais pas dans une relation directe de cause à effet. C'est la nature des moyens mis en œuvre qui définit ces impacts. Si on prend l'exemple de la consommation d'espace agricole ou naturel : une croissance démographique choisie implique nécessairement la production de logements, dont les impacts peuvent être très différents suivant les typologies de bâti mises en œuvre et les zones choisies pour construire :

- forts lorsqu'il s'agit de faire acte de prédation d'espaces agricoles de bonne valeur agronomique ou de zones naturelles, en étalant « la tâche urbaine » pour napper le territoire de zones pavillonnaires de faibles densités,
- faibles ou moyens lorsque des efforts sont réalisés pour densifier les zones d'habitat (en produisant des typologies de logements intermédiaires par exemple) et en privilégiant l'utilisation de dents creuses au sein de la trame bâtie, qui ont déjà perdu leur caractère agricole ou naturel,
- ils peuvent être même nuls, lorsque sont mis en œuvre des programmes de réhabilitation de friches artisanales ou industrielles, qui permettent « de recycler » des terrains déjà artificialisés, où lorsque les logements sont produits par des détachements de parcelles déjà construites.

Ainsi, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts négatifs du projet démographique trouvent leur expression dans la mise en œuvre des autres grandes orientations qui au travers de mesures ciblées permettront de réduire l'impact de la croissance démographique projetée sur le territoire, avec notamment :

- L'intégration paysagère des zones A Urbaniser, définie dans les OAP, par ailleurs au service de la production d'un habitat intermédiaire qui renforcera la polarité du centre historique.

- L'adéquation des capacités de desserte par les réseaux avec le nombre et la localisation des logements projetés.

- Une consommation d'espaces agricoles et naturels très mesurée :

Situation au regard de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	Nombre de logements attendus	Part dans le total des logements attendus sur terrains nus
Petit terrain en PAU (surf < 2500 m²)	➢ 47, ➢ *38 avec 20% de rétention foncière*	39,8%
Grosse dent creuse en PAU (surf ≥ 2500 m²)	➢ 54 dont 39 en zone A Urbaniser, ➢ *51 dont 39 en zone A Urbaniser avec 20% de rétention foncière sur les terrains en zone U.*	45,8%
Terrain hors PAU	➢ 17 ➢ *14 avec 20% de rétention foncière sur les terrains en zone U.*	14,4%
TOTAUX	118 – 103 avec 20% de rétention foncière sur les zones terrains nus classés en zone urbaine	100,00%

Seuls 14,4% de l'urbanisation projetée est en extension de l'enveloppe urbaine.

- un potentiel de 12 en logements qui ne génère pas de consommation d'espace naturel ou agricole (redivisions parcellaires de terrains, remise sur le marché de logements vacants).

3.3 Les politiques de développement économique et commercial

3.3.1 L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE - CHOIX RETENUS

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.*

3.3.1.1 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

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 génèrera 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).

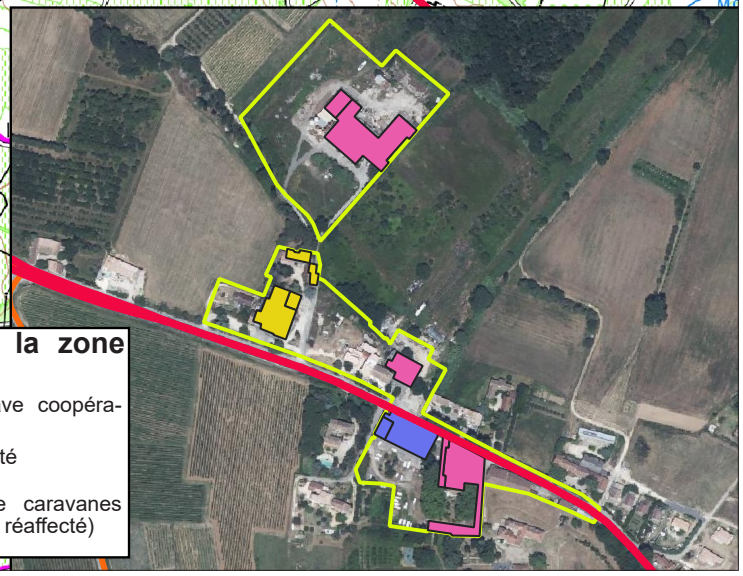
Ce choix d'implantation d'entreprises dans un secteur adapté, déjà urbanisé, avec des bâtiments et une partie des terrains adaptés à l'accueil d'activités traduit une politique de développement économique qui s'appuie sur :

- 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

La zone d'activités projetée permettra de développer l'économie locale en accueillant des artisans ou de petites industries sans préjudice pour les espaces agricoles et naturels, en «recyclant» des friches bâties, dans un secteur connecté sur la RD901.



Le bâti dans la zone d'activités

- Ancienne cave coopérative
- Bâti désaffecté
- Stockage de caravanes (pourrait être réaffecté)

3.3.1.2 MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Le choix de focaliser le développement de l'activité artisanale dans un secteur déjà urbanisé, sur des terrains qui accueillent pour une grande part des hangars, d'anciens bâtiment industriels, permet indirectement de mieux préserver l'activité agricole, toujours centrale dans l'économie de Saint Julien de Peyrolas : tous les autres secteurs qui auraient pu être éligibles techniquement à l'implantation d'activités nouvelles (c'est-à-dire ceux situés hors zone inondable, proches de la RD901 et connectables sur cette voie par des infrastructures suffisamment dimensionnées (ou qu'il aurait été simple mettre à niveaux)) se trouvent soit dans des zones sensibles sur le plan paysager et/ou sur des terrains agricoles alluviaux de plaine de bonne valeur agronomique. Leur urbanisation aurait par ailleurs ouvert « un nouveau compartiment géographique » à l'urbanisation.

Ainsi, le fait de concentrer l'essentiel des surfaces destinées à l'activité économique dans une emprise :

- en bordure de la RD901,
- en partie urbanisée mais facilement « recyclable », grâce à des surfaces non construites qui demeurent significatives et grâce à un bâti dont les prospects permettent l'installation direct d'entreprises artisanales,

fait que le mode de développement économique choisi est à la fois crédible et sans conséquence significative sur l'exploitation agricole ni les espaces naturels.

3.3.2 LE COMMERCE - CHOIX RETENUS

Consolider 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 surcroîts d'activité importants pour le commerce local en période estivale.*

Figure 6 : localisation des commerces récents

3.3.2.1 JUSTIFICATION ET EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Si d'une manière générale, les supermarchés et les zones d'activités des villes drainent quasi immanquablement les habitants des communes rurales voisines, au détriment du tissu commercial de ces communes, tout récemment, Saint Julien de Peyrolas a su parer au moins partiellement à ce phénomène : sa croissance démographique soutenue de ces vingt dernières années, l'effet de vitrine de la RD901 et l'économie touristique estivale ont permis l'installation d'une supérette et d'un primeur aux abords d'un carrefour stratégique entre la principale voie qui irrigue le bourg (RD147) et la RD901. Ce récent développement commercial constitue un élément clé de l'attractivité : les ménages viennent chercher à Saint Julien de Peyrolas un cadre rural associé à une structure de services en mesure d'apporter des fonctions commerciales de base, sorte de "petite ville à la campagne". Ce profil est celui que le projet souhaite encourager : une zone d'activités capable d'accueillir rapidement des entreprises, un village qui conserve son image rurale, des commerces de proximité qui constituent un élément important de la qualité de vie, de limitation des déplacements.

C'est dans ce contexte et au regard de ces objectifs qu'a minima, la commune a souhaité consolider les commerces existants, en permettant notamment le développement de l'activité commerciale sur le terrain d'assiette de la supérette existante.

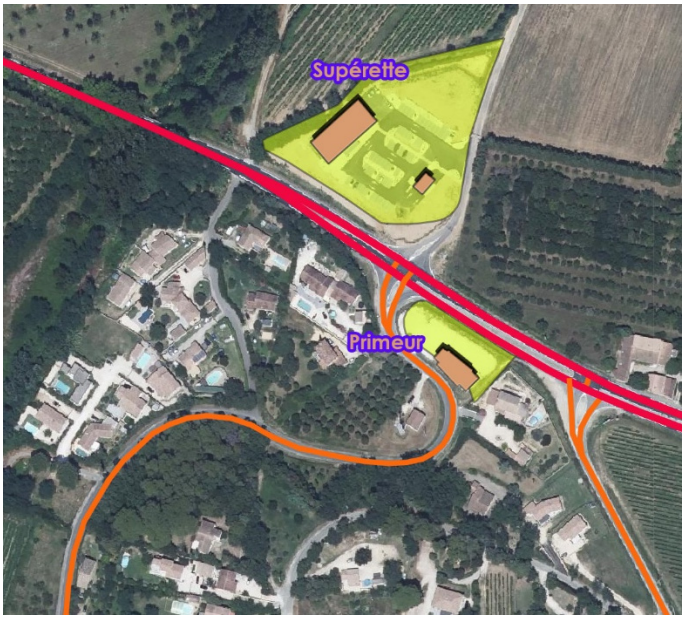
1 : la boulangerie. Elle a repris les locaux de l'ancien bureau de tabac. Elle dispose de trois places « d'arrêt minute ». A côté de la boulangerie est installé un fabriquant de confitures artisanales.

2 : le restaurant : il bénéficie du grand parking de la place de l'église.

La composition urbaine du village historique et de ses abords est structurellement inadaptée au développement du commerce, avec une Grande rue très étroite (elle traverse le cœur ancien) qui ne permet que difficilement le croisement des véhicules et interdit le stationnement, même de courte durée. Si le parking de la place de l'église est proche, il est coupé visuellement de la Grande rue. Autour du cœur historique, l'association entre un réseau de voirie mal dimensionné pour des flux liés au commerce, l'omniprésence de l'habitat résidentiel (où la cohabitation avec des commerces peut générer des nuisances, des conflits d'usages) ne permet pas véritablement de générer une offre multiservices à la hauteur des besoins dans la zone de chalandise (qui comprend Saint Julien de Peyrolas mais aussi les petites communes voisines).

Si le cœur historique est traversé par la R.D.141, cette route départementale ne draine qu'une faible partie du trafic routier induit par les trajets domicile-travail des habitants (qui exercent leur profession pour l'essentiel en-dehors de la commune) et les commerces du centre (existants ou potentiels) ne bénéficient pas d'un réel effet de vitrine, ni de ces trajets domicile-travail.

La supérette et le primeur en bordure de RD901 apportent ainsi aux habitants de la commune et des petites communes rurales alentour une offre commerciale locale qui limite les déplacements vers les pôles urbains.



La supérette, au carrefour entre la RD 147 (qui mène au village) et la RD901.

Le primeur, presque face à la supérette, en bordure de RD901

3.3.2.2 MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Les orientations du PADD ne définissent pas d'ambition de création d'une zone purement commerciale. Elles relayent plus simplement les politiques de renforcement du lien entre commerce de proximité existant et habitat :

- en développant des opérations de logements denses dans le bourg, dans l'aire de chalandise du centre et de la supérette, du primeur déjà présents.
- en permettant l'aménagement, le développement des commerces présents, la création d'activités complémentaires sur le terrain d'assiette de la supérette, la création de commerces dans le centre village.

Aucune de ces actions ne génère de consommation d'espace agricole ou naturel, ou d'incidence notable dans d'autres thématiques. Elles n'induisent pas par elle-même d'impact sur le territoire et donc n'engagent pas de mesure d'évitement de réduction ou de compensation.

3.3.3 LE TOURISME - CHOIX RETENUS

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.

3.3.3.1 EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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).

3.3.3.2 MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER – ACTIVITE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

Les orientations du PADD ne définissent pas d'ambition de développement significatif de la capacité d'hébergement touristique. Elles n'engagent donc pas de mesure d'évitement de réduction ou de compensation.

3.4 Les politiques de transports et de déplacements

3.4.1 CHOIX RETENUS

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.*

3.4.2 EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic a mis en évidence les spécificités et les limites du réseau de voirie dans la commune et l'importance des routes départementales, par le lien qu'elles forment, qu'il s'agisse des trajets domicile-travail ou de l'accès aux fonctions commerciales :

- la RD141, puis la RD901, qui ouvrent sur la vallée du Rhône,
- la RD141 en tant que route d'interface stratégique entre le réseau de voies communales secondaires de desserte des quartiers et du village et le réseau primaire de routes départementales. La RD141 constitue la colonne vertébrale du réseau organisateur des déplacements dans la commune.

Le diagnostic a mis aussi en évidence :

- le caractère stratégique du carrefour giratoire entre la RD141 et la RD901, principale connexion sécurisée entre le réseau de voirie d'échelle locale et le réseau d'échelle départementale, entre le secteur destiné à l'activité commerciale (zone Ucom) et à l'activité artisanale (zone Uia).

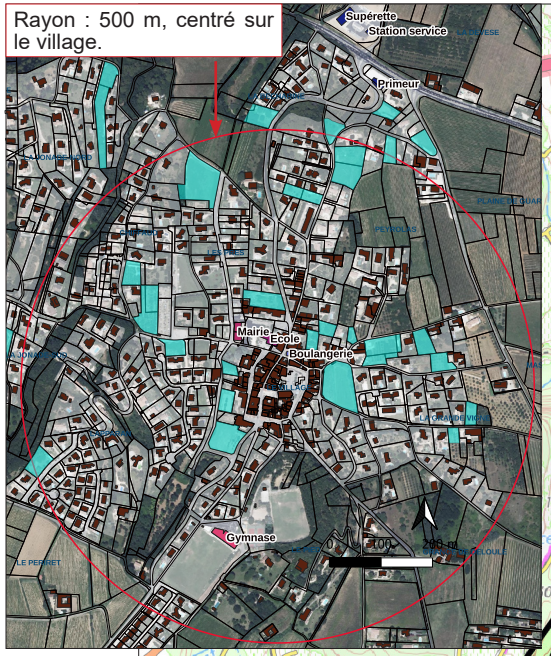
Ces éléments de diagnostic ont orienté les choix de répartition de la capacité à bâtir et de localisation des zones constructibles. Le projet a privilégié pour l'urbanisation les espaces proches fonctionnellement de la RD141, qui lui sont connectés par des carrefours où les vitesses de circulation sont faibles et qui sont desservis par des chemins aux gabarits assez confortables. Ainsi, on aura urbanisé :

- en composant au mieux avec le réseau de voies existant, pour limiter le développement d'infrastructures supplémentaires,
- en limitant les longueurs des trajets pendulaires domicile-travail (pour réduire la pollution, les risques d'accidents liés au trafic automobile),
- en développant ou en renforçant des zones d'habitat :
    - qui demeureront compatibles avec des déplacements intra-communaux à pied ou à bicyclette (entre les zones d'habitat et l'école ou les abris-bus notamment). L'essentiel des zones qui accueilleront des logements supplémentaires sont situées à moins de 500 m du cœur historique et de l'école.
    - où on pourra le plus simplement et de la manière la plus sécurisée possible, rallier en voiture le réseau primaire de voirie (la RD141, puis la RD901) pour accéder aux pôles urbains en empruntant des voies bien dimensionnées et interconnectées par un carrefour giratoire sécurisé. Les futurs habitants pourront ainsi rejoindre facilement les pôles d'emplois et de services en voiture mais aussi le village, son école, la supérette, sans circuler sur des voies secondaires mal dimensionnées.

Les zones d'habitat intermédiaire projetées (zones A Urbaniser sont irriguées par un réseau de rues et de ruelles isolées des routes passantes, qui permettent de rallier facilement, à pied ou en vélo le centre-village et il a été imposé dans toutes les opérations d'aménagement d'ensemble des transversalités piétonnes, mais aussi des liaisons possibles vers les quartiers d'habitation existants, de manière à permettre aux futurs habitants de cheminer à pied à travers un quartier donné sans qu'il soit nécessaire de longer les voies les plus circulée par les véhicules.

Les zones d'habitat existantes situées hors de l'emprise du bourg n'ont pas fait l'objet de zones constructibles lorsqu'elles étaient éloignées du réseau primaire de voirie et/ou composées d'un habitat diffus, desservi par des voies étroites, pour ne pas accroitre la circulation sur un réseau inadapté.

Les zones d'habitat présentant un habitat assez ancien et / ou accompagnés de groupes de logements récents assez importants ont fait l'objet de zones constructibles, mais sans extension des enveloppes urbaines : leur caractère urbain, acquis, implique un classement en zone urbaine, mais leur éloignement du village, leur promiscuité avec la RD901, l'absence de carrefour avec un niveau de sécurité optimal font qu'il n'a pas été jugé opportun de les développer.



Rayon : 500 m, centré sur le village.

Les programmes de logements (zones A Urbaniser) s'inscrivent tous dans un rayon de 500 m autour du cœur historique, de l'école, pour favoriser les déplacements doux. On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés.

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 capacité 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

3.4.3 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Les orientations en termes de transports et de déplacements sont un peu à part dans la problématique d'aménagement, dans le sens où l'état initial du fonctionnement du réseau influe directement, « physiquement », sur les grandes orientations d'aménagement et de développement : à l'échelle d'une commune, justifier de la création significative d'infrastructures de voirie pour « porter » l'expression d'un projet de développement constitue toujours une difficulté dans le mesure où la réalisation de voies engage des coûts importants. Ainsi, le choix d'établir les politiques d'aménagement :

- en s'appuyant sur une structure de voirie, un maillage de routes et chemins existants,
- en ramenant la plus grande partie de l'urbanisation projetée dans l'aire très proche du centre-village, plutôt que de créer ou de renforcer d'autres polarités locales en créant ou en aménageant de coûteuses nouvelles voies,
- en définissant l'essentiel de l'urbanisation destinée à l'activité économique à proximité immédiate de la RD901,

expriment la volonté d'un développement qui ne génère pas inutilement des besoins de nouvelles infrastructures de transports, qui auraient impacté l'environnement naturel, l'espace agricole.

La gestion des déplacements, des liaisons douces interquartiers a aussi conduit au choix structurel de maintenir l'essentiel des zones qui accueilleront des logements supplémentaires dans la trame de l'espace bâti du bourg et à renoncer au développement des secteurs d'habitat isolés, dans la plupart des cas :

- soit desservis par des chemins étroits
- ou *a contrario*, quasi directement desservis par des routes départementales circulées (RD901 et RD142 notamment) sans voie intermédiaire d'interface (impliquant une insécurité routière accrue).

3.5 Orientations générales des politiques d'équipement – Eau potable

3.5.1 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).

3.5.1.1 SYNTHESE DES DONNEES ACTUELLES

SYNTHESE DES DONNEES ET HYPOTHESES					
Données à disposition	RAD SAUR 2023 RPQS 2020 à 2023, CAGR Volumes mensuels pour les années 2023 et 2024 Volumes journaliers pour le puits des Baumasses du 6/12/2022 au 14/04/2024.				
POPULATION RESULTANTE					
hypothèses		Population permanente	Capacité d'accueil saisonnière	Résultante Jour moyen annuel	Résultante Jour de pointe
	Actuelle	1 422 habitants	638 habitants	1 528 habitants	1 805 habitants
	2030	1 586 habitants	638 habitants	1 692 habitants	1 969 habitants
	2040	1 752 habitants	638 habitants	1 858 habitants	2 135 habitants
ACTIVITES					
Gros consommateurs	Absence de gros consommateur				
Zone d'activités	Pas de nouvelle zone d'activités				
RESSOURCES					
Nom	AHY	DUP	Volumes autorisés	Commentaires	
Puits des Baumasses F1	16/11/2010	12/05/2021	107 m³/h - 1 400 m³/j - 205 000 m³/an (pour puits + futur forage)	Forage F2 en création	
INDICE DE PERFORMANCE ET VOLUMES RETENUS					
Volume prélevé 2023		193 546 m³/an	Rendement 2023	51%	
Volume moyen journalier		530 m³/j	ILP 2023	5,92 m³/j/km	
Volume de pointe		774 m³/j	Volumes de pertes 2023	260 m³/j	
Coef. Pointe journalier		1,90	Export (m³/an) 2023	0 m³/an	
EVOLUTION DES VOLUMES					
Année	2019	2020	2021	2022	2023
Volumes prélevés (m³/an)	/	/	167 919	181 854	193 546
Rendement (%)	/	/	62%	62%	51%

3.5.1.2 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 ≈ 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 scenarii 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.

3.5.2 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.

3.5.2.1 SYNTHESE DU BILAN 2025 DE LA STEP

- Le volume moyen a été de 142m^3/j et correspond à 39,4% de la capacité nominale hydraulique de la station.
- On note 4 dépassements du volume nominal 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.
- La charge de DBO5 représente 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.
- La production de boues est cohérente avec la pollution reçue.

3.5.2.2 PROJET DE DEVELOPPEMENT ET CAPACITE DE LA STEP

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.

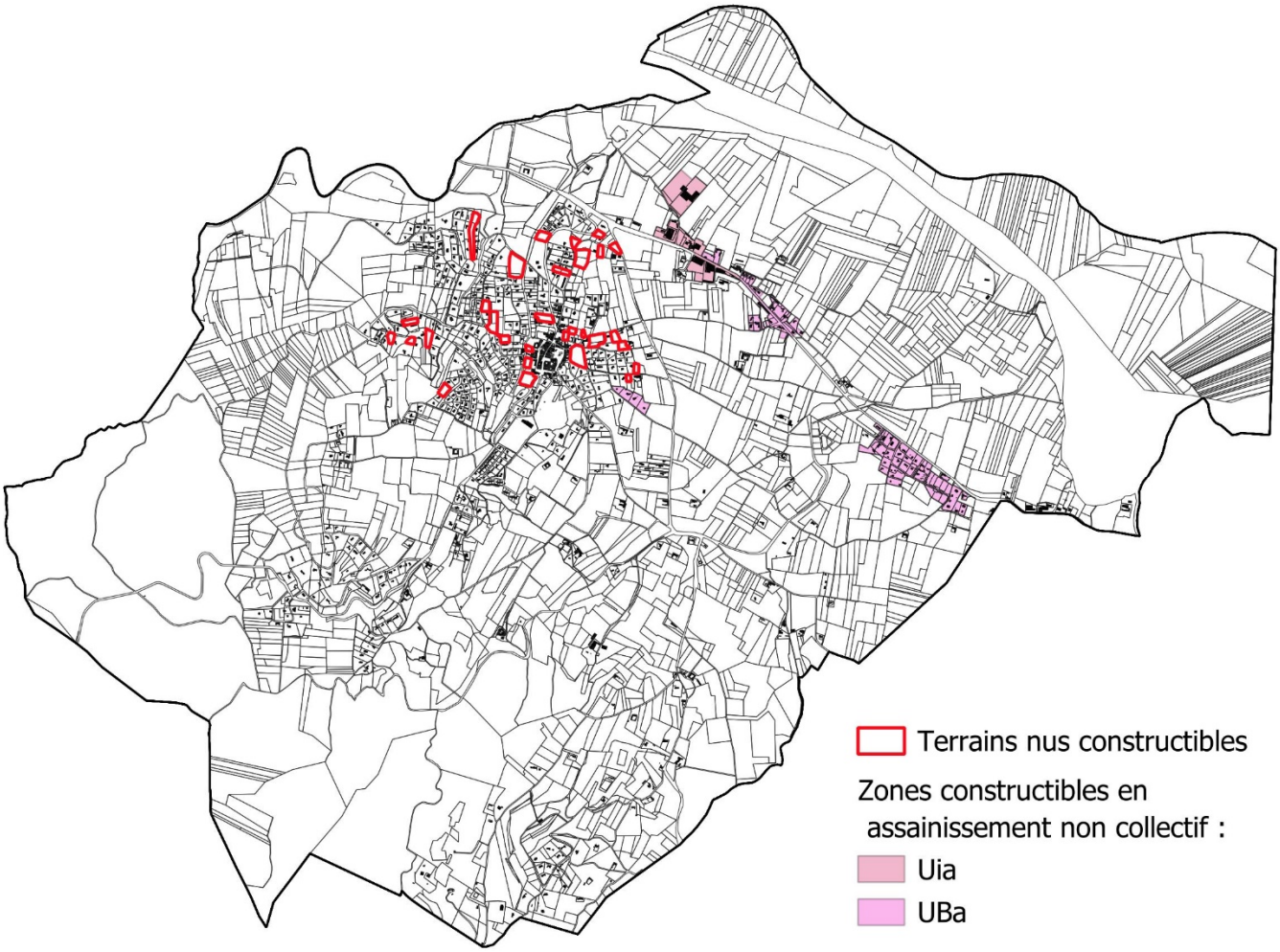
Sur la base d'une densité moyenne de 17 logements par ha, le potentiel total est de 34 logements. En faisant l'hypothèse de la prolongation de l'évolution 2016 – 2022 du nombre moyen de personnes par résidence principale, la croissance démographique probable d'Aiguèze sera de +40 habitants (+40 EH) si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

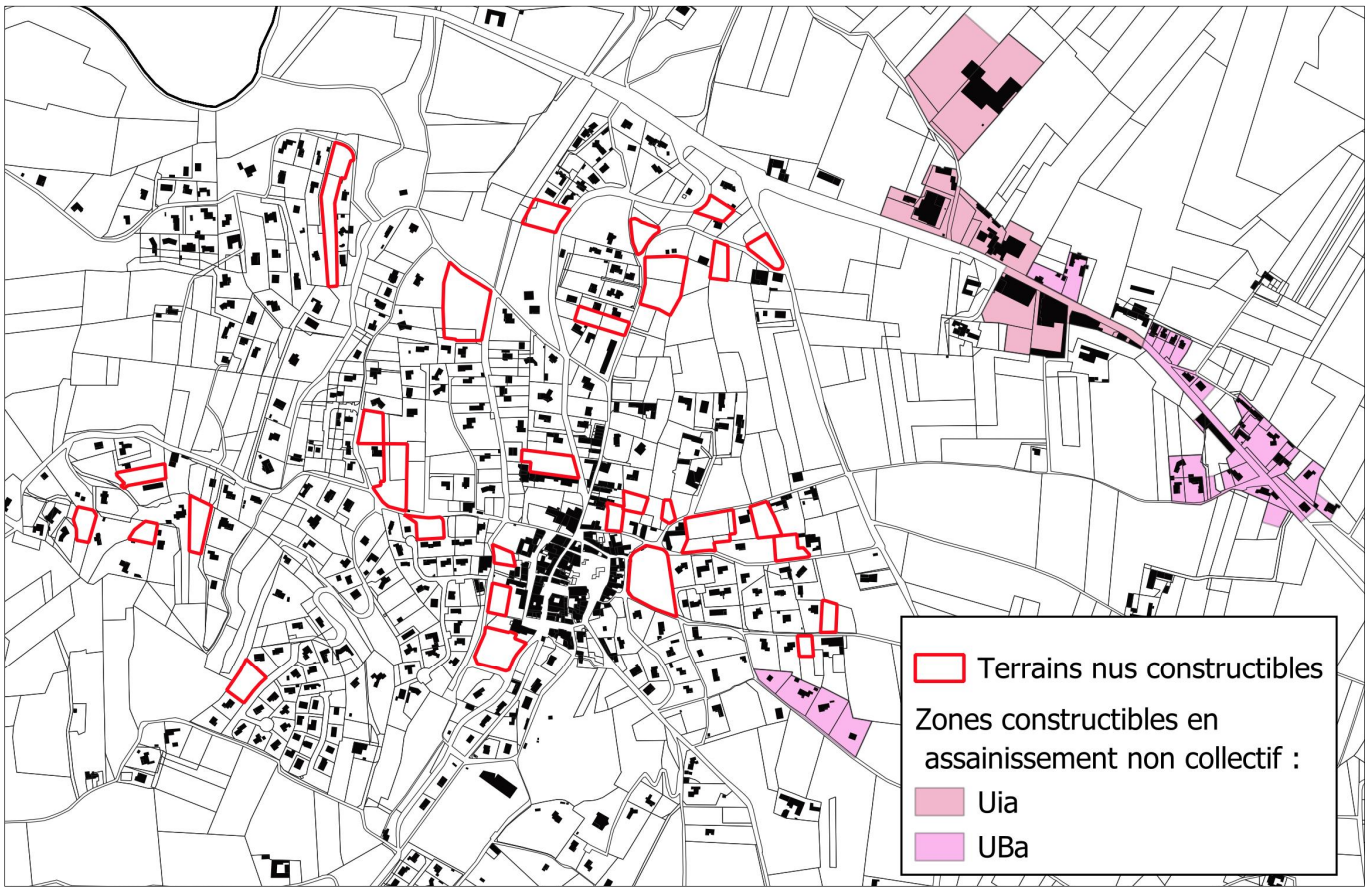
Ainsi, la charge polluante que devra traiter la station d'épuration en 2036 sera de 1233+252+40 = 1525 EH

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

3.5.3 L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones d'Assainissement non collectif, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif veillera à la mise en place de systèmes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la géologie des sols. Aucune zone d'urbanisation nouvelle en assainissement non collectif n'a été ouverte. Les zones constructibles en assainissement non collectif définies au PLU sont toutes relatives à des secteurs déjà urbanisés, sans potentiel d'urbanisation sur terrain nu.




Terrains nus constructibles
Zones constructibles en assainissement non collectif :
Uia
UBa

3.6 Les politiques de développement des loisirs

3.6.1 Choix retenus

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.

3.6.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement

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.

Les habitants de Saint Julien de Peyrolas jouissent d'un cadre de vie rural, d'un éventail de loisirs de plein air, notamment de loisirs nautiques liés à l'Ardèche, qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ce sont les raisons pour lesquelles le 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 a Saint Julien de Peyrolas.

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

Les stades, la salle polyvalente, au Sud du village.

3.6.3 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Les choix opérés en termes de loisirs reposent sur une logique de protection, en préservant les espaces ruraux, supports de loisirs de plein air « non invasifs », sans équipement dédié, considérant par ailleurs que la commune est déjà bien dotée en équipements de loisirs : terrains de tennis, stade... Ce constat établi dans l'état initial de l'environnement a montré qu'il est d'abord préférable de mettre en valeur le territoire communal par des programmes de découverte, de parcours, de randonnées. Ces éléments ne passent pas par des actions qui concernent directement le PLU, non plus par la construction d'équipements lourds. Le projet a néanmoins prévu, sur les sites des installations existantes, des possibilités de développement des équipements sportifs (stade notamment) pour permettre leurs évolutions en fonction de la croissance des besoins. Ces évolutions se feront sur les terrains d'assiette des installations existantes, donc sans préjudice pour les espaces naturels et agricoles.

3.6.4 MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Les choix en termes de loisirs ne passent pas par des actions qui concernent directement le PLU ni par la construction d'équipements lourds. Ils ne nécessitent pas de mesure de réduction ou de compensation.

3.7 Les politiques de protection des paysages

3.7.1 CHOIX RETENUS

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.

3.7.2 EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3.7.2.1 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.

Les Tourtereaux : quartier d'habitat récent, développé « ex-nihilo ». En vue éloignée, le manque de trame végétale met à nu une urbanisation pavillonnaire « posée » dans la plaine viticole, qui participe à son mitage et à 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 ripisylves (tout particulièrement celle de l'Ardèche) qui rythment les paysages agricoles sont protégées ainsi que les principales haies et arbres remarquables qui ponctuent et trament les vignes et les champs.

La RD901 dégage de larges perspectives sur le village et l'espace rural. L'urbanisation n'entamera pas les cônes de vues principaux.

Le bâti agricole et industriel vacant est proposé pour l'accueil de nouvelles entreprises en vue de traiter l'actuel point noir paysager.

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.

Les zones A Urbaniser sont conçues pour développer des quartiers d'habitat intermédiaire qui participeront à la structuration du village alors que l'habitat pavillonnaire tendait à le banaliser.

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.

Les grandes mesures de protection des paysages agricoles et naturels

La forêt de l'étage collinéen, arrière-plan du paysage d'ensemble est classée en zone naturelle, trame verte et EBC.

L'Ardèche et sa ripisylve, qui rythment le paysage, sont protégées (classement en trame verte et bleue et EBC).

Le paysage très ouvert de la grande plaine agricole est classé en zone A.

Les grands coteaux viticoles très sensibles au mitage sont classés en zone Ap, totalement inconstructible.

Les boisements de combes qui trament la plaine et les coteaux agricoles sont protégés (L151-23 CU).

LA PROTECTION DES PAYSAGES

3.7.2.2 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).

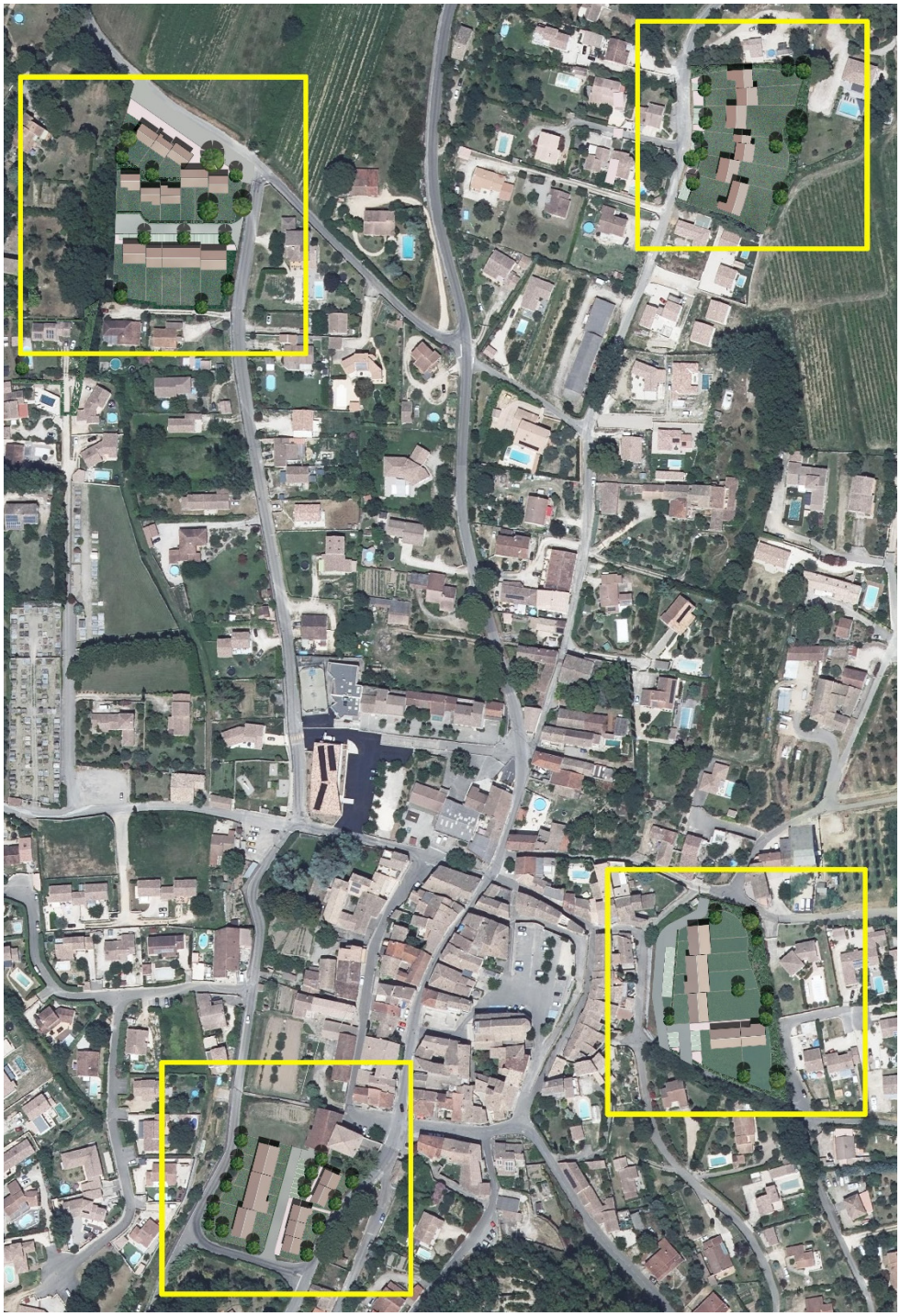
Depuis l'extérieur, l'habitat purement pavillonnaire « de première phase » ne « construit ni rue ni de place ».

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.

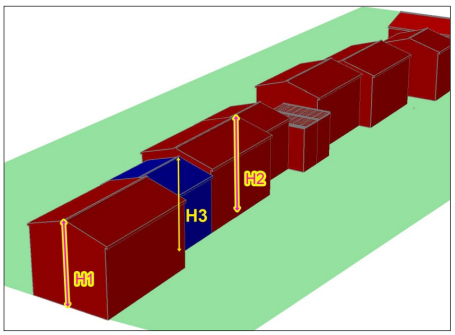
Autour du village, l'urbanisation projetée tente de retrouver une cohérence de structure avec l'urbanisation ancienne : pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la 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.

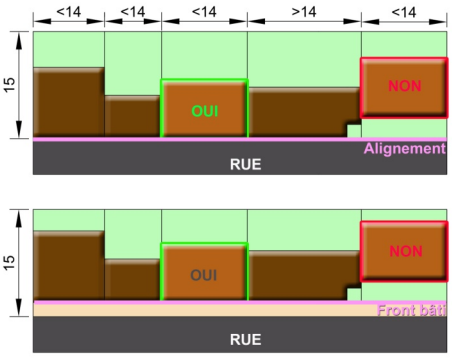
Les petites opérations d'aménagement d'ensemble projetées créeront des groupes d'habitations structurés et organisés de manière à produire des ensembles cohérents, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions,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

3.7.3 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Le cadrage défini par les orientations d'urbanisme et d'aménagement traduit une volonté de préservation de l'identité rurale de la commune et de la structure du bourg (la faire évoluer sans la dénaturer) sur les principes établis dans « les carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage » :

- la préservation de la plaine très ouverte, faite de grandes parcelles agricoles au découpage géométrique, ponctuées de quelques haies, très sensible au mitage,
- la protection de l'Ardèche, qui sillonne la plaine,
- la protection des coteaux viticoles étagés en terrasses et très visibles depuis la plaine,
- l'arrêt de l'étalement pavillonnaire, au profit d'une densification mesurée de la trame urbaine et d'une urbanisation contrôlé par des OAP sur les tènements fonciers constructibles les plus grands.

Les principes portés par le projet de renforcement de la polarité du bourg impliquent nécessairement une approche paysagère qui stoppe le développement d'excroissances urbaines « intrusives » dans l'espace rural et notamment l'épanchement dans les grands espaces viticoles ouverts. Dès lors :

- une fois posé le principe d'une croissance urbaine destinée au logement intégrée au bourg,
- au regard du potentiel en logements des terrains nus de la trame urbaine, suffisant pour les objectifs de croissance démographique du projet,

il n'était pas nécessaire d'étendre l'enveloppe urbaine dans des secteurs sensibles sur le plan paysager, notamment le long de la R.D.901 ou sur les coteaux en surplomb du village (très exposés au mitage).

Pour traduite le principe paysager de promotion de l'unicité, de l'insularité d'un bourg qui garderait sa morphologie et demeurerait immergé dans l'espace rural, c'est le choix du comblement de dents creuses et qui l'a emporté sur l'alternative d'une extension de la trame urbaine. Au Sud du village, ce sont les différences d'impacts sur les terres viticoles qui ont conduit à ce choix, mais aussi :

- la nécessité de ne pas rapprocher l'habitat du tracé de la RD901 (ne pas l'exposer aux nuisances de la route),
- la volonté de limiter les distances entre le cœur historique, les petits commerces et les programmes de logements nouveaux, pour favoriser les déplacements doux.

3.8 Les politiques de protection de l'agriculture

3.8.1 Choix retenus

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.

3.8.2 Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement

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.

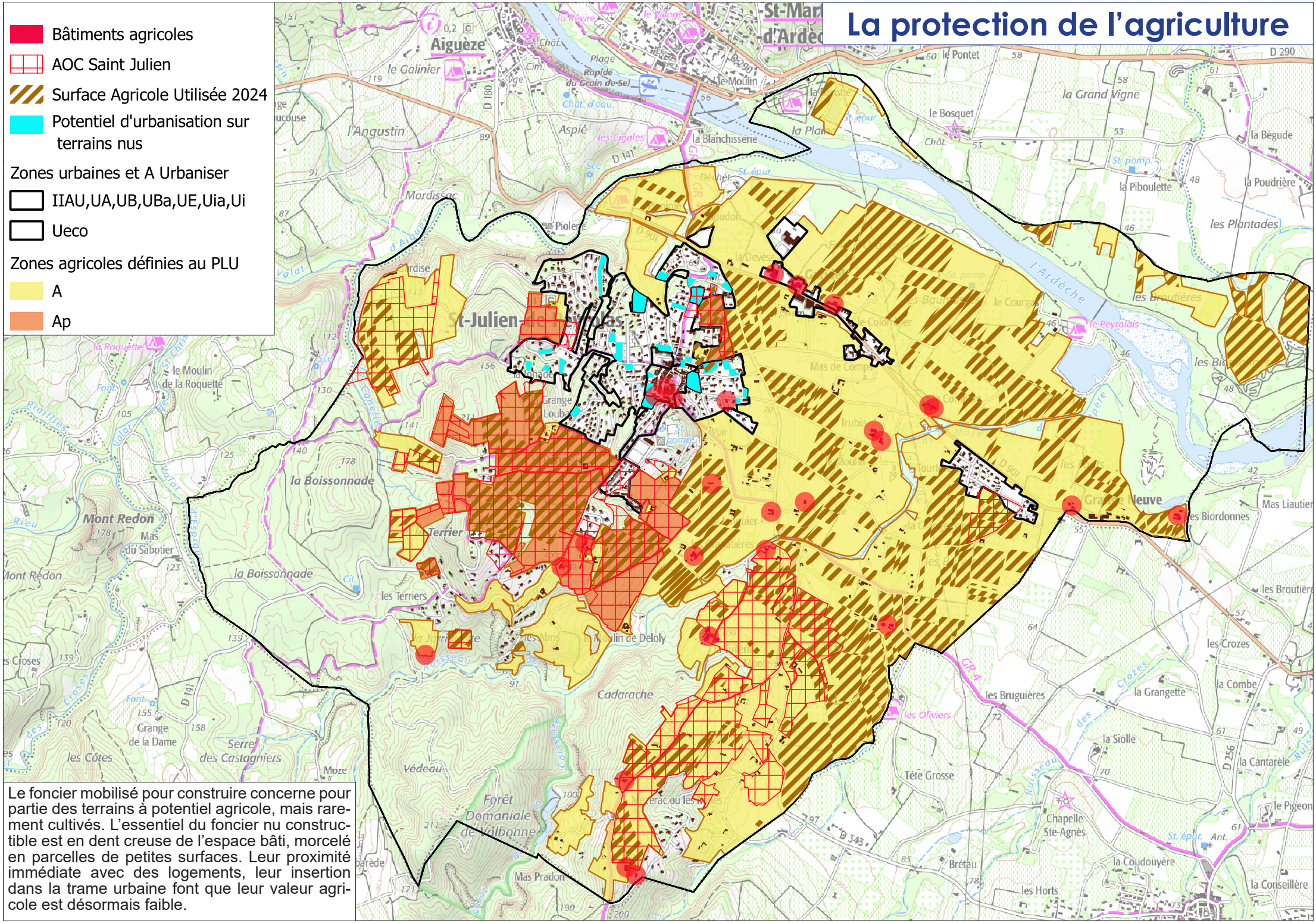
3.8.3 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

La préservation des grands ensembles agricoles constitue un élément fondamental d'équilibre d'un projet pour une commune rurale. Les prélèvements de terres actuellement agricoles pour construire ont correspondu strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que le potentiel agricole de la commune n'est touché que très marginalement par les secteurs constructibles, qui sont tous en dents creuses ou quasi dents creuses de l'espace bâti.

Toute alternative aurait conduit à étendre davantage et sans réelle raison l'enveloppe urbaine sur les franges du bourg. Ce choix aurait en outre créé une pression sur les vignes alentour, en exposant leurs exploitants à des conflits d'usages avec des logements, notamment durant les phases de traitement.

Dès lors, en ce qui concerne l'articulation entre urbanisation nécessaire et préservation du potentiel agricole de la commune, il n'y avait pas de réel projet alternatif possible.

La protection de l'agriculture



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.

3.8.4 INCIDENCES DU PLU SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE

La question de l'agriculture au travers du document d'urbanisme relève d'un champ particulier, avec des mesures qui interviennent le plus souvent « en creux », des mesures « passives », c'est-à-dire qui définissent des protections pour maintenir le potentiel de terres agricoles ou préserver les capacités d'extension d'un siège d'exploitation, par exemple, en interdisant l'urbanisation. De ce fait, les politiques de préservation des espaces agricoles constituent en elles-mêmes une sorte de mesure de limitation des incidences des grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement : le croisement entre enjeux de protection des terres agricoles et besoins de développement a conduit dans le projet global, à ne prélever des terres de valeur agronomique significative que sur des surfaces très limitées.

Néanmoins, le parti de rentabiliser les dents creuses au sein de la trame du village va impliquer à terme la construction sur des terrains en vigne parfois en AOC et/ou adjacents à des sièges d'exploitations agricoles implantés au cœur de l'espace bâti. La construction de ces terrains aura donc probablement des conséquences sur le fonctionnement de ces sièges d'exploitations.

3.8.4.1 RAPPEL

la plaine alluviale de l'Ardèche constitue une entité géographique de grande valeur pour un large éventail de cultures. Les plateaux et coteaux de piémont forment des terroirs particulièrement adaptés à la viticulture et plus largement aux cultures méditerranéennes, L'urbanisation récente a été un facteur de repli de l'exploitation agricole, en se développant sur des surfaces non négligeables dans des terres fertiles de plaine et de manière plus morcelée, à la frange de secteurs viticoles.

Type de culture	Surfaces (ha)	Part dans le total de la SAU
Vigne	125,7	51,0%
Céréales	39,3	16,0%
Jachère	25,1	10,2%
Surface non exploitée	15,5	6,3%
Vergers	14,1	5,7%
Légumes	8,5	3,5%
Tournesols	6,3	2,6%
Lavande	2,6	1,0%
Pépinières	2,1	0,8%
Truffière	1,8	0,7%
Légumineuses	1,7	0,7%
Bordures	1,4	0,6%
Oliveraies	0,9	0,4%
Bandes tampons	0,6	0,2%
Divers	0,4	0,2%
Plantes aromatiques	0,3	0,1%
TOTAL	**246,4**	**100,0%**

3.8.4.2 TERRAINS NUS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE ET CONTEXTE AGRICOLE

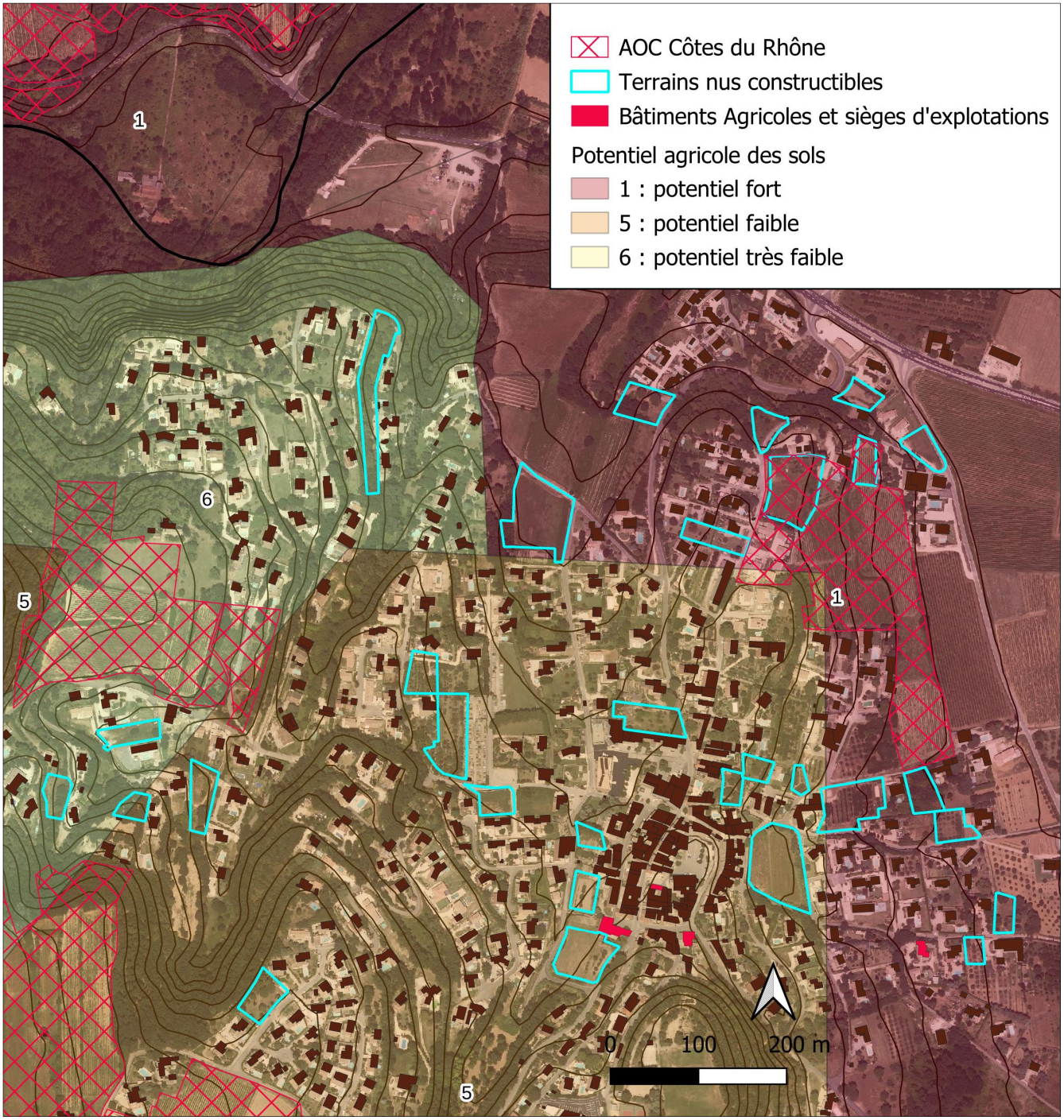


Figure 10 : terrains nus constructibles et situations au regard de l'exploitation agricole

3.8.4.3 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 inférieur 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) :

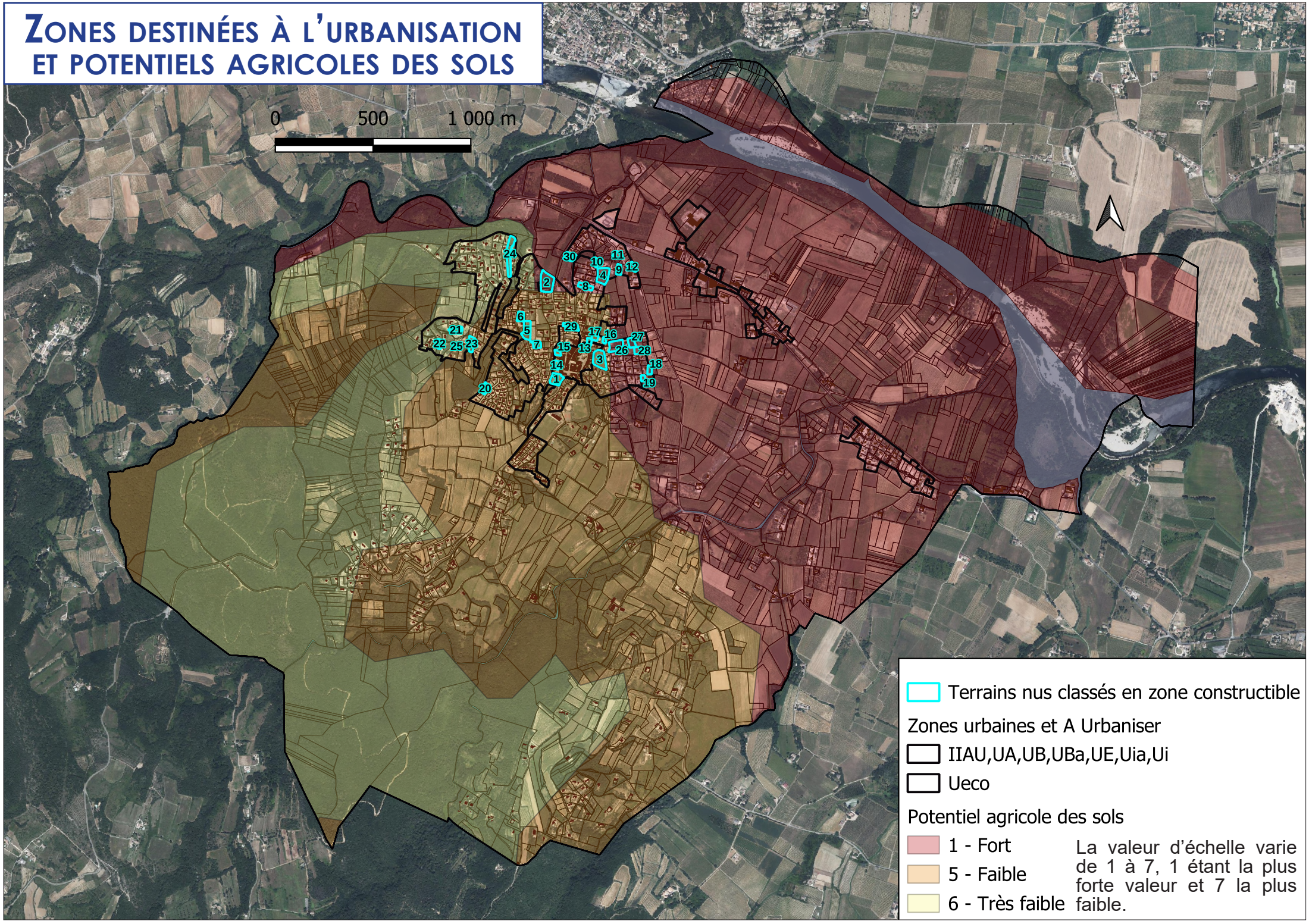
- Surface de catégorie 1 en dent creuse de l'enveloppe urbaine et inférieure à 0,25 ha : incidence nulle.
- Surface de catégorie 1 en dent creuse de l'enveloppe urbaine, supérieure ou égale à 0,25 ha et inférieure à 0,5 ha : incidence faible.
- Surface de catégorie 1 en extension de l'enveloppe urbaine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

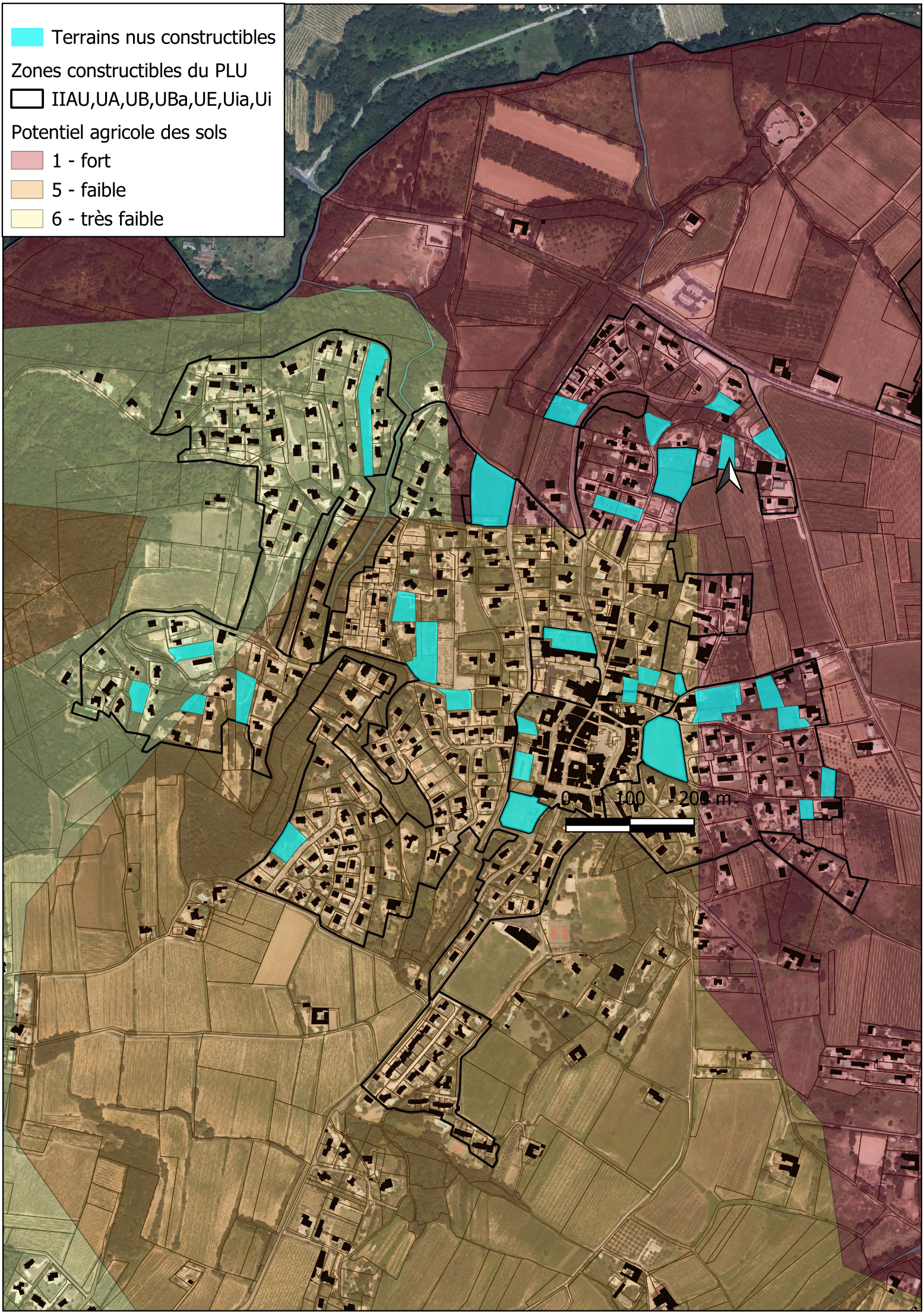
(Pas d'autre cas de figure dans la commune).

**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).

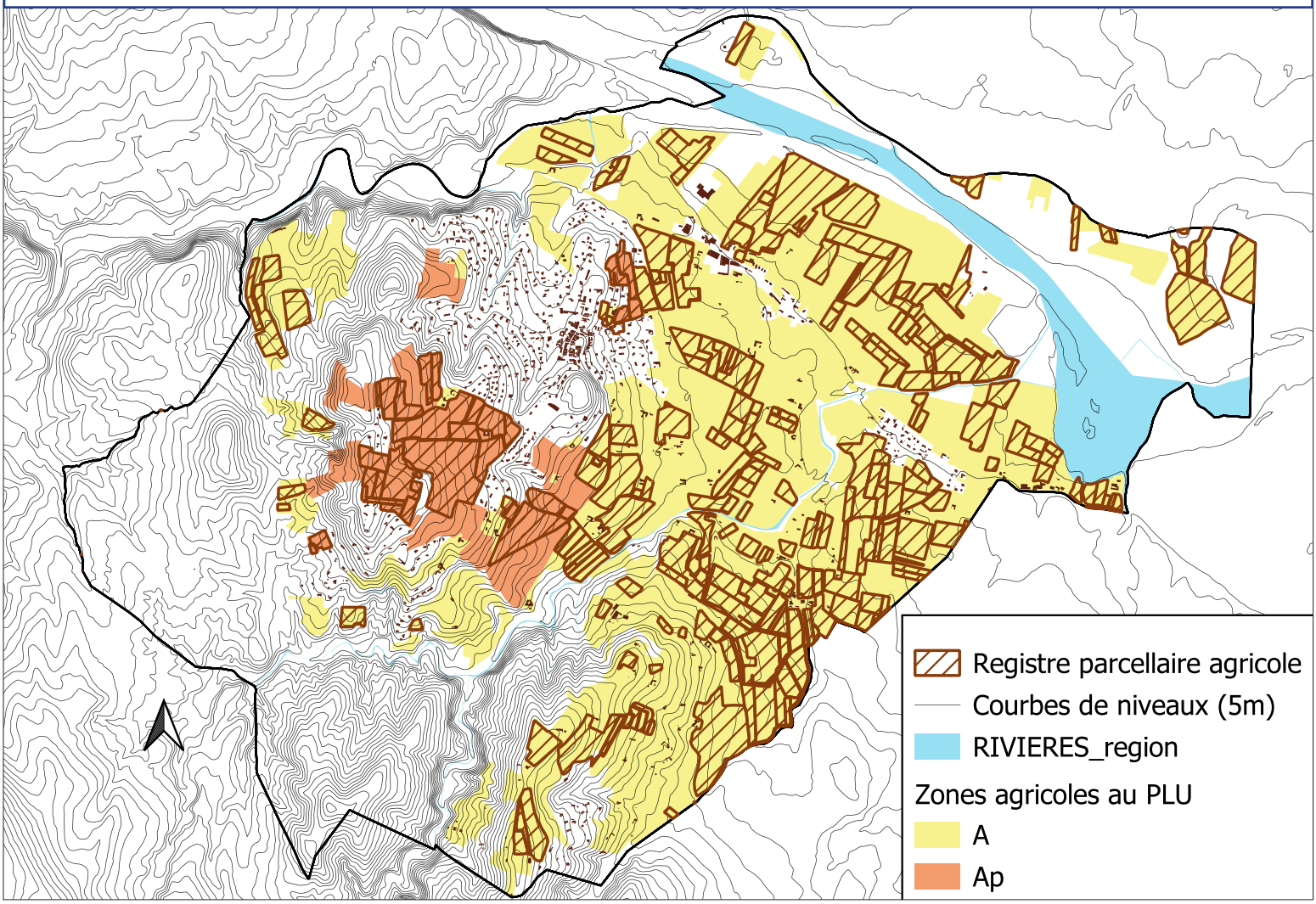
La carte, non prévue pour être utilisée à l'échelle communale a été affinée pour ajuster les limites entre les différents secteurs.

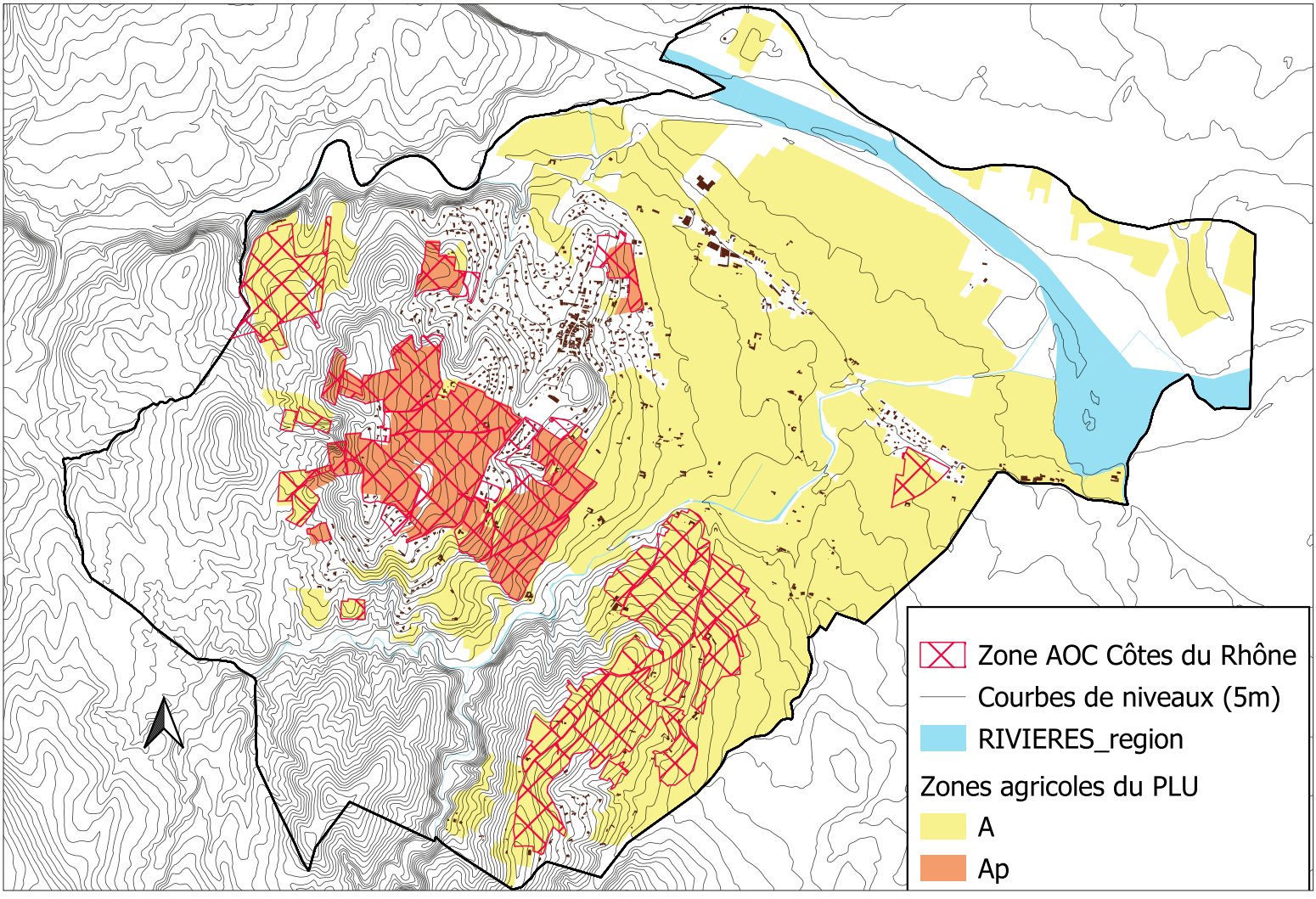
Zones destinées à l'urbanisation et potentiels agricoles des sols

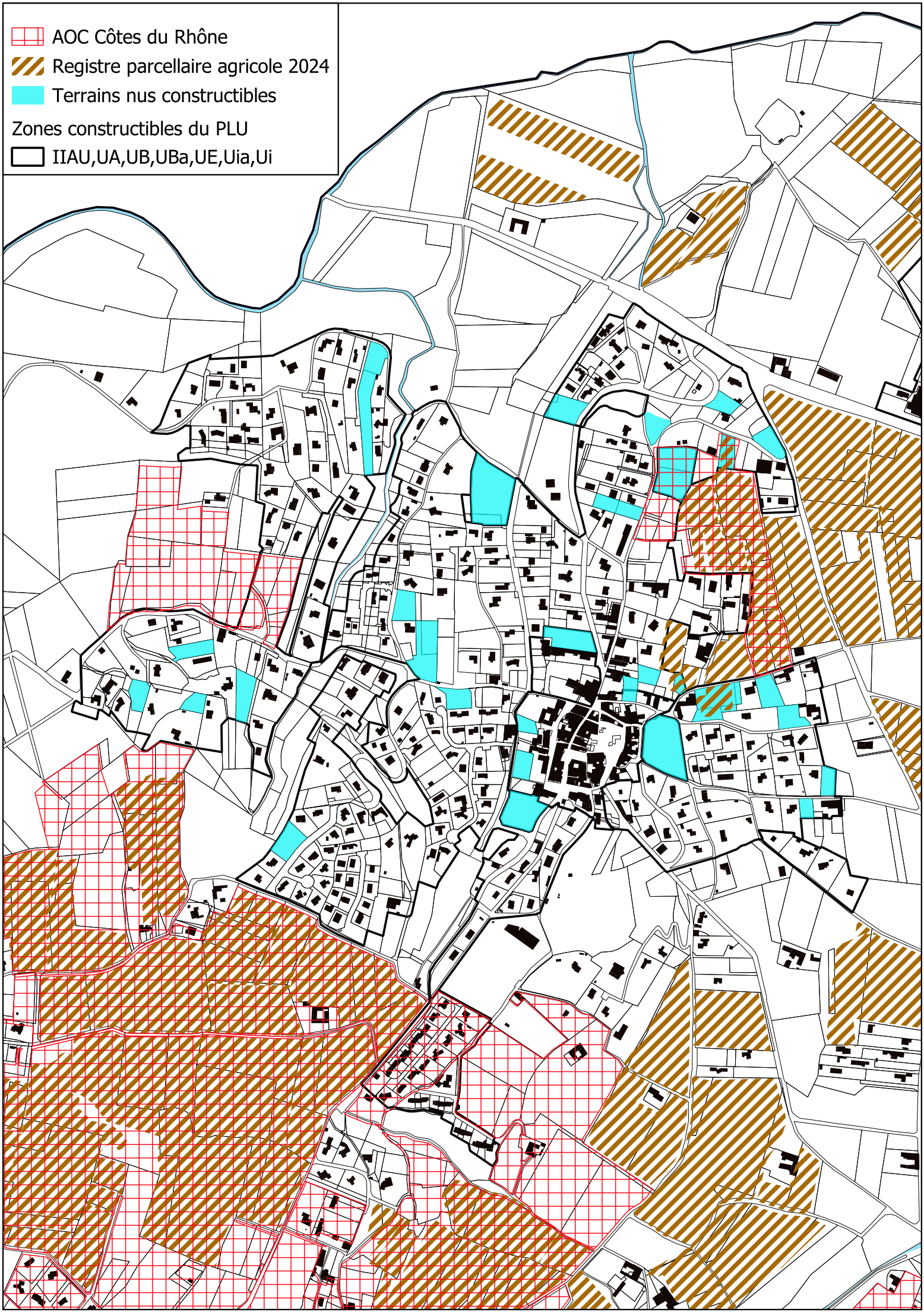


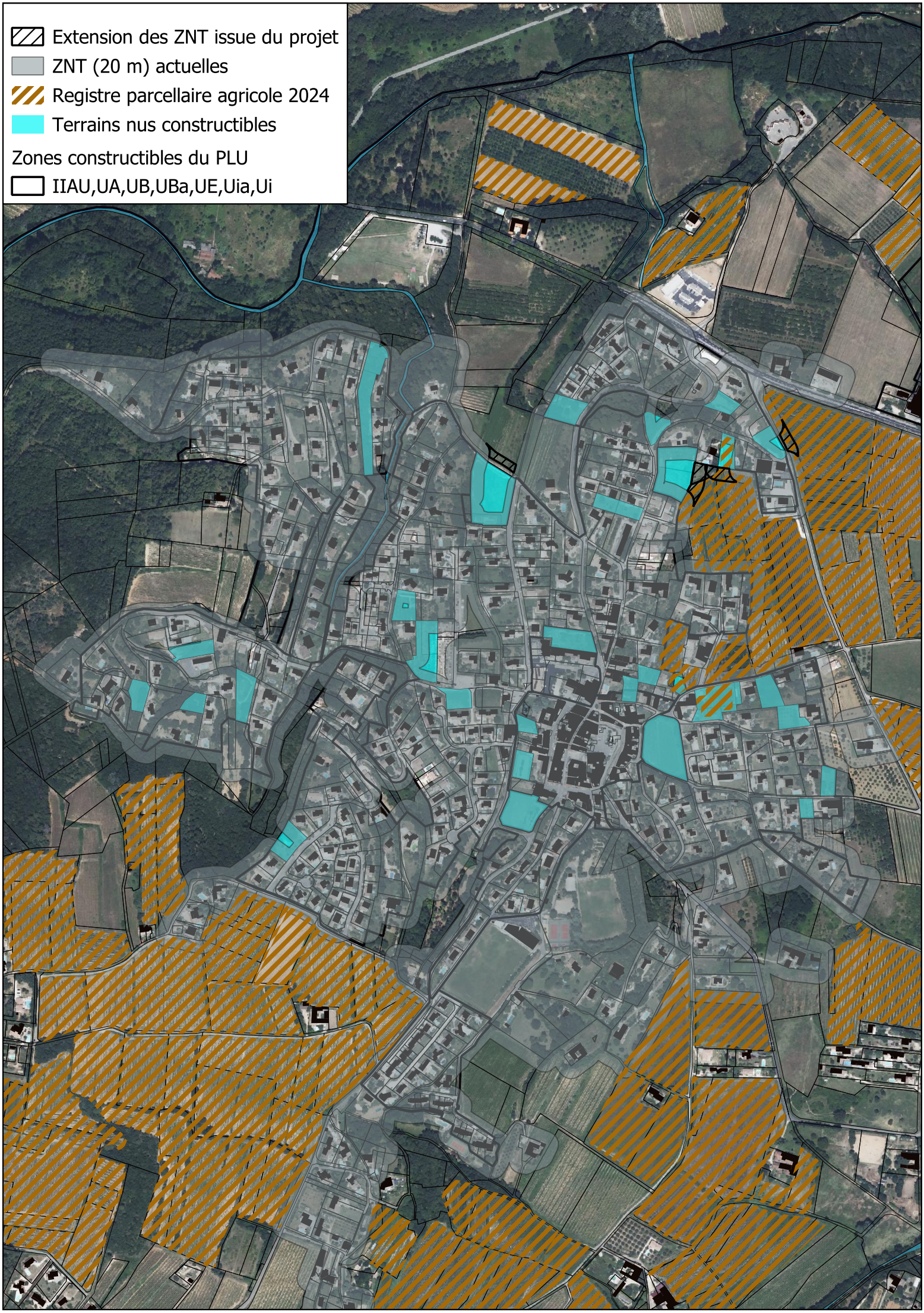

Terrains nus constructibles
Zones constructibles du PLU
IIAU,UA,UB,UBa,UE,Uia,Ui
Potentiel agricole des sols
1 - fort
5 - faible
6 - très faible
0
100
200 m.

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

3.8.4.4 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 m² 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 m² 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 m² 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 16 : 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 m² 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 m² 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 m² 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 :

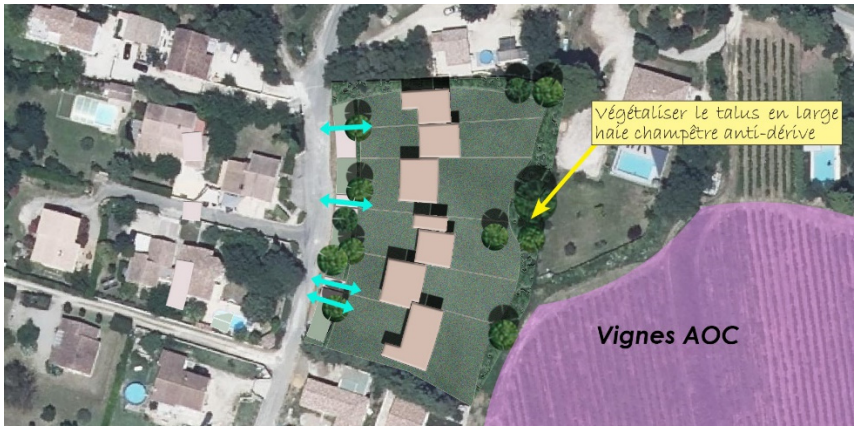
- Les secteurs 2 et 4 sont importants pour le projet, car classés en zone A Urbaniser. Ces zones sont essentielles au développement de l'habitat intermédiaire et pour une urbanisation structurée proche du village.
- Les secteurs 9, 26 et 30 représentent des superficies qui demeurent limitées et en dents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

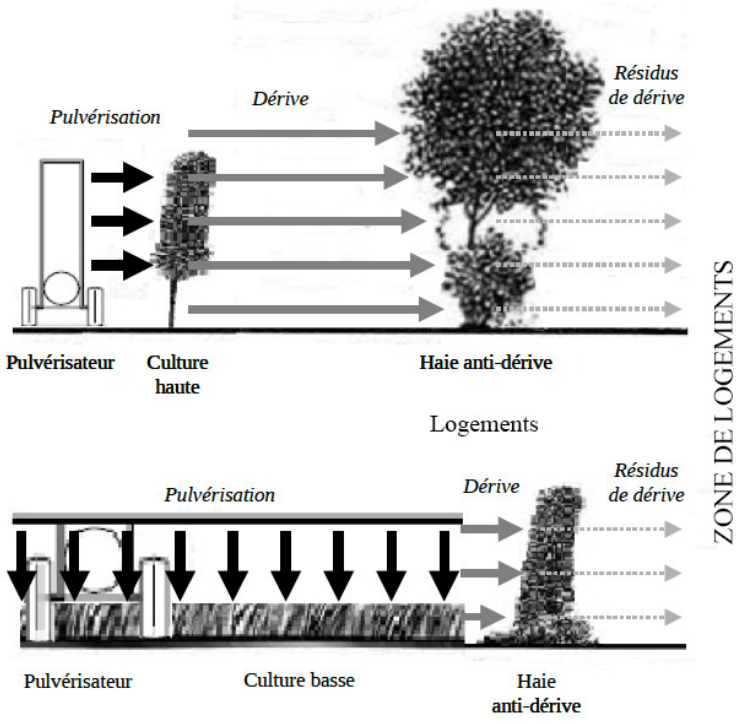
Surfaces agricoles exposées à une nouvelle ZNT (20 m)	**0,30 ha**

3.8.4.5 REDUCTION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Dans les OAP, l'organisation, la distribution des programmes de logements et des équipements a été pensée pour éviter les conflits d'usages avec l'exploitation agricole. La plantation de haies anti-dérive a été imposée dans la zone A Urbaniser proches ou limitrophes de terres agricoles ou à potentiel agricole.



Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies antidérive établies selon la structure suivante :



3.8.5 LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE POUR LA PRESERVATION ET LA COMPENSATION DES ESPACES AGRICOLES

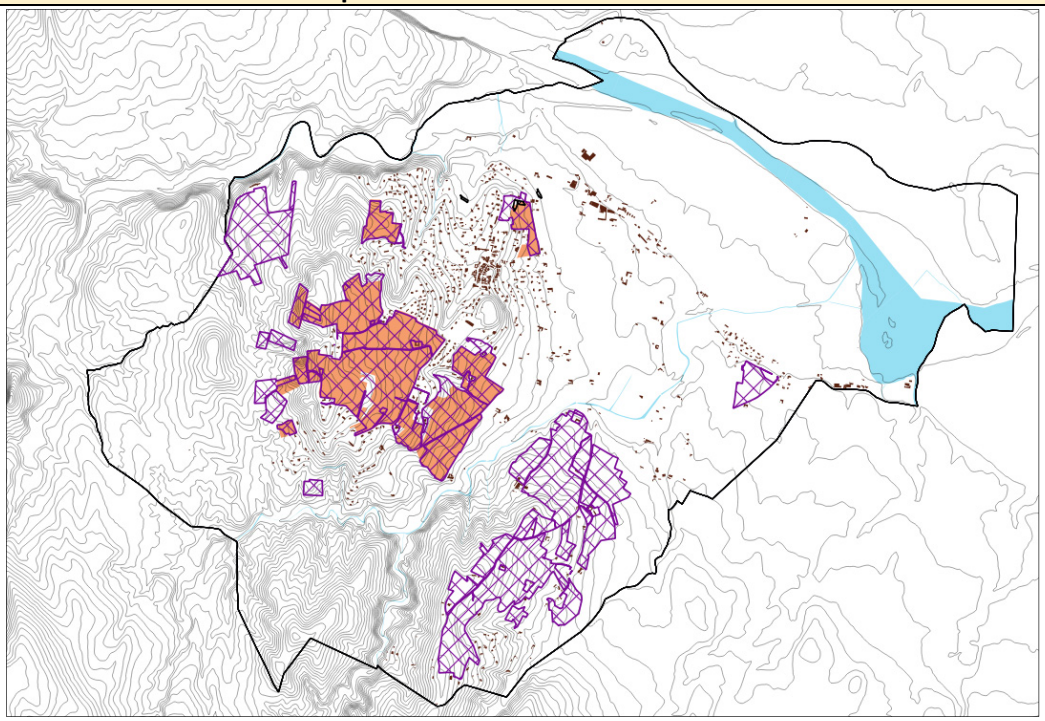
Le PLU a intégré les objectifs de la charte, dans la limite toutefois des outils qu'offre le document d'urbanisme et du respect de ses objectifs et orientations fondamentaux, qui ont nécessité le classer en zone d'urbanisation quelques surfaces à potentiel agricole :

Objectifs de la charte	Réponses du Plan Local d'Urbanisme
1 - Faire la promotion de la charte auprès de tout acteur portant un projet consommateur de foncier agricole et inciter ces derniers à signer une convention d'application des principes de ce document.	La charte est présentée dans le volet agricole de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU
2 - Reconnaître que tout terrain, consommé pour une surface effective supérieure ou égale à 1 ha, qui par nature est apte à la production de denrée alimentaire ou support d'activité agricole au sens de l'article L.311-1 1du code rural est concernée par la présente charte, au-delà de ce que préconisent la Loi no 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et le décret no 2016-1190 du 31 août 2016.	Très peu de terrain effectivement agricole a fait l'objet d'un classement en zone urbanisable. Aucun ne représente une surface supérieure à 1 ha ni même à 0,5 ha lorsqu'il s'agit de terrains situés en-dehors de la partie actuellement urbanisée. Seuls 0,454 de terrains déclarés à la PAC au total sont classés en zone constructible. Ces terrains sont des dents creuses de la partie actuellement urbanisée. L'urbanisation projetée n'aura pas d'incidence autre que la perte de 0,454 ha de surface déclarée à la PAC, de 0,545 ha classés en zone AOC Côtes du Rhône et de quelques petits terrains disséminés dans la trame urbaine du bourg : pas de siège d'exploitation proche dont le fonctionnement pourrait être perturbé par la proximité de logements ni de création de surfaces nouvelles significatives de Zone de Non Traitement supplémentaires : seuls 0,3 ha concerné, dans le prolongement de ZNT existantes qui découlent de l'urbanisation existante.
3 - Accepter les principes de compensation fixés en fonction des valeurs de marché constatées dans la zone impactée. Sans pouvoir dépasser 5 fois ce montant, les coefficients multiplicateurs seront la résultante de la situation agronomique et technique des terrains. Ces éléments feront l'objet d'un document annexe, sous forme d'avenant à la présente charte qui sera soumis à l'ensemble des signataires pour validation.	Un Plan Local d'Urbanisme ne peut développer des mesures de compensation basées sur une valeur vénale.
4 - Agir, planifier, aménager puis construire dans le respect du principe « éviter, réduire et en dernier recours compenser ».	Cette logique a été appliquée dans le présent PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale qu'il contient.

<table>
<tr><th>Objectifs de la charte</th><th>Réponses du Plan Local d'Urbanisme</th></tr>
<tr><td colspan="2">Pour les signataires disposant de prérogatives de planification :</td></tr>
<tr><td>Ils développeront des stratégies foncières en cohérence avec l'esprit de la charte.</td><td>Voir réponse au point 2 du tableau précédent.</td></tr>
<tr><td>L'élaboration des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux (PLU, PLUi, SCOT) sera l'occasion d'anticiper et porter une vision prospective de l'agriculture en définissant un véritable projet de territoire.</td><td>Le PADD place parmi ses premiers objectifs la conciliation entre :
➢ La préservation du potentiel de production (notamment les espaces de vignes et tout particulièrement les vignes AOC), limitation de la promiscuité des zones d'habitat projetées avec les sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir tout conflit d'usage.
et
➢ le développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence et d'inadaptation de l'offre aux besoins.</td></tr>
<tr><td>Ainsi, sur la base de diagnostics agricoles des besoins locaux économiques et fonciers, des stratégies différenciées selon les territoires seront élaborées, sur la base d'une vision partagée.</td><td>L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été distribuée et dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT, avec un prélèvement de terre à potentiel agricole très mesuré (sans conséquence significative sur la Surface Agricole Utile de la commune ou la viticulture) :

<table>
<tr><th>Occupation du sol actuelle</th><th>Surfaces (ha)</th></tr>
<tr><td>Petits terrains non cultivés dans la trame urbaine hors SAU et hors AOC Côtes du Rhône</td><td>2,244</td></tr>
<tr><td>Prés non cultivés de surfaces sup. à 0,25 ha</td><td>0,298</td></tr>
<tr><td>Terrains non cultivés dans la trame urbaine, de surface sup. à 0,25 ha</td><td>0,415</td></tr>
<tr><td>Vergers en friches à potentiel agricole de surface sup. à 0,25 ha</td><td>0,331</td></tr>
<tr><td>Oliveraies hors SAU</td><td>0,151</td></tr>
<tr><td>Vergers hors SAU</td><td>0,200</td></tr>
<tr><td>Vignes hors SAU de surface sup. à 0,25 ha</td><td>0,504</td></tr>
<tr><td>Prés hors SAU de surface sup. à 0,25 ha</td><td>0,575</td></tr>
<tr><td>Potagers hors SAU</td><td>0,181</td></tr>
<tr><td>Vergers en SAU de surfaces sup. à 0,25 ha</td><td>0,335</td></tr>
<tr><td>Pré en AOC Côtes du Rhône de surface sup. à 0,25 ha</td><td>0,426</td></tr>
<tr><td>Vignes en SAU et AOC côtes du Rhône</td><td>0,119</td></tr>
</table>

Seuls des secteurs qui relèvent d'enjeux paysagers avérés et/ou classés en zone AOC Côtes du Rhône sont classés en zone Ap (inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles) Les incidences sur les besoins en constructions des exploitations sont ainsi limitées tout en sanctuarisant l'essentiel des zones AOC Côtes du Rhône :
<table>
<tr><td>Surface totale classée en zone agricole</td><td>619,6 ha</td></tr>
<tr><td>Dont surface classée en zone A</td><td>545,6 ha</td></tr>
<tr><td>Dont surface classée en secteur Ap</td><td>73,9 ha</td></tr>
<tr><td>Part du secteur Ap dans le total des zones agricoles</td><td>11,9%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Objectifs de la charte	Réponses du Plan Local d'Urbanisme
	 Secteurs en AOC Côtes du Rhône Secteurs Ap et en AOC Côtes du Rhône Les rares espaces à potentiel agricole qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions ailleurs. Les terrains concernés (classés en zones IIAU) sont par ailleurs enclavés ou quasi enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine.
A partir de ce diagnostic, l'analyse de l'impact démontrera comment la séquence « éviter, réduire » est respectée.	Cette logique a été appliquée dans le présent PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale qu'il contient.
Ils soumettront cette étude à l'avis simple de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).	Ce passage n'est pas requis lorsqu'un PLU est couvert par un SCoT opposable.

3.8.6 CONCLUSIONS SUR L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE

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.

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

3.9.1 CHOIX RETENUS

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 pas 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.

3.9.2 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.

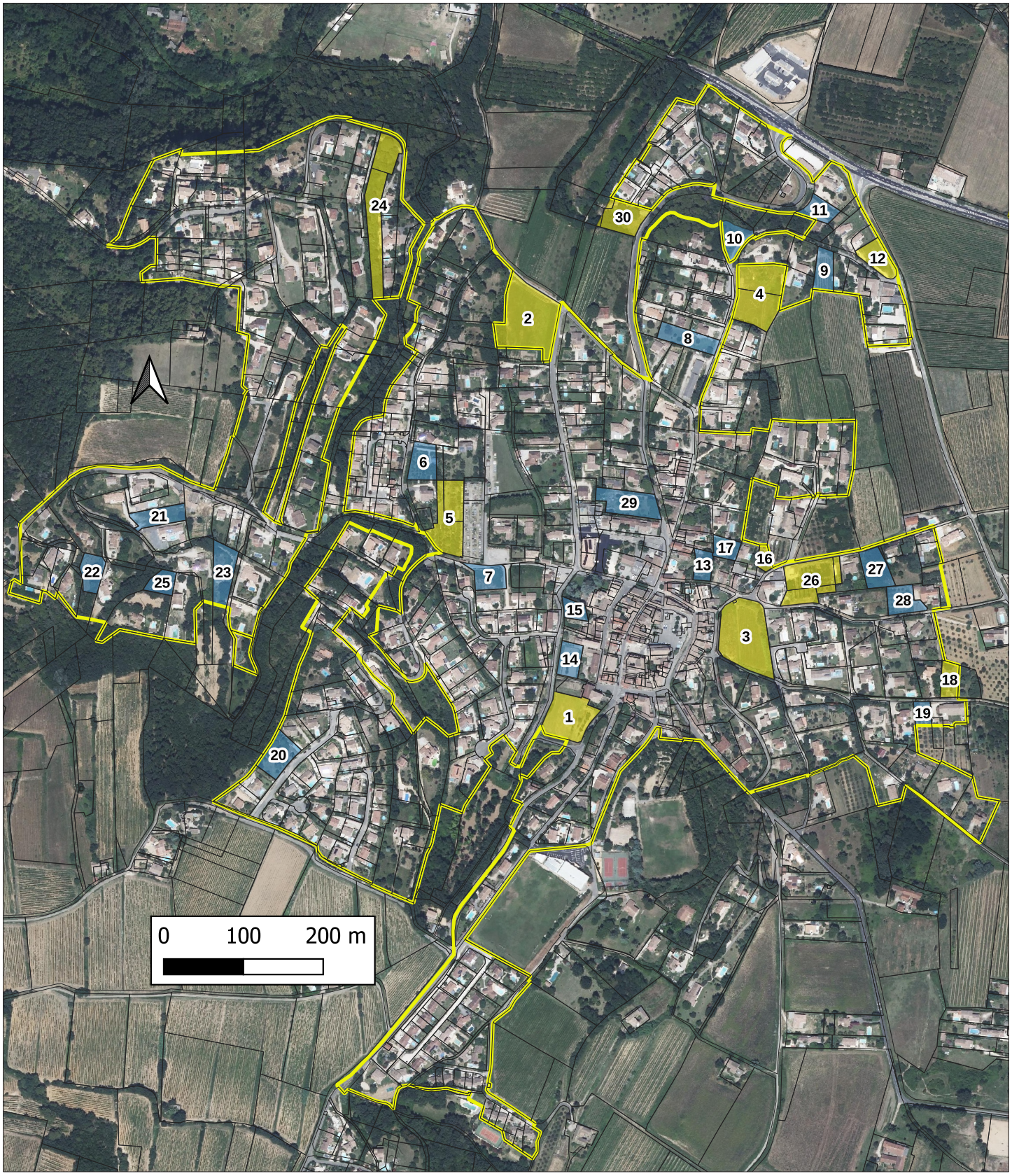
Le seuil de 0,25 ha pour les dents creuses (comptabilisées en consommation d'ENAF au-dessus du seuil, non comptabilisées en-dessous) constitue une maille assez fine. Elle compte en consommation des terrains d'un seul tenant dont la superficie (0,25 ha ou plus) permet, en dépit de la situation de dent 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.

3.9.3 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
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

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
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.

3.9.4 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**	

3.9.5 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) ×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.

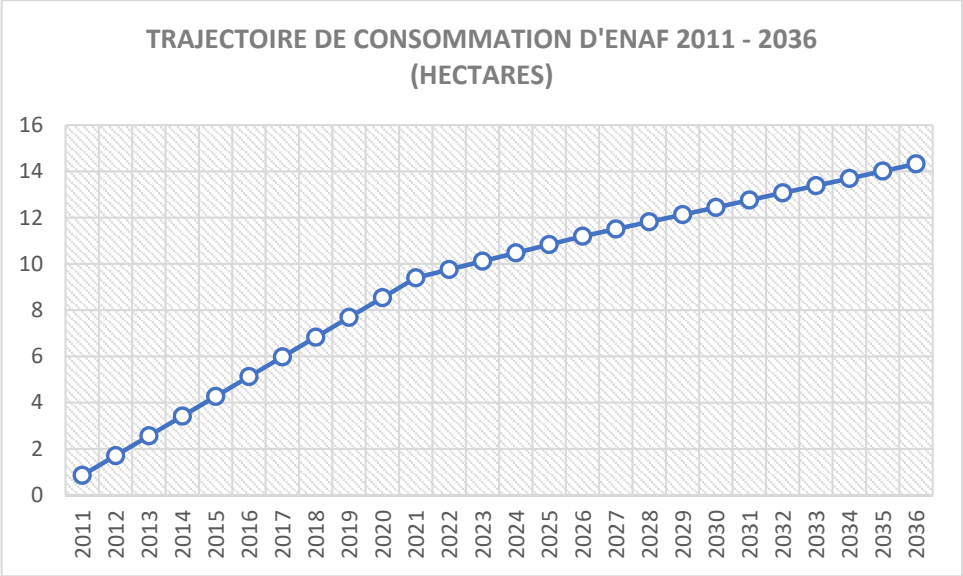
3.9.6 EXPLICATION DES CHOIX / LA DENSITE DES LOGEMENTS A VENIR

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
Trajectoire de consommation d'espace agricole et naturel (ha)	9,4	1,8	3,13
Ha / an	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**

3.9.7 JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Pousser plus loin la densité moyenne de l'habitat projeté aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement, même modéré, de Saint Julien de Peyrolas. Par ailleurs, si la commune maitrise, au travers d'une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'OAP associées, la densité dans les zones A Urbaniser, dans les zones urbaines, où la construction se produit au coup par coup, c'est le marché de l'habitat qui fait la densité. La prévision, dans les zones urbaines, de densités supérieures à une quinzaine de logements par hectare conduirait à une analyse erronée (surestimée) de la production de logements et au final nuirait à l'adéquation entre besoins mis en évidence et potentiel réel de construction de logements du projet.

La consommation d'ENAF, l'extension de la tâche urbaine sont au final très contenues.

3.10 L'intégration des risques

3.10.1 Rappel des risques naturels presents dans la commune

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.

3.10.2 Choix retenus et mesure de reduction des incidences

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, notamment pour limiter les surcoûts de la construction liés à la prévention de ces risques et surtout, pour ne pas exposer les personnes et les biens, quand des terrains hors zones d'aléas étaient en mesure d'accueillir les surfaces constructibles nécessaires à la concrétisation de l'objectif de croissance démographique.

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 nettoiement 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.

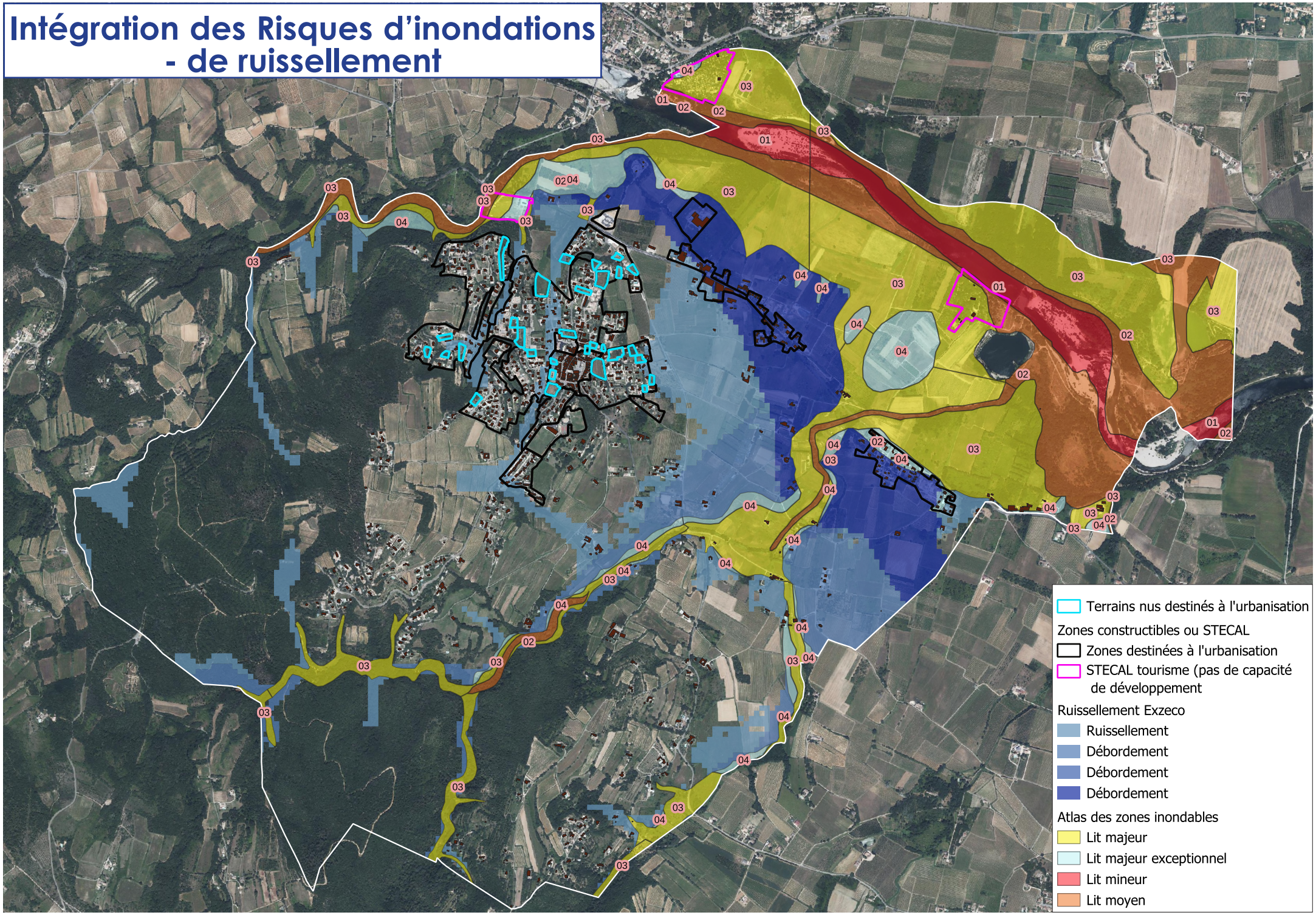
Concernant l'aléa de chute de bloc :

- 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.

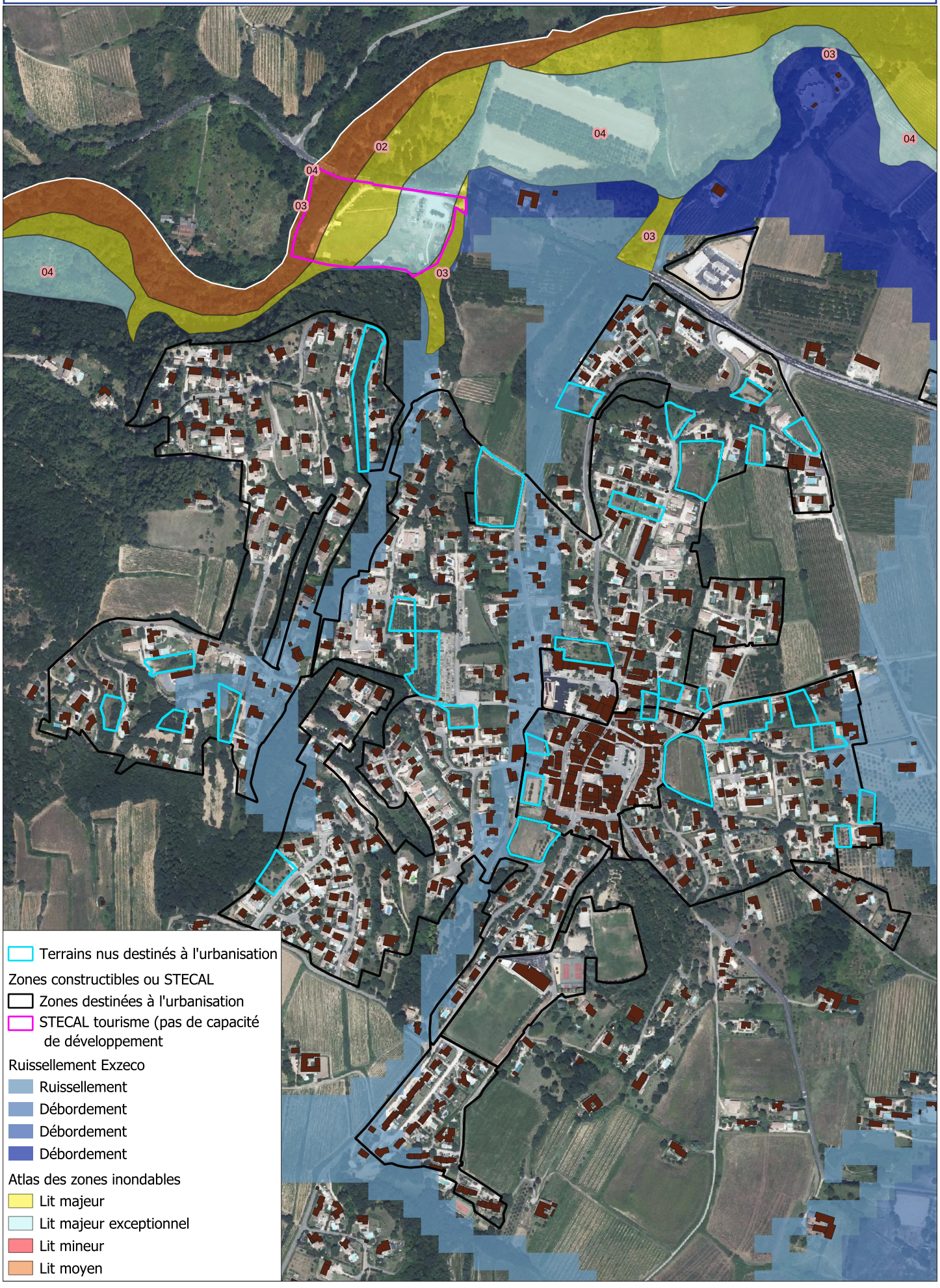
Concernant l'aléa de glissement de terrain :

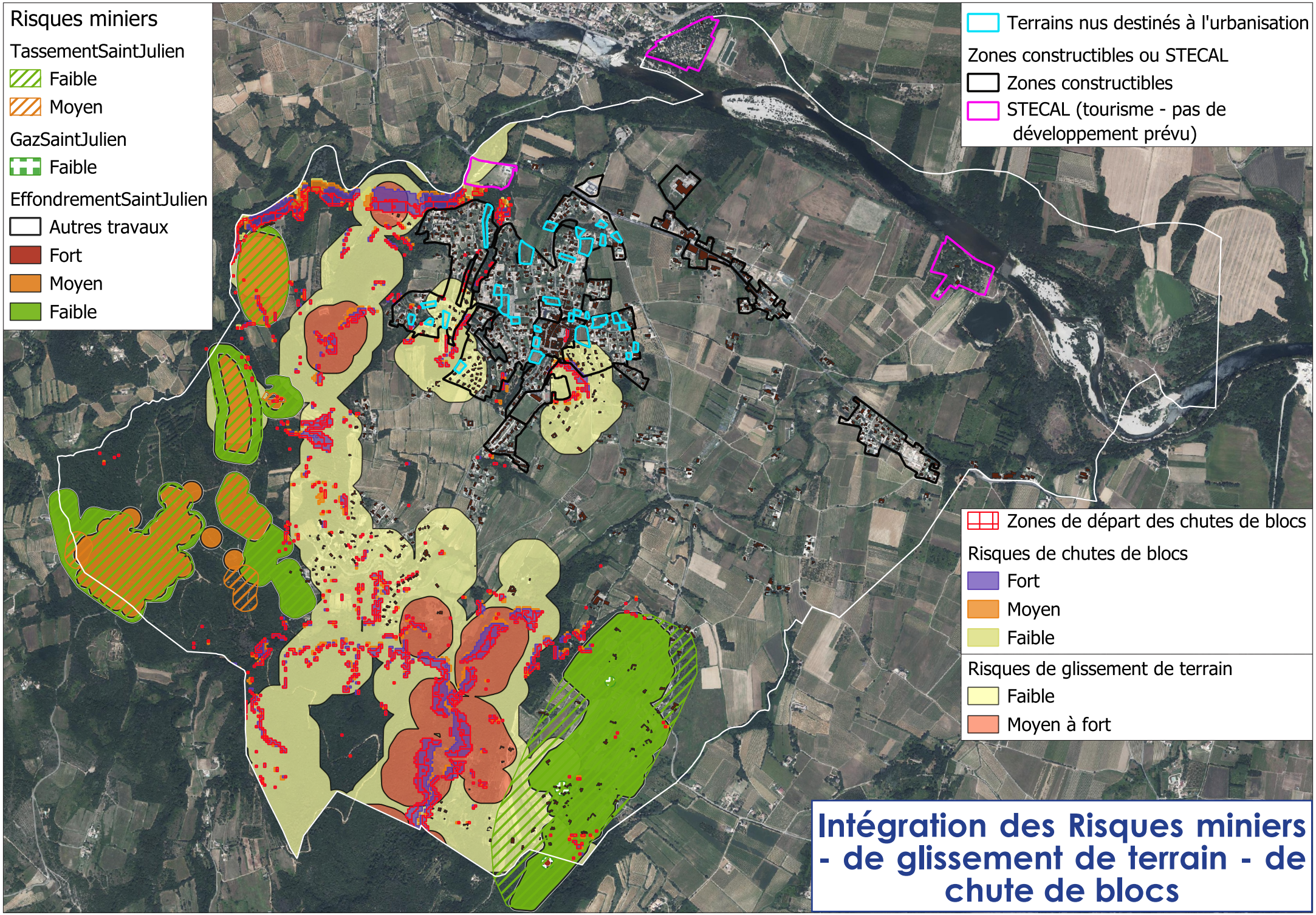
Aucune zone constructible n'est exposée à un aléa fort. Des secteurs constructibles sont exposés à un aléa faible à moyen compatible avec l'urbanisation et comprenant un potentiel constructible très faible (4 terrains de faibles superficies au sein de la matrice urbanisée du bourg).

Intégration des Risques d'inondations - de ruissellement

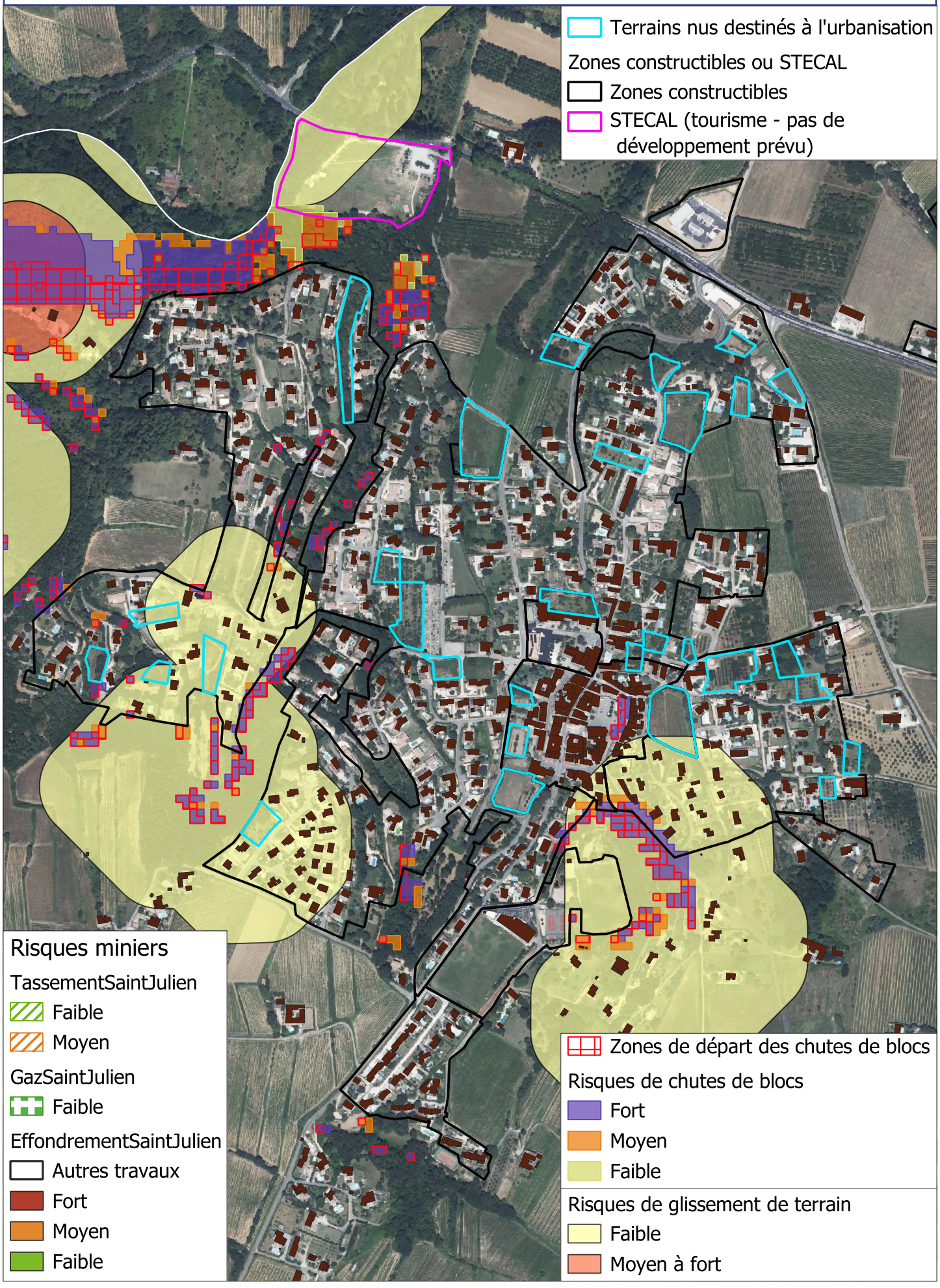


Intégration des Risques d'inondations - de ruissellement

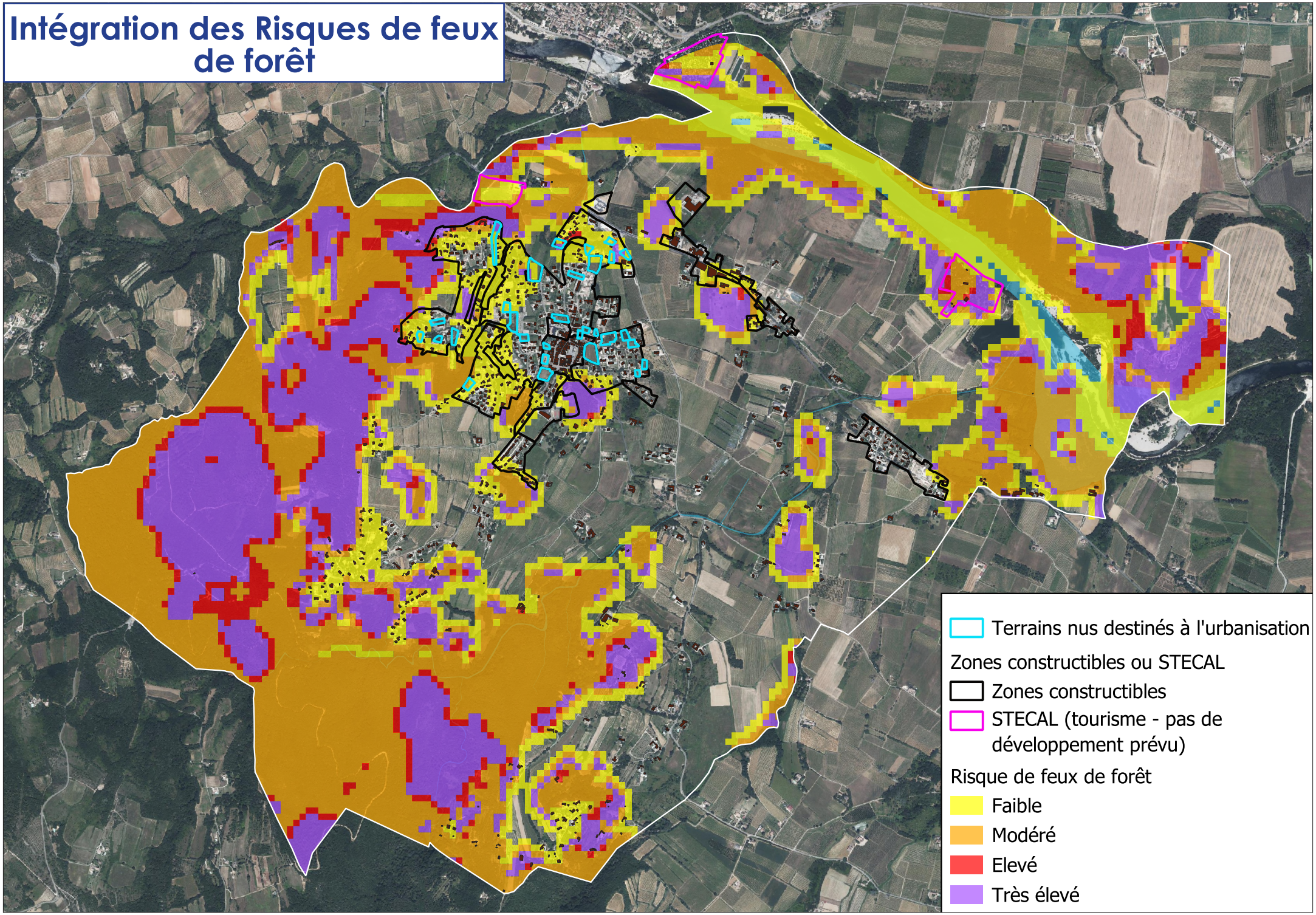



Risques miniers
TassementSaintJulien
Faible
Moyen
GazSaintJulien
Faible
EffondrementSaintJulien
Autres travaux
Fort
Moyen
Faible
Terrains nus destinés à l'urbanisation
Zones constructibles ou STECAL
Zones constructibles
STECAL (tourisme - pas de développement prévu)
Zones de départ des chutes de blocs
Risques de chutes de blocs
Fort
Moyen
Faible
Risques de glissement de terrain
Faible
Moyen à fort
Intégration des Risques miniers - de glissement de terrain - de chute de blocs

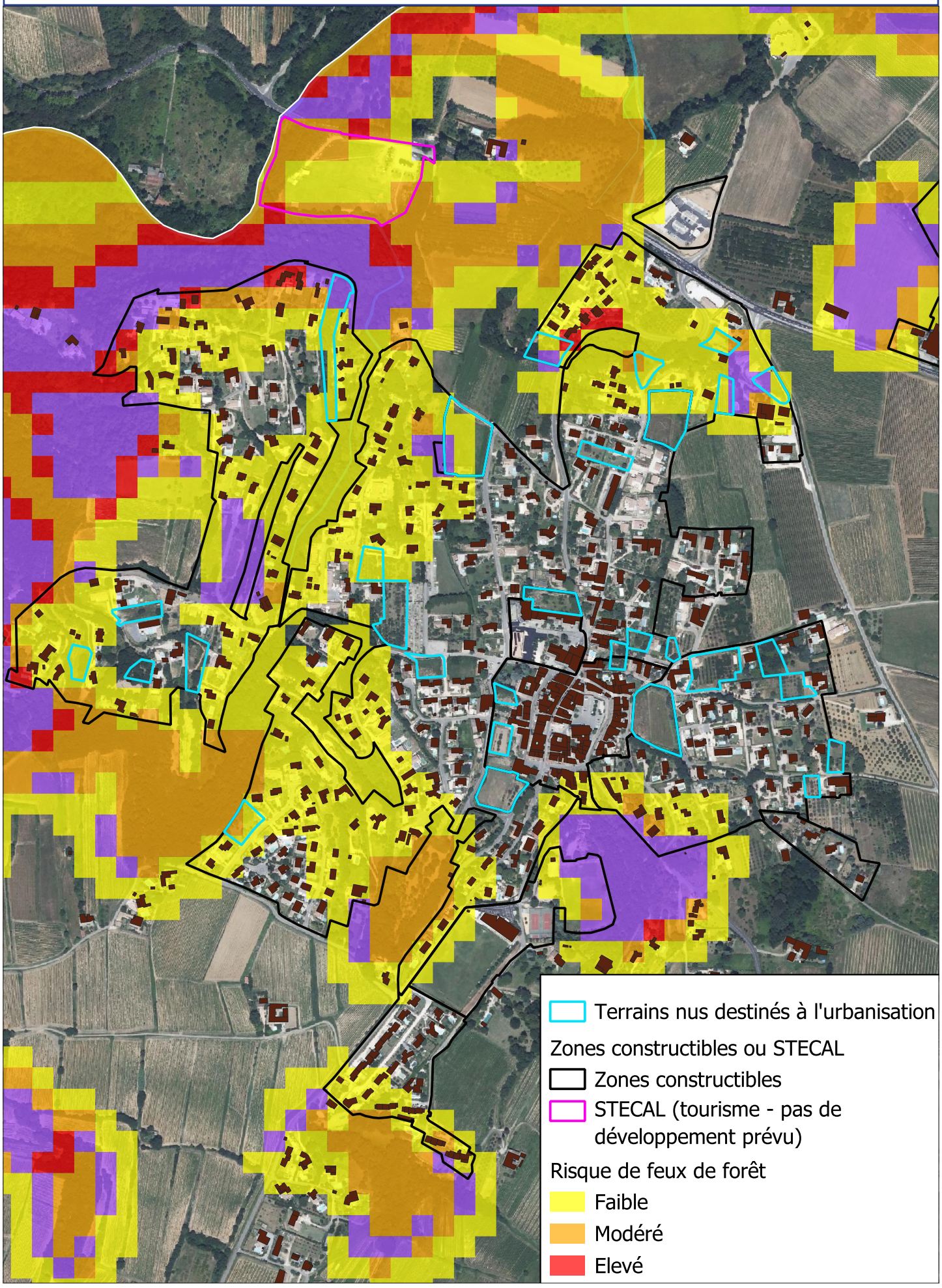
Intégration des Risques miniers - de glissement de terrain - de chute de blocs



Intégration des Risques de feux de forêt



Intégration des Risques de feux de forêt



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

Source : ECOTER

3.11.1 Evaluation de l'etat initial de l'environnement

Cette partie consiste en la vérification de la suffisance de l'état initial de l'environnement. Elle ne constitue pas le diagnostic écologique de la commune (exposé dans la partie « état initial de l'environnement » du présent rapport de présentation).

L'Etat initial de l'environnement dresse un état des lieux complet des périmètres à enjeux suivants, présents sur la commune (*cf*. Diagnostic du volet Milieux naturels du PLU de la commune de Saint Julien de Peyrolas, ECOTER :

3.11.1.1 Les perimetres d'inventaires et de protection 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 communal : la ZSC FR8201654 « Basse Ardèche urgonienne » et la ZSC FR9101398 « Forêt de Valbonne » ;
- **1 ZNIEFF de type I** sur environ **10 %** du territoire communal : la ZNIEFF I n°910030335 « Basse Ardèche » ;
- **2 ZNIEFF de type II** sur environ **54 %** du territoire communal : la ZNIEFF II n°910030636 « Basse Ardèche » et la ZNIEFF II n°910011595 « Massif du Bagnolais » ;
- **4 Plans Nationaux d'Actions** appliqués localement (Apron du Rhône, Aigle de Bonelli, Loutre d'Europe, Odonates), et 1 en limite communale (Vautour percnoptère).

3.11.1.1.1 Les cartographies reglementaires concernant les zones humides

- **Inventaire des zones humides officielles** du département du Gard :
  - **2 zones humides officielles** sur environ **4 %** du territoire communal (« Plan d'eau de l'ancienne gravière du Plan » et « Ripisylve, blancs de galets et bras morts de l'Ardèche de Saint Martin d'Ardèche au Mas Liautier ») ;
  - 2 petites surfaces en eau également indiquées autour de l'ancienne gravière du Plan et au bord du valat de la Caissette (sud).

3.11.1.1.2 Les cartographies reglementaires concernant la gestion des cours d'eau

- **Inventaire des frayères** établi en application de l'article L432-3 du code de l'environnement issu de la Loi sur l'eau de 2006 : **4 cours d'eau classés** au titre de l'inventaire des frayères (la rivière Ardèche, le valat d'Aiguèze, le ruisseau du Compère et le ruisseau de Moze) ;
- **Réservoirs biologiques** du SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée (celui encore en vigueur au moment de la rédaction de cette évaluation) : **aucun Réservoir biologique du SDAGE n'est recensé** (p.176 à 179 du SDAGE). Cet inventaire implique que la commune doit respecter certains aspects réglementaires. En particulier, selon l'article L. 432-3, le fait de détruire les frayères ou les zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole est puni de 20 000 euros d'amende.
- **Réglementation des bords de rivière** établie en application de l'article L214-17 du code de l'environnement (tronçons de liste 1 et de liste 2) : **l'Ardèche est classée en liste 1**.
- **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 » (ZALT)) concernant la **Lamproie fluviatile, l'Alose et l'Anguille** au niveau de **la rivière Ardèche**.

3.11.1.1.3 LES ESPACES A ENJEU DU SRCE DE LA REGION OCCITANIE

- Les **réservoirs de biodiversité du SRCE** : **l'Ardèche, le Valat d'Aiguèze, les ruisseaux du Compère et de Moze** pour la trame bleue ; le **massif du Bagnolais** au sud-ouest et les **milieux rivulaires associés à l'Ardèche** au nord-est pour la trame verte ;
- Les **corridors écologiques du SRCE** : au niveau de la **rivière Ardèche**, du **corridor forestier** sur le flanc nord-ouest, du **corridor lié aux milieux semi-ouverts** dans la partie centrale et du **corridor lié aux cultures annuelles** de la trame agricole sur le flanc est ;
- Les **cours d'eau du SRCE : l'Ardèche, le Valat d'Aiguèze, les ruisseaux du Compère et de Moze** en tant que réservoirs et corridors de la trame bleue ; le **Valat de la Caissette** en tant que corridor écologique de la trame bleue ;
- Les **zones humides du SRCE** : les **zones humides officielles**.

3.11.1.1.4 LES ESPACES A ENJEUX ECOLOGIQUES DU SCOT DU GARD RHODANIEN

Lors de la réalisation de l'état initial de l'environnement du PLU, le SCoT n'était pas terminé en 2017. Toutefois, le présent document intègre la version de 2020 afin de présenter la situation de Saint-Julien-de-Peyrolas dans les enjeux de trames vertes et bleues à l'échelle du SCoT (cf. carte ci-après). Ainsi, la commune est concernée par :

- Deux **réservoirs de biodiversité boisés** : le massif du Bagnolais et les milieux rivulaires associés à l'Ardèche ;
- Un **réservoir de biodiversité en devenir** : le quart nord du massif du Bagnolais plus discontinu par les activités agricoles et les zones d'habitations diffuses
- Un **réservoir de biodiversité « zones humides »** : l'Ardèche et les habitats naturels humides limitrophes ;
- Deux **cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques** : le valat d'Aiguèze et le valat de la Caissette ;
- Indirectement, les **terres agricoles de qualité à préserver** sur le long terme pour le capital agricole, forment des espaces relais entre les réservoirs de biodiversité agricoles et « mosaïques ».

A noter qu'une révision est en cours pour février 2027 afin d'intégrer les évolutions législatives et règlementaires, et prendre en considération les enjeux liés au climat (loi Climat et Résilience de 2021).

➲ La **prise en compte de ces périmètres est essentielle afin d'éviter tout projet ou changement d'affectation du sol qui pourrait être de nature à nuire à leur intégrité** (exemple : urbanisation d'un habitat naturel servant à la reproduction d'une espèce remarquable), voire à en détériorer leurs fonctions (exemple : isolement d'un espace naturel au sein d'un espace urbanisé).

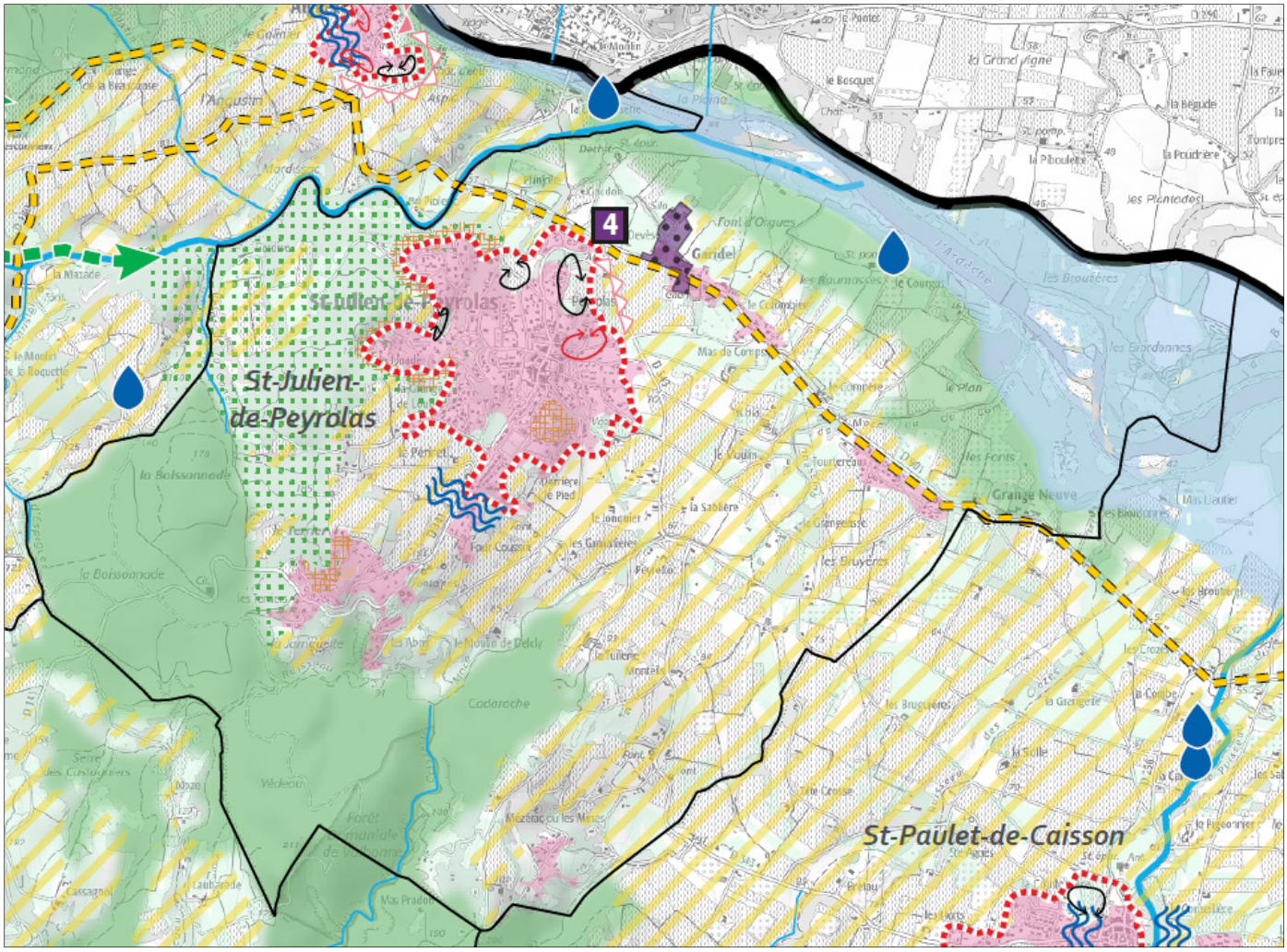


Figure 24 : la commune au sein de la TVB du SCoT

Légende page suivante

Promouvoir un mode de développement vertueux

Secteurs potentiels de développement : secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements en densification et en extension

Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension

et pour la densification urbaine

Secteurs stratégiques de renouvellement urbain

Quartiers gares

Enveloppe urbaine

Zones d'activités existantes

ou commerciales

...dans lesquelles des efforts de requalification et de densification doivent être réalisés

Projet d'extension de zones d'activités existantes (le nombre d'ha concerné est indiqué)

et zones commerciales

Inscrire les projets dans la charpente paysagère

Préserver les silhouettes villageoises

Recomposer des fronts urbains

Limite d'urbanisation sur les côteaux

Routes paysagères à protéger

Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier

Maintenir les coupures vertes

Mobilité

Projet de déviation de Laudun-l'Ardoise et Bagnols-sur-Cèze

Energies renouvelables

Projets réalisés, en cours ou futurs de parcs photovoltaïques au sol

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et les risques

Intégrer les risques de ruissellement

Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau

Protéger les captages d'adduction en eau potable (AEP)

Protéger les 4 captages AEP prioritaires identifiés par le SDAGE

Extensions concernées par le risque inondation : possibilité d'urbanisation si une étude hydraulique en démontre la faisabilité

Extensions concernées par le risque feu de forêt

Codolet : pas de possibilité actuelle de densification du tissu urbain existant du fait du risque inondation par débordement (possibilité d'évolution au regard du PPRI en cours d'élaboration)

Carrière existante

Préserver la trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité boisés

Réservoirs de biodiversité agricoles

Réservoirs de biodiversité «mozaïques»

Réservoirs de biodiversité en devenir

Réservoirs de biodiversité «zones humides»

Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques

Corridors écologiques à préserver

Corridors écologiques à renforcer

Corridors écologiques à restaurer

Continuums forestiers ou ouverts

Préserver le capital agricole

Terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme

Sur cette cartographie, un certain nombre d'espaces y figurant ne sont pas concernés par des orientations graphiques.
Ces espaces « en blanc » ne sont pas des espaces sans statut. Cela ne signifie pas qu'ils ne sont pas préservés. Ils sont soumis aux orientations écrites du DOO.

3.11.1.2 L'OCCUPATION DU SOL

Il est important de conserver une diversité de paysage ainsi qu'un bon équilibre entre les différents grands types de milieux qui composent le territoire communal. **Chacune de ces entités « paysagères » présente des intérêts écologiques spécifiques**, mais l'on retient également **les interactions et les flux d'espèces les unes vers les autres**. Cette dynamique est permise par l'enchevêtrement des grands ensembles de milieux présents.

L'occupation du sol au sein de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas apparait assez équilibrée, et plusieurs éléments sont à prendre en considération :

- 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, marqué par une densification du **village** le long des **routes départementales RD901**, RD343 et RD141. 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.
- Enfin, les **zones urbanisées** représentent une **proportion minoritaire** et se concentrent dans la partie centrale de la commune.

3.11.1.3 LA NATURE ORDINAIRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Chaque commune offre des espaces dits de « **nature ordinaire** ». Ces éléments, surfaciques ou linéaires, hébergent une faune et une flore « commune » mais **essentielle à la qualité et aux fonctionnalités des écosystèmes locaux**. Les espaces de nature ordinaire sont, en particulier, des **éléments relais importants de la Trame verte et bleue**.

➲ À l'échelle de Saint-Julien-de-Peyrolas il s'agit des milieux, souvent semi-naturels, qui **se développent en bordure des parcelles agricoles ou à proximité des secteurs urbanisés**, comme par exemple :

- Les **arbres isolés, haies, ilots arborés et/ou arbustifs du parcellaire agricole** ;
- Les **bandes enherbées en périphérie** des cultures ;
- Les **fossés humides végétalisés** ;
- Les **talus végétalisés** en bordure de route, etc.

L'Etat initial de l'environnement dépasse la seule prise en compte des périmètres réglementaires et d'inventaires en restituant à l'échelle communale ces espaces. Le patrimoine et les enjeux qu'ils représentent sont ainsi intégrés en amont au projet d'aménagement de la commune.

3.11.1.4 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'analyse des espaces à enjeux et de la prise en compte de la « nature ordinaire » ont permis la **réalisation d'une analyse des continuités écologiques à l'échelle de la commune** de Saint-Julien-de-Peyrolas et de son environnement proche. Les **principaux corridors écologiques terrestres et aquatiques ainsi que les « Réservoirs de biodiversité » ont été pris en compte.**

3.11.1.5 RECUEIL DE DONNEES

Les fonds cartographiques, les données concernant les périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et le SRCE ainsi que les espèces remarquables (à statut de protection et/ou de rareté-menace) ont été recherchés en 2017, principalement auprès des documents, sites et portails Internet suivants :

- Le site de la **DREAL Occitanie** (http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/) ;
- Le **Portail interministériel cartographique de la région Occitanie** (PICTO) : portail géographique des services de l'Etat en région Occitanie (http://www.picto-occitanie.fr/accueil) ;
- **CARMEN Languedoc-Roussillon** (Eau, Zones humides & Nature, paysage et biodiversité) : application du MEDDE permettant d'accéder aux données géographiques environnementales publiques et à leur visualisation cartographique (site fermé depuis) ;
- Le **Système d'Information sur la Nature et les Paysages** (SINP) : dispositif partenarial entre le MEDDTL, les établissements publics, les associations, les collectivités locales intervenant dans la production, la validation,

la gestion, le traitement, la valorisation et la diffusion des données naturalistes et des informations concernant les paysages (désormais en atlas dynamique sur https://sinp-occitanie.fr/atlas/) ;
- **Base de données Faune Languedoc-Roussillon** (http://www.faune-lr étant devenu https://www.faune-occitanie.org/) ;
- **Base de données de l'Observatoire du patrimoine naturel du Gard** (http://www.naturedugard.org/) ;
- Le **site internet de l'INPN** (http://inpn.mnhn.fr, actuellement inaccessible depuis une cyberattaque l'été 2025), répertoriant les Formulaires Standards de Données de la plupart des espaces remarquables ;
- **Base de données de l'ONCFS** devenu OFB ensuite, mais l'application Carmen a fermé fin 2024 ;
- Le site internet du bassin **Rhône-Méditerranée** pour les données hydrologiques de la commune : http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/ ;
- Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** – Occitanie, disponible en téléchargement sur le site de la biodiversité de la région Occitanie : https://carto.picto-occitanie.fr/1/visualiseur_srce_languedoc_roussillon.map.

Les structures et associations suivantes ont été informées de la démarche en cours et invitées à transmettre toutes les informations qu'elles jugeraient utiles :

- **Conservatoire d'espaces naturels Languedoc-Roussillon** devenu CEN Occitanie (https://www.cen-occitanie.org/) ;
- **Centre ornithologique du Gard** (COGard - http://cogard.org/ – assoc@cogard.org) ;
- Association **Gard Nature** (http://gard-nature.com/ – contact@gard-nature.com) ;
- **Conservatoire botanique national méditerranéen**, antenne Languedoc-Roussillon (http://www.cbnmed.fr/src/home/index.php – contact.lr@cbnmed.fr) ;
- **Observatoire du patrimoine naturel du Gard** (contact@naturedugard.org) ;
- **Office national de la chasse et de la faune sauvage** (ONCFS), délégation du Gard, ayant été ensuite restructurée au sein de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) (https://ofb.gouv.fr/occitanie) ;
- **Office national des forêts, agence territoriale Hérault** (http://www.onf.fr/ – ag.herault-gard@onf.fr) ;
- **Office national de l'eau et des milieux aquatiques** (ONEMA), services départementaux du Gard (http://www.onema.fr/ – sd30@onema.fr).

3.11.1.6 VISITE DE TERRITOIRE A VISEE GENERALISTE

Une **visite du territoire communal** à visée généraliste a été entreprise les **19 septembre 2016**. Les objectifs de cette visite sont multiples :

- Confirmer autant que possible les données bibliographiques, apporter une analyse critique au besoin ;
- Identifier et délimiter précisément les milieux naturels ou semi-naturels présentant un enjeu naturaliste, hiérarchiser ces habitats ;
- Identifier et délimiter précisément les structures ou occupations du sol d'origine anthropiques présentant un enjeu naturaliste, hiérarchiser ces structures et occupations ;
- **Identifier et cartographier la trame verte et bleue** (TVB) de la commune. Soulignons ici que la méthode est basée sur un avis d'expert (et non sur une méthode plus lourde et peu adaptée à l'échelle communale, visant à identifier des espèces déterminantes pour la TVB, les habitats naturels concernés et traitant par des outils géomatiques ces données pour identifier la TVB) ;
- **Repérer les zones humides** (hors relevés pédologique ou relevés floristiques, il s'agit ici de valider des périmètres connus sur site).

Une **seconde visite le 27 mars 2026** a ciblé les zones à urbaniser et en particulier **les 4 zones soumises à OAP**, visant à mettre en évidence les enjeux écologiques potentiels (pas d'expertises écologiques précises) sur ces secteurs.

➲ **Nous précisons qu'aucun inventaire naturaliste n'a été réalisé à ce stade**.

3.11.2 RAPPEL DES ENJEUX ET SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE SAINT JULIEN DE PEYROLAS ET OCCUPATION DU SOL

Le territoire de Saint-Julien-de-Peyrolas se caractérise par l'influence des paysages naturels profitant à une grande richesse naturaliste : le village et les pratiques agricoles se sont uniquement développées dans la plaine alluviale de l'Ardèche au pied des reliefs du massif du Bagnolais. La matrice agricole est sillonnée par plusieurs ruisseaux qui rejoignent la rivière. À l'ouest de la commune, les boisements complètent cet ensemble, ayant une part importante au sein des fonctionnalités écologiques à plus grande échelle.

3.11.2.1 OCCUPATION DU SOL

Environ **50 % du territoire communal** est constitué de **milieux naturels et semi-naturels**, qui jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique local :

- **Milieux forestiers**, couvrant environ **38 %** du territoire communal, composés d'**habitats d'intérêt communautaire** de fourrés et boisements alluviaux (peupliers, saules) du lit de l'Ardèche, de boisements riverains **inféodés aux cours d'eau très sensibles** et **de très fort intérêt** (Aune glutineux, Frêne à feuilles étroites, grands peupliers, etc.), de grands massifs boisés patrimoniaux dominés par le **Chêne pubescent**, et enfin de **haies arborées et ilots boisés** formant des corridors écologiques nécessaire pour faire l'interface entre les grands réservoirs de biodiversité.
- **Milieux naturels et semi-naturels ouverts à semi-ouverts peu représentés** à l'échelle de la commune (8%), formés par des **friches pelousaires ou prairiales** fréquemment rudéralisées et par d'**anciennes parcelles cultivées** plus favorables à la faune et la flore.
- **Zones humides et milieux aquatiques**, sources des réservoirs et corridors de la trame bleue, occupant potentiellement **plus de 12 % du territoire** avec les ripisylves de l'Ardèche, bordant le nord-est de la commune ; les 5 autres cours d'eau étant d'envergure beaucoup plus restreinte, mais accueillant également une **grande diversité de milieux naturels** (lit de gravières, pelouses alluviales, roselières, fourrés riverains, boisements riverains et alluviaux…) **propices à la présence d'une flore et d'une faune très diversifiées**. A noter que les **milieux forestiers riverains** qui traversent le **parcellaire agricole** apparaissent localement **relictuels** en raison de l'**avancée des terres cultivées vers les cours d'eau**.

Les **milieux agricoles** co-dominent avec les milieux naturels et semi-naturels forestiers, couvrant environ **38 % du territoire**. Deux grands secteurs structurent le paysage :

- **Le parcellaire agricole à dominante de vignes et de terres cultivées** dans la partie centrale de la commune avec peu de vergers et de milieux prairiaux et un réseau de haies et d'ilots boisés assez localisé, **peu fonctionnel pour les enjeux écologiques** ;
- **Le parcellaire viticole aux lieux-dits « Mézérac ou les Vignes », « Fourcoussin » et « les Granatières »**, est beaucoup plus dense en petites parcelles délimitées par un **réseau dense et en bon état de conservation de haies arbustives à arborées**. En mosaïque, se trouvent des **talus d'affinité pelousaire favorables à la flore et l'entomofaune**, ainsi que des **friches herbacées post-culturales** ayant retrouvé un **degré de naturalité significatif**.

Les **zones urbanisées** montrent une **dynamique forte d'extension** pour cette commune rurale, notamment en bordure des massifs forestiers à l'ouest et vers les terres agricoles périphériques à l'est. Elles se déclinent de la manière suivante :

- **Le bourg de Saint-Julien-de-Peyrolas**, **hébergeant une nature ordinaire** via plusieurs vieux murs en pierres, des vieux bâtiments dont certains abandonnés pouvant servir d'abris à certains rapaces nocturnes et à des chauves-souris, formant un ensemble particulièrement attractif pour la faune et la flore.
- **Les lotissements récents** en périphérie du village, **et plusieurs autres pôles secondaires d'urbanisation** actuellement en voie d'extension, notamment situés **en bordure de la route départementale D901** et dont le rapprochement des habitations **tend à former une barrière aux déplacements de la faune terrestre**.
- **Des constructions diffuses**, composées de plusieurs fermes et maisons isolées ponctuant les terres agricoles de la commune, dont l'impact sur la continuité des habitats naturels demeure limité.

Enfin, la présence de **3 axes routiers départementaux** constitue des **obstacles** aux déplacements de la faune et engendre un risque de mortalité pour les espèces terrestres comme aériennes lors de leurs déplacements.

La carte suivante, issue du diagnostic écologique, rappelle les différents grands types d'occupation du sol de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas.

Vues sur les grands types de milieux présents sur le territoire communal : milieux naturels et semi-naturels, milieux aquatiques et humides, milieux agricoles et milieux urbanisés. Un juste équilibre doit être trouvé entre le développement de l'urbanisation et la préservation des milieux naturels et agricoles.
Photos prises sur site – ECOTER 2016

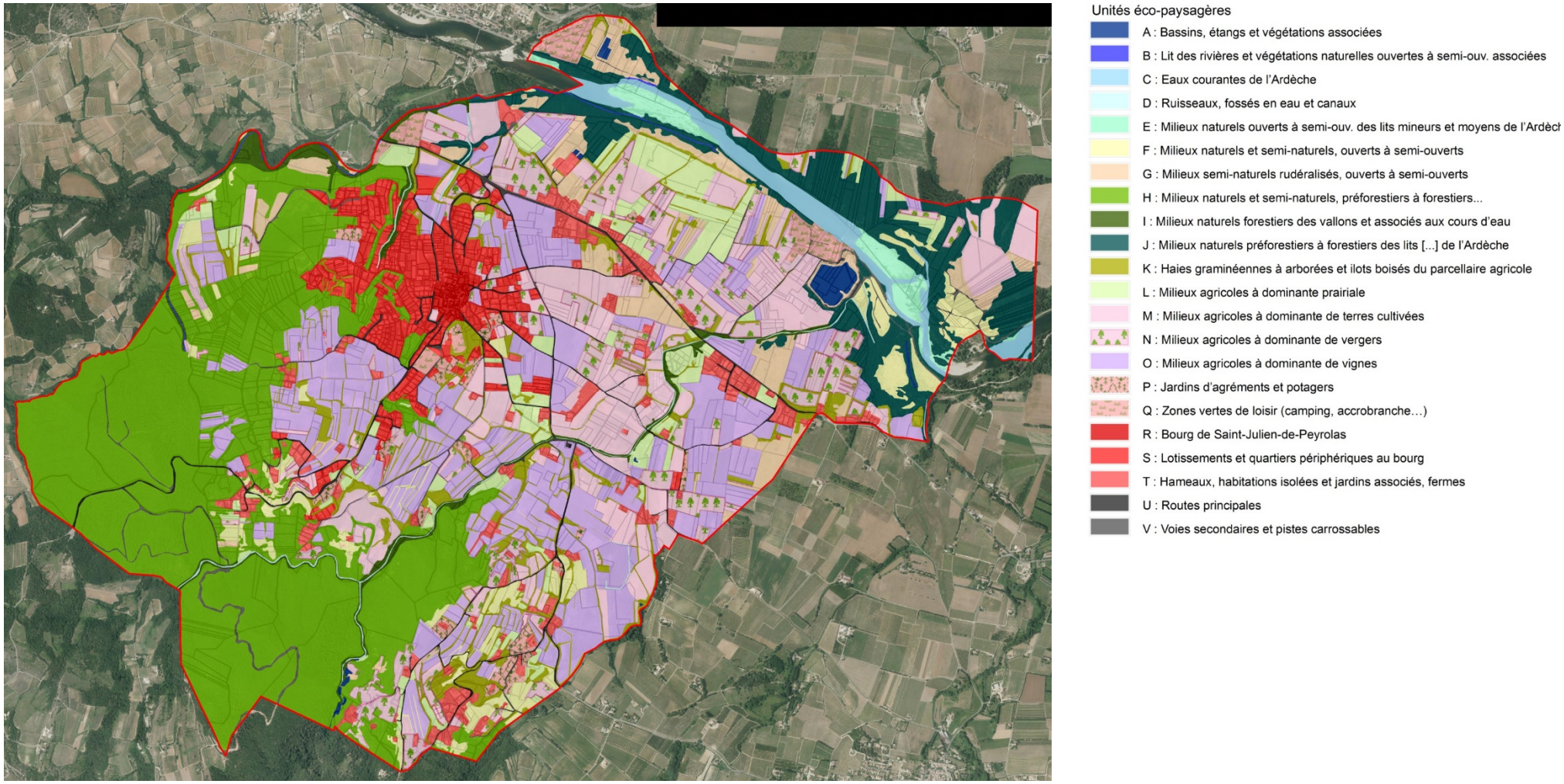


Figure 25 : Occupation du sol de la commune

3.11.2.2 FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Les deux cartes présentées ci-après permettent d'appréhender les fonctionnalités écologiques à l'échelle de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas, dont les principaux éléments sont retranscrits ci-dessous.

3.11.2.2.1 RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La carte « Réservoirs de biodiversité et éléments relais de la trame verte et bleue à l'échelle communale » permet d'observer :

- Qu'**une part significative du territoire communal** peut être considérée comme **un réservoir de biodiversité** au sens du SRCE de la région Languedoc-Roussillon (élargi toutefois, par souci de cohérence, aux secteurs abritant des milieux naturels identiques à ceux présents dans les périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel) : il s'agit du **massif du Bagnolais** et de **l'Ardèche et ses milieux rivulaires annexes** (boisements, zones humides, milieux ouverts prairiaux).
- Que les **éléments relais de la Trame verte et bleue** (TVB) sont **bien développés au sein du parcellaire agricole**. Il s'agit des **haies et ilots boisés** du parcellaire agricole, des **milieux naturels et semi-naturels ouverts** du parcellaire agricole (inclus les milieux semi-naturels rudéralisés), des **milieux prairiaux** et des **vergers**.

3.11.2.2.2 CORRIDORS ECOLOGIQUES

Dans le détail, et **en accord avec le SRCE** de la région Languedoc-Roussillon (voir paragraphe précédent), le territoire communal abrite **deux grands types de corridors** :

- Des **corridors liés aux milieux naturels et semi-naturels reliant entre eux les réservoirs de biodiversité** présents sur la commune (les massifs forestiers de Valbonne aux lits mineur à majeur de l'Ardèche ; les lits mineurs à majeur de l'Ardèche aux massifs du Vivarais en amont, aux lits du Rhône an aval)

  ➲ Ces corridors présentent un **intérêt majeur à l'échelle du territoire** (donc à une échelle supérieure à celle de la commune). Le PLU de la commune devra permettre leur **préservation**, **et localement leur renforcement**. Le corridor représenté par le **ruisseau du Compère et les milieux naturels et semi-naturels associés** apparait d'ores et **déjà fragilisé** : il ne subsiste plus globalement qu'un fin liseré boisé, lequel est inexistant localement : un **enjeu de renforcement peut lui être associé**.

- Des **corridors liés aux parcelles cultivées et aux éléments relais de la trame verte et bleue** qui s'inscrivent dans le parcellaire agricole. **Trois grands corridors** liés à la trame agricole du territoire communal sont identifiés, dont deux apparaissent en cohérence avec ceux mis en évidence par le SRCE de la région Languedoc-Roussillon. Leur **perméabilité** pour la faune **varie selon les secteurs, en fonction de la densité du réseau de haies et de milieux naturels et semi-naturels présents localement** :
  - Le secteur de « **Mézérac ou les Vignes** » apparait parfaitement **fonctionnel** et intègre même ce qu'il est permis d'appeler une « **Trame verte discontinue de milieux naturels ouverts à forestiers** » : un **enjeu de préservation** de cette trame peut être défini ;
  - Les parcellaires agricoles aux lieux-dits « **Monteils** », « **les Bruguières** », « **les Granatières** », « **Forcoussin** » et « **le Périret** » abritent des corridors de déplacement liés à la **trame verte continue des haies arbustives et arborées** du parcellaire agricole : un **enjeu de préservation** de ces trames peut être défini ;
  - La plaine agricole **au niveau du lit majeur de l'Ardèche** (lieux-dits « Font d'Orgues », « les Baumasses », « le Compère » et « les Fonds ») abrite des **réseaux de haies perpendiculaires au cours de l'Ardèche**. Ces réseaux forment une trame qui **facilite les flux d'espèces en direction et depuis le réservoir de biodiversité de l'Ardèche** : un **enjeu de préservation de** cette trame peut être défini ;
  - Le **reste du territoire agricole** possède un **degré de perméabilité plus modéré** mais qui n'apparait néanmoins pas critique au regard de la présence çà et là de **quelques haies et fossés/talus végétalisés** et d'un parcellaire localement diversifié.

3.11.2.2.3 CONTRAINTES A LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

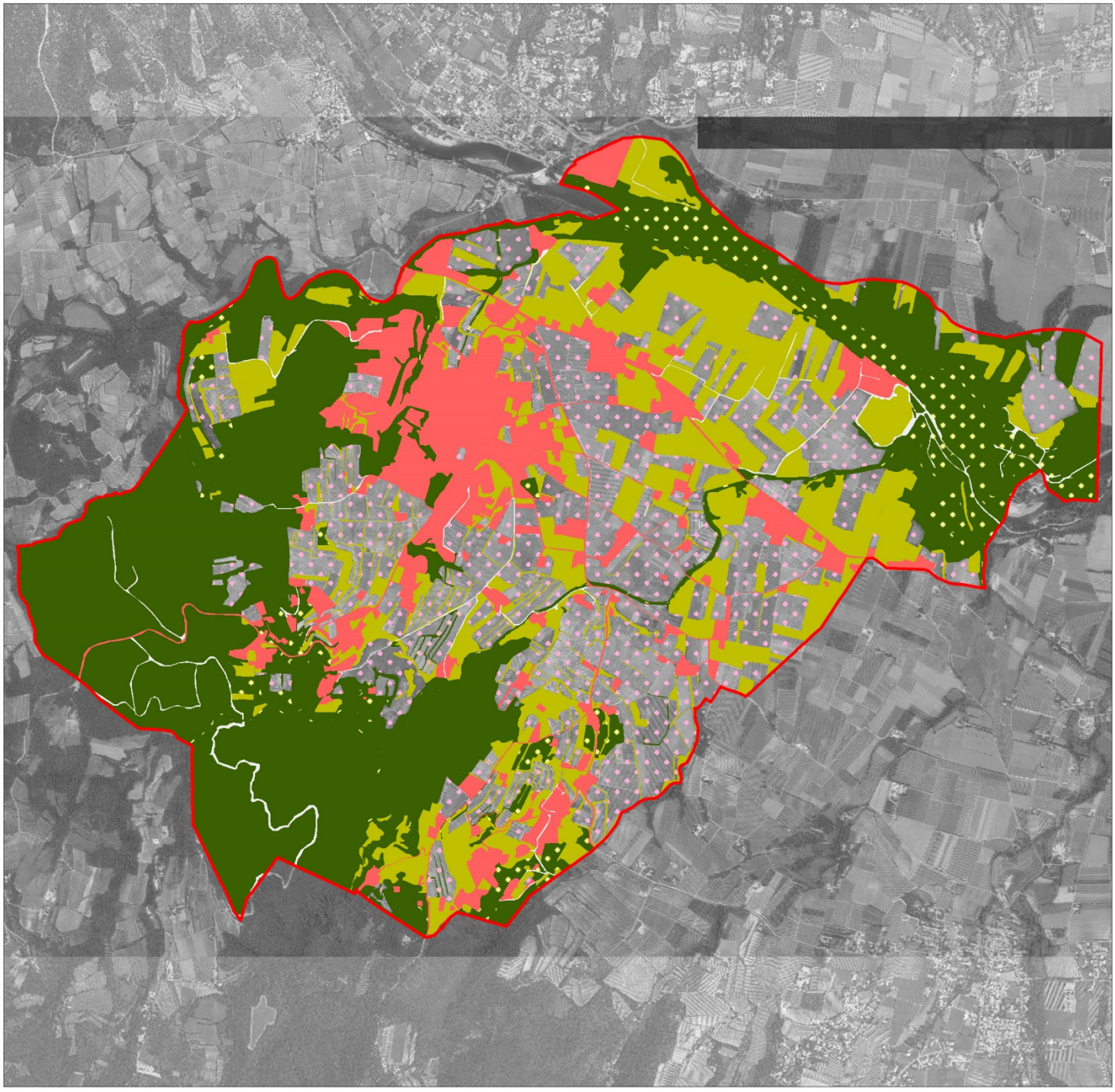
Certaines de ces **continuités écologiques** sont affaiblies par des obstacles, qui se présentent sous plusieurs formes :

- **Le tissu urbain existant** (trame urbaine et milieux artificialisés) constitue une contrainte pour les déplacements de la faune, obligeant cette dernière à effectuer des contournements entre l'Ardèche et le massif du Bagnolais.

- Des **zones de conflit à l'interface entre les lotissements et les milieux naturels à semi-naturels** créent des barrières fonctionnelles : notamment au sud et à l'ouest du village et de ses lotissements périphériques immédiat, ainsi qu'en lisière du massif de Bagnolais et au sud du territoire face aux espaces agricoles :
  - Au niveau du vallon forestier situé à l'ouest du « Chemin de Chifaud » où ne subsiste plus qu'un fin liseré forestier ;
  - À l'ouest (lieux-dits « la Jaunade », « la Grange de Loubat », etc) et au sud (lieux-dits « derrière le Pied », « Fourcoussin », etc.) du bourg de la commune ;
  - Aux lieux-dits « les terriers », « les Abris », au sud de « Mézérac ou les Vignes ».
- Une **pression touristique** le long de l'**Ardèche** et en **bordure directe du valat d'Aiguèze** en raison de la présence d'un parc aventure de type accrobranche ainsi qu'un centre de loisir à quelques mètres ;
- Les **vignes et autres terres cultivées** sont considérées comme **contribuant partiellement à la trame verte** notamment dans la zone centrale de la commune où peu d'habitats relais (haies, ilots boisés) sont présents.
- La **pression agricole sur les milieux naturels et les éléments relais** de la trame verte et bleue, tels que les haies et les cordons rivulaires des ruisseaux de la plaine (cas du ruisseau du Compère).
- **La route principale** (route départementale **RD901**) et le **rapprochement des habitations** forment des obstacles aux déplacements de la faune dépendant de la trame verte agricole et des trames verte et bleue associées aux ruisseaux traversant la plaine (lieux-dits « Garidel » (inclus « le Colombier » et « la Devèse »), « Mas de Comps » et « Tourtereaux ») ; un point nodal, vers lequel convergent théoriquement les flux d'animaux, a également été identifié entre les deux zones urbanisées de ces secteurs, représentant un risque accru de collisions et d'écrasements pour la faune terrestre et volante.
  Ce phénomène est particulièrement marqué aux intersections avec les corridors écologiques locaux, créant des points de conflit responsables d'une fragmentation écologique. Une zone de conflit n'empêche pas formellement l'aménagement, mais impose une réflexion attentive pour un aménagement raisonné et organisé en fonction des enjeux écologiques.

VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (30)

FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES
RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ & ÉLÉMENTS RELAIS DE LA TVB À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



Légende

Grandes fonctions écologiques

- Réservoirs de biodiversités et/ou zones refuges pour la faune sauvage
- Réservoirs de biodiversités
- Milieux relais de la TVB
- Milieux contribuant partiellement à la TVB
- Obstacles partielles à la TVB
- Neutre

Limite administrative

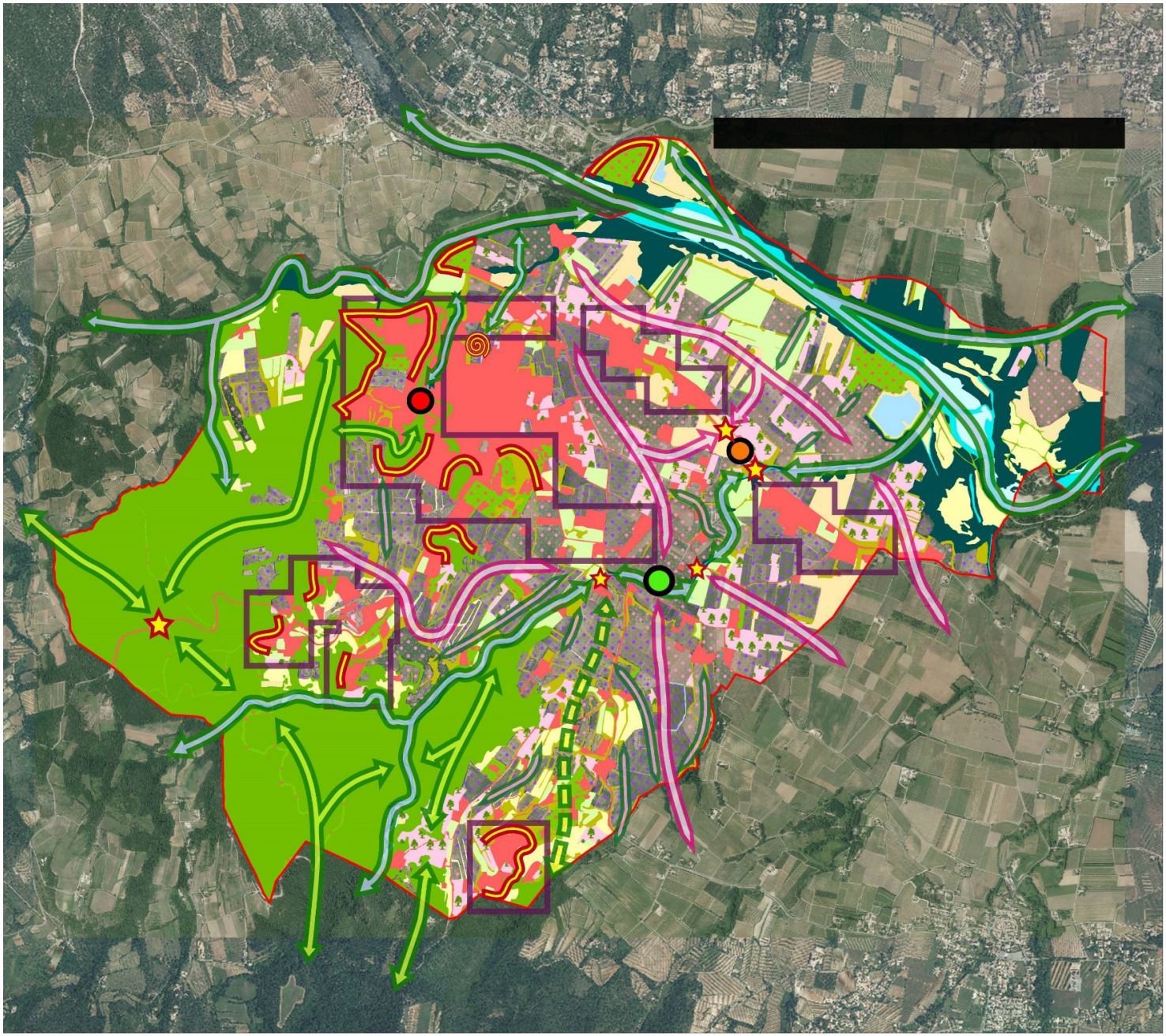
- Saint-Julien-de-Peyrolas

N

Echelle : 1/30 000

0 m 0,30 km 0,7 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



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

Problèmatiques 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

N

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

3.11.2.3 SYNTHESE SOUS FORME D'ENJEUX

3.11.2.3.1 PERIMETRES DE PROTECTIONS ET D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL, ZONES HUMIDES OFFICIELLES ET COURS D'EAU CLASSES

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**.

- **2 Espaces naturels sensibles du département** (ENS) du Gard ;
- **2 Zones Spéciales de Conservation** (ZSC – Directive européenne « Habitat -Faune-Flore ») : la ZSC FR8201654 « Basse Ardèche urgonienne » et la ZSC FR9101398 « Forêt de Valbonne » ;
- **1 ZNIEFF de type I** n°910030335 « Basse Ardèche » ;
- **2 ZNIEFF de type II** n°910030636 « Basse Ardèche » et n°910011595 « Massif du Bagnolais » ;
- **4 Plans Nationaux d'Actions** appliqués localement (Apron du Rhône, Aigle de Bonelli, Loutre d'Europe, Odonates), et 1 en limite communale (Vautour percnoptère),
- **2 zones humides officielles** ;
- **1 cours d'eau classé de type 1** (réglementation des bords de rivière): la rivière Ardèche ;
- **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** ;
- **4 cours d'eau classés au titre de l'inventaire des frayères** : la rivière Ardèche, le valat d'Aiguèze, le ruisseau du Compère et le ruisseau de Moze.

Ces milieux naturels hébergent une faune et une flore d'intérêt régional ainsi qu'une végétation diversifiée.

La présence de ce périmètre sur la commune atteste de la **qualité environnementale et écologique** du territoire, témoignant :

- **De la présence d'espèces et d'habitats naturels rares et à protéger ;**
- **De la responsabilité communale dans la préservation de ces milieux naturels**.

3.11.2.3.2 L'OCCUPATION DU SOL, LA BIODIVERSITE ET LA « NATURE ORDINAIRE »

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 suivants :

- **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 (du Bagnolais), ainsi que 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'ilots 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 ilots boisés** : un enjeu de **renforcement** des éléments relais de la trame verte et bleue 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** apparait 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 d'animaux, dont un se situe entre deux secteurs urbanisés qui tendent à se rejoindre au bord de la RD901.
  - **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).

Les cartes ci-dessous retranscrivent les enjeux de la commune par une synthèse des périmètres à statut reflétant les fonctionnalités écologiques existantes et par des propositions de zonage au titre du PLU.

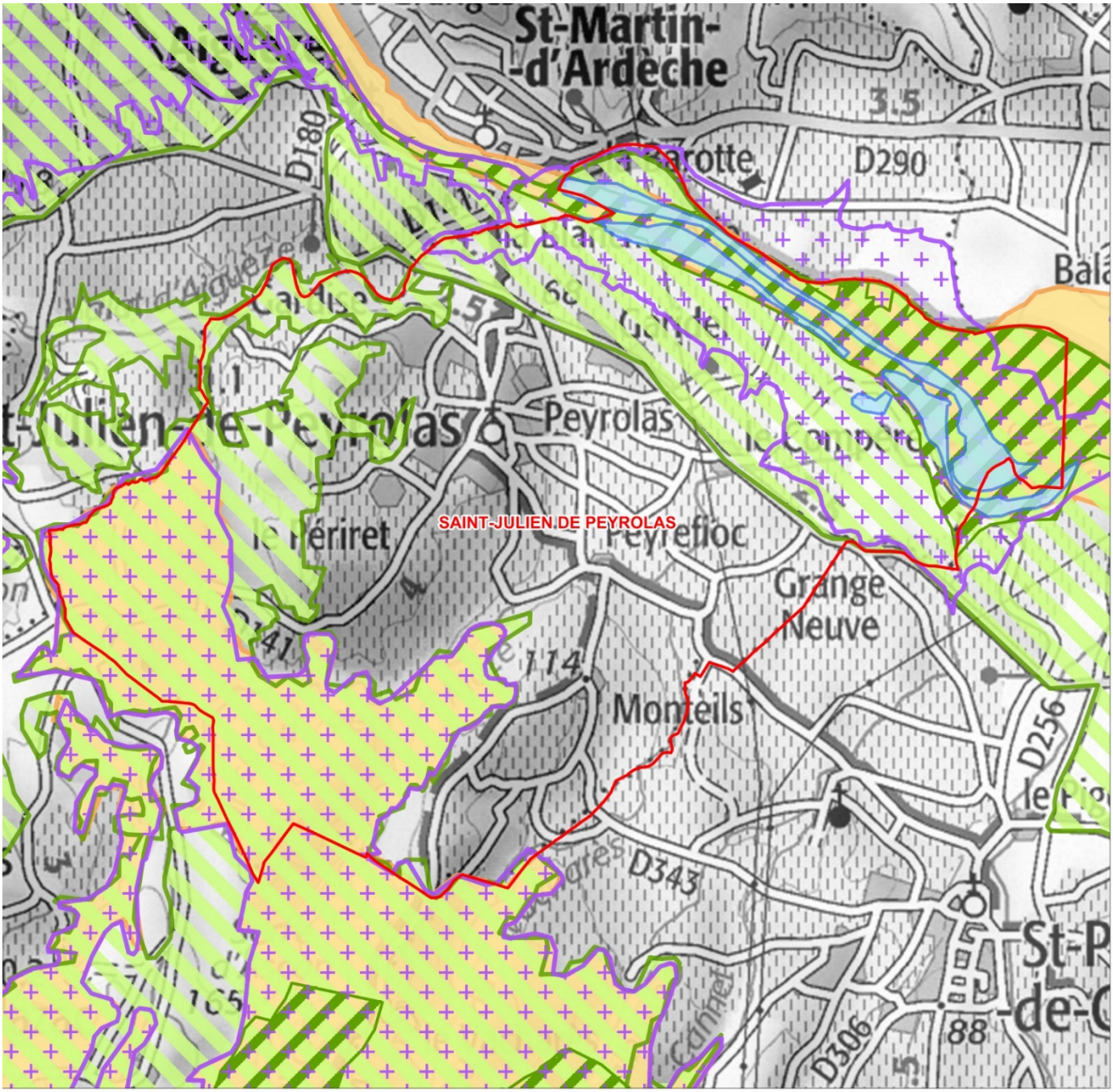
3.11.2.3.3 LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

La commune de Saint Julien de Peyrolas, à travers la mise en place de son PLU et au regard du SRCE et du SCoT, a une responsabilité dans la préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale et régionale qui peut être synthétisée sous la forme des objectifs suivants :

- **Préserver les réservoirs de biodiversité** de la commune, porteurs d'une richesse biologique d'exception (garrigues, cours d'eau et ripisylves) ;
- **Protéger le réseau de continuités écologiques fonctionnelles et restaurer les continuités écologiques fragilisées** reliant ces réservoirs au sein des espaces agricoles et urbains ;
- **Contrôler l'urbanisation** afin de prévenir l'extension future du tissu urbain le long de la D24, la perte d'habitat et l'affaiblissement des continuités écologiques ;
- **Développer les parcelles agricoles extensives** jouant le rôle de tampon entre les milieux naturels, les secteurs agricoles intensifs et les espaces urbanisés ;
- **Préserver la Trame bleue et les zones humides** en protégeant la fonctionnalité hydrologique et les milieux annexes aux cours d'eau ;
- **Maintenir et renforcer les espaces de nature** en ville ainsi que leurs connexions via la présence d'éléments relais favorables à la circulation de la faune ordinaire (dont la trame noire).

Le tissu urbain est **assez peu développé** sur le territoire communal de Saint Julien de Peyrolas, essentiellement présent **au centre de la commune**. **Plusieurs réservoirs de biodiversité sont présents sur la commune** (et s'étendent au-delà), situés en périphérie. **Leur interconnexion via des corridors écologiques**, notamment le **ruisseau de Bay et ses affluents** (incluant leurs ripisylves), est essentielle au bon fonctionnement des écosystèmes et à la préservation de la biodiversité.

L'urbanisation sur les zones de niveau d'enjeu modéré et fort entrainera la présence inévitable d'impacts sur la faune et la flore et est ainsi à éviter.



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

N

Echelle : 1/32 000

0 m 0,32 km 0,64 km

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

27 : Synthèse des périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel à l'échelle de la commune

3.11.2.4 CONCLUSION SUR LA SUFFISANCE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La présentation ci-dessus montre que le **volet « Milieux naturels » de l'état initial de l'environnement a bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues.** Il apparait **en conformité avec les guides méthodologiques** publiés et **se base sur une analyse sur site adaptée**.

Ces travaux ont permis :

- De **décrire l'occupation du sol de la commune** (à l'échelle d'un PLU) ;
- De **prendre en compte l'état de la connaissance amont** ;
- **D'intégrer les « porter à connaissance »** de l'État et des collectivités ou institutions locales, en particulier les ENS, les ZNIEFF, zonages NATURA 2000, les Zones humides officielles, le SDAGE et le SAGE – l'ensemble de ces porter à connaissance sont à la fois décrits et spatialisés ;
- **D'identifier les enjeux naturels et éléments identitaires de la commune**, en particulier par une analyse fine du territoire par un écologue ;
- De détailler en particulier **les enjeux de trame verte et bleue**, notamment par la prise en compte du SRCE et la description des fonctionnalités écologiques à l'échelle de la commune ;
- De **définir des orientations de protection et de préservation** à destination de l'urbaniste en charge de l'élaboration du PLU, pour la constitution itérative d'un projet de territoire intégrateur des enjeux naturels.

A ces égards, l'état initial de l'environnement pour le volet « Milieux naturels » est complet et suffisant pour produire une évaluation environnementale justifiée.

3.11.3 EVALUATION DU PADD

3.11.3.1 PREAMBULE ET METHODE D'EVALUATION

Le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la clé de voûte du Plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'un document simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD doit permettre :

- **De définir les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **D'arrêter les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- **De fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

➲ **Le PADD répond au principe de développement durable** qui inscrit le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée

L'objectif est ici **d'expliquer « les choix retenus pour établir le PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement** (faune flore et milieux naturels uniquement) établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, **les raisons qui justifient le choix opéré** au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan » et exposer « les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ».

Il est important de préciser, avant d'aborder l'évaluation environnementale à proprement parler, que la construction du PADD s'est inscrite dans une **démarche concertée, itérative et nécessairement consensuelle,** à dessein d'obtenir l'approbation d'un maximum d'acteurs.

3.11.3.2 LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DES MILIEUX NATURELS

3.11.3.2.1 INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LA PREMIERE VERSION DU PADD

Une première maquette de **PADD de la commune de Saint Julien-de-Peyrolas** a été transmise à ECOTER en date du 24/02/2026 pour avis. Il apparait qu'à travers différents objectifs et orientations, ce document **affiche d'ores et déjà une certaine prise en considération des enjeux naturels identifiés à l'état initial de l'environnement**, et notamment :

- **Sur l'enjeu n°1** (**milieux naturels et semi-naturels riverains et alluviaux** inféodés au lit majeur de l'Ardèche, au parcellaire agricole, et **non intégrés aux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel) :**
  - Par les politiques de protection des naturels et des continuités écologiques : **préservation et renforcement du réseau local des réservoirs** de biodiversité (**l'Ardèche**) **et des trames verte et bleue** ;
- **Sur l'enjeu n°2** (**zones humides potentielles ou avérées non répertoriées à l'inventaire des zones humides officielles) :**
  - Par les politiques de protection des naturels et des continuités écologiques : **préservation et renforcement du réseau local des réservoirs** de biodiversité (**Ardèche, et ses continuités de la trame bleue**) ;
- **Sur l'enjeu n°3** (**mosaïque de végétation pelousaires** potentiellement diversifiées **dans le parcellaire agricole** (aux lieux-dits « Mézérac ou les Mines », « les Granatières », « Fourcoussin » et « les Abris ») :
  - Par les politiques de développement économique/commercial : **protéger les meilleures terres** et notamment les terres classées en **AOC** Côtes du Rhône (pour préserver l'économie agricole et en particulier viticole) ;
  - Par les politiques de protection des paysages : **protection des paysages agricoles et naturels** ainsi que des **rives de l'Ardèche** ;
  - Par les politiques de **protection des espaces agricoles et naturels** : protection hors secteurs ciblés par une urbanisation (concentrée dans et autour du village) ;
  - Par des objectifs de **modération de la consommation de l'espace agricole et naturel** :(objectif de diviser par 2 la consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée en 2011-2021 (= 8,8 ha)) ;
- **Sur l'enjeu n°4** (**haies et ilots boisés relictuels** au sein du **parcellaire agricole**) :
  - Par les politiques de **protection des espaces naturels tels que les réservoirs de biodiversité (forêt de la Valbonne) et des continuités écologiques** (continuités et corridors écologiques de la trame verte) ;
  - Par des objectifs de **modération de la consommation de l'espace agricole et naturel** ;
- **Sur l'enjeu n°5** (**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 ») :
  - Par les politiques de **protection des espaces naturels et des continuités écologiques** (continuités et corridors écologiques des trames verte et bleue) ;
  - Par des objectifs de **lutte contre l'étalement urbain** visant à ne pas favoriser le développement de quartiers diffus (actuellement isolés des réseaux et des équipements publics) ;
- **Sur l'enjeu n°6** (**forte dynamique d'urbanisation** qui induit des **problématiques d'étalement urbain**, **de consommation des espaces agricoles et de milieux naturels**, en particulier des milieux forestiers situés sur le flanc ouest du territoire communal) :
  - Par les politiques d'urbanisme et de protection des paysages : **densifier les abords du village et ses dents creuses**, renforcer sa centralité et **stopper le développement des zones d'habitat diffus, notamment le long de la RD901** ;
  - Par les politiques de développement économique/commercial : **favoriser la reconquête du bâti** agricole ou industriel désaffecté (Font d'Orgues) ;
  - Par des objectifs de **modération de la consommation de l'espace agricole et naturel** et de **lutte contre l'étalement urbain** : diviser par 2 la consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée en 2011-2021 (= 8,8 ha).

L'ensemble de ces éléments illustre la bonne prise en compte des enjeux écologiques identifiés à l'étape de l'état initial de l'environnement.

3.11.3.3 PROPOSITIONS POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE PADD

3.11.3.3.1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PATRIMONIAUX DANS LES BATIMENTS ANCIENS OU DESAFFECTES ET AUTRES BATIMENTS VACANTS

Dans le cadre des politiques de développement économique et commercial, le PADD prévoit la **reconquête du bâti agricole ou industriel aujourd'hui à l'abandon**, notamment au lieu-dit de la Font d'Orgues (nord de la commune). Cette démarche permet en effet d'éviter l'étalement et le mitage urbain. Il convient néanmoins de prendre en considération la **présence possible d'espèces protégées au niveau national qui peuvent gîter et se reproduire dans ces espaces anthropiques délaissés**, citons notamment les chiroptères, les hirondelles, martinets noirs et d'autres oiseaux pouvant être anthropophiles (Rollier d'Europe, Chevêche d'Athéna, Moineau domestique, etc.), mais aussi des reptiles (Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie, etc.). L'ARB Occitanie met en avant l'importance de la préservation de ces espèces dans un PLU ou un plan d'aménagement.

Ainsi, **tout projet de réhabilitation devra étudier en amont l'occupation du bâti par ces cortèges d'espèces et adapter les aménagements à leur présence**.

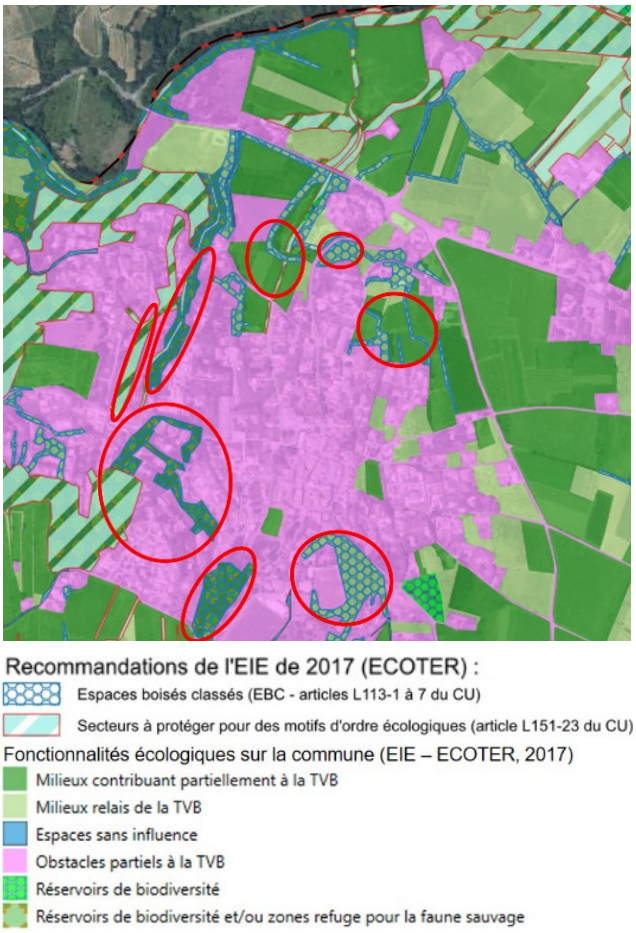
⇨ **Après échanges avec l'urbaniste, des dispositions sont prévues dans le projet arrêté des OAP** : « les travaux sur les bâtiments ou constructions existants pouvant porter atteinte à des nids, des gîtes, des terriers d'espèces protégées (nids d'hirondelles occupés, chauves-souris dans un grenier ou une toiture, lézard dans des interstices de murs, par exemple) seront effectués en l'absence de spécimen. Il sera proposé un calendrier des travaux adapté ».

Secteur de la Font d'Orgues/Garidel au nord-ouest du village concerné par un projet de développement économique au niveau de bâtiments vacants d'entreprises fermées. Source : Projet arrêté du PADD (CROUZET, 2026) / Photo prise au sein de la commune – ECOTER, 2016

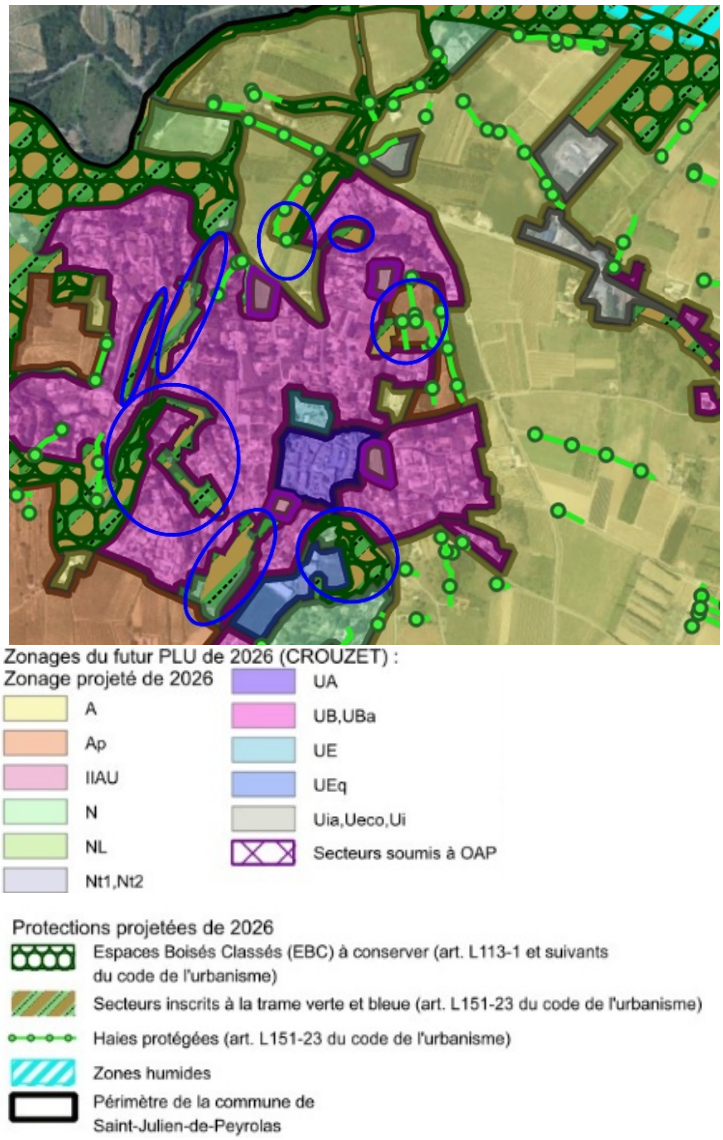
3.11.3.3.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES VIA LES ESPACES RELAIS DE LA TRAME VERTE

Plusieurs espaces agricoles ou naturels prévus à la consommation d'espaces sont dans des éléments relais, voir des EBC (ou en bordure) des trames vertes et bleues de la commune.

⇨ Les échanges ont abouti à la **sortie de plusieurs secteurs des zonages urbanisés ou à urbaniser pour les intégrer et les protéger grâce aux zonages de trame verte** (zonage N ou A, haies protégées, EBC).



Localisation des dents creuses impliquées dans la trame verte (cercles rouges). Source : Etat initial de l'environnement (ECOTER, 2017)



Localisation des dents creuses intégrées à la trame verte dans le zonage (cercles bleus). Source : Projet de zonage arrêté (CROUZET, 2026)

3.11.3.3.3 POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS – ELARGIR LA LIMITATION DE L'URBANISATION LE LONG DES ROUTES RD343 ET RD141

Une cohérence entre le développement urbain, l'organisation du réseau de voirie et la limitation de l'étalement/mitage urbain a été établie dans le PADD. Il y est indiqué comme **objectif de limiter au maximum l'urbanisation le long de la route RD901**.

Toutefois, **les deux autres voies principales de la commune (RD343 et RD141) traversent pour partie dans des espaces naturels remarquables ou des éléments de la trame verte et bleue communale**. Il est donc **nécessaire d'étendre cette limitation de l'urbanisation au droit des routes RD343 et RD141**.

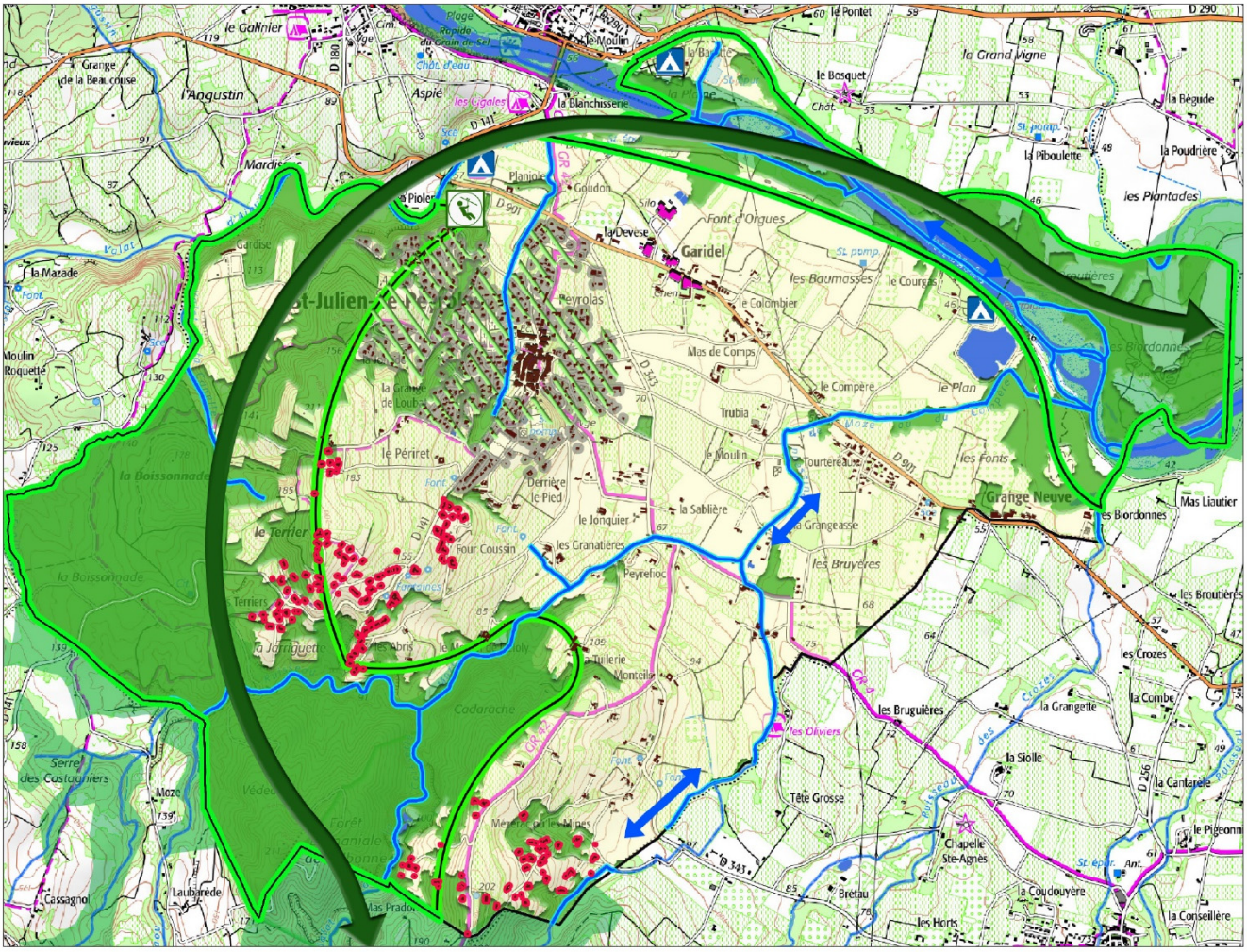
⇨ Après échange avec l'urbaniste, **cette précision a été ajoutée au chapitre concerné du projet de PADD**.

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

3.11.3.4 CONCLUSION QUANT A LA SUFFISANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE PADD

La présentation ci-dessus montre que le **PADD de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas a bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues à ce stade**.

En particulier, **le PADD apparait 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.

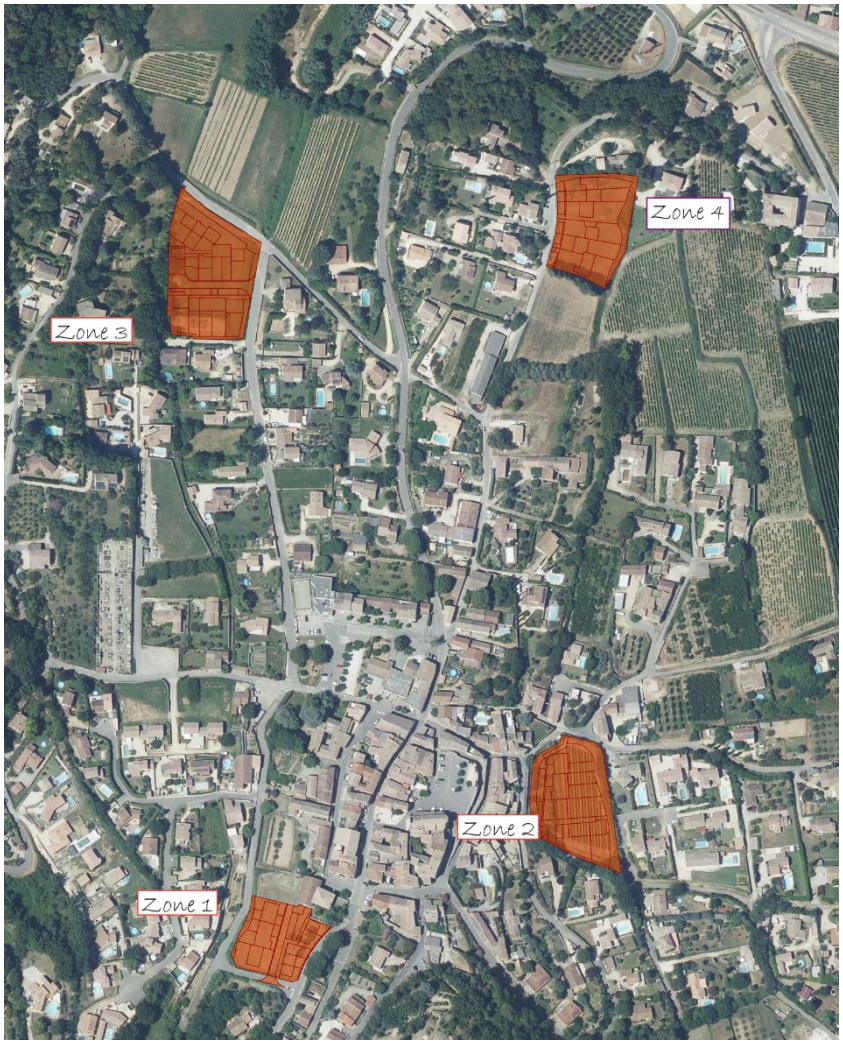
3.11.4 EVALUATION DES OAP

3.11.4.1 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 privatifs. 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 développent d'ilots 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.

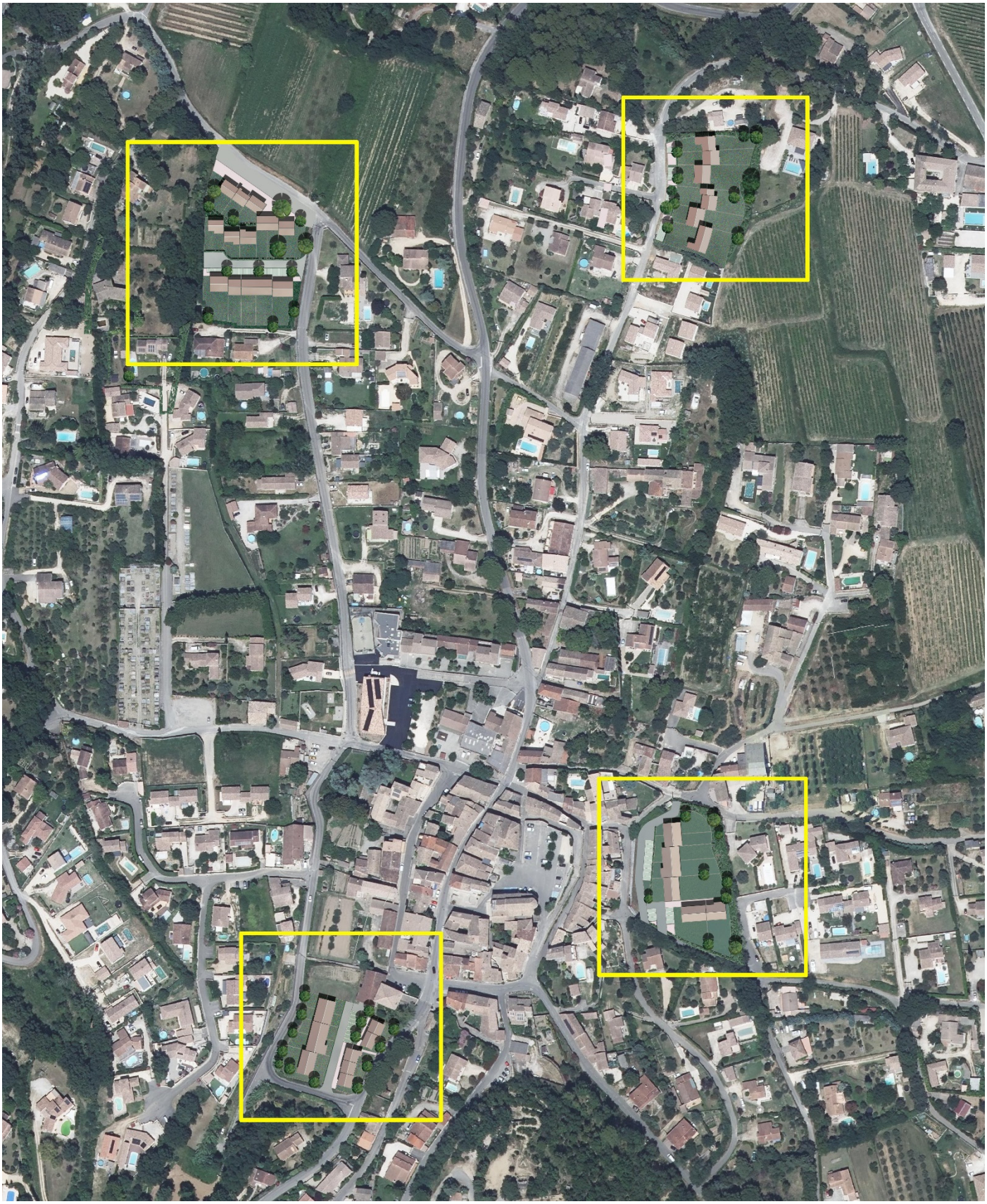
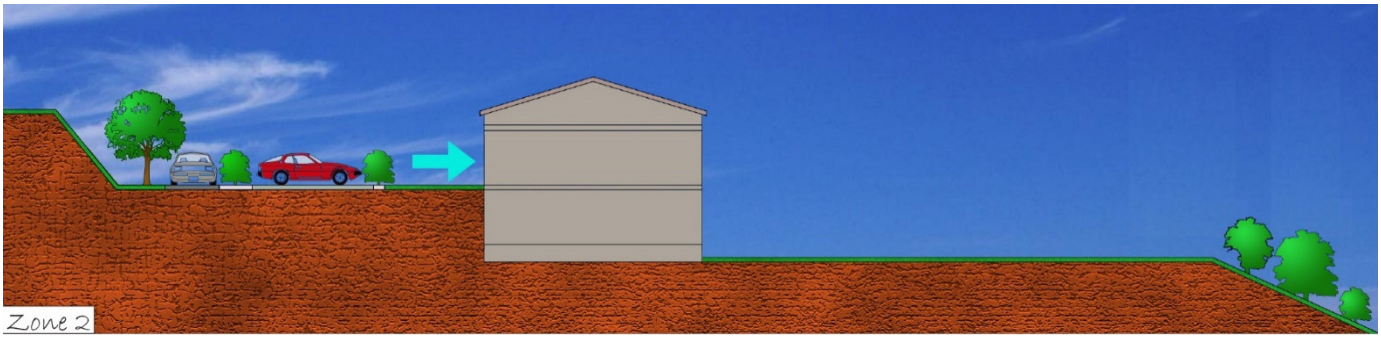


Figure 29 : L'urbanisation de densité intermédiaire projetée dans la trame bâtie du village.



Coupe de principe sur la zone soumise à OAP n°2

L'urbanisation projetée dans les zones IIAU : une organisation qui respecte la composition urbaine dense le long des rues qui entourent chaque zone, des volumétries proches de celle du bâti ancien, mais des jardins privatifs, des capacités de stationnement adéquats et très peu de co-visibilités pour la qualité de vie.

Les 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 le lien entre le village historique et les zones pavillonnaires adjacentes.

En cohérence avec les orientations du PADD relatives à la diversification de l'offre en logements, mais aussi à l'intégration paysagère de l'urbanisation nouvelle, les OAP promeuvent des densités intermédiaires intégrées à leurs sites respectifs (en tenant compte notamment des accès et en recherchant les meilleures expositions).

3.11.4.2 DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'URBANISATION DES ZONE IIAU AU REGARD DES ENJEUX RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT NATUREL

3.11.4.2.1 PREAMBULE

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) forment l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il s'agit de dispositions particulières (concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements) permettant, dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

Les OAP permettent de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement notamment.

Les projets d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont ensuite été transmises par le cabinet CROUZET URBANISME. Ceux-ci ont été évaluées sur la base d'une **expertise éco-paysagère de terrain ciblée sur ces OAP**, sur la base d'une visite de terrain réalisée le 27 mars 2026. Cette visite a également permis d'évaluer les autres projets d'urbanisation.

L'expertise de terrain a ainsi permis :

- **D'évaluer les enjeux écologiques** sur les secteurs à urbaniser ou visés par une affectation du sol de nature à impacter un enjeu naturel ;
- **De proposer des mesures** visant à mieux intégrer les enjeux naturels dans les OAP ;
- **De proposer éventuellement d'autres améliorations** sur les autres secteurs visités et sensibles.

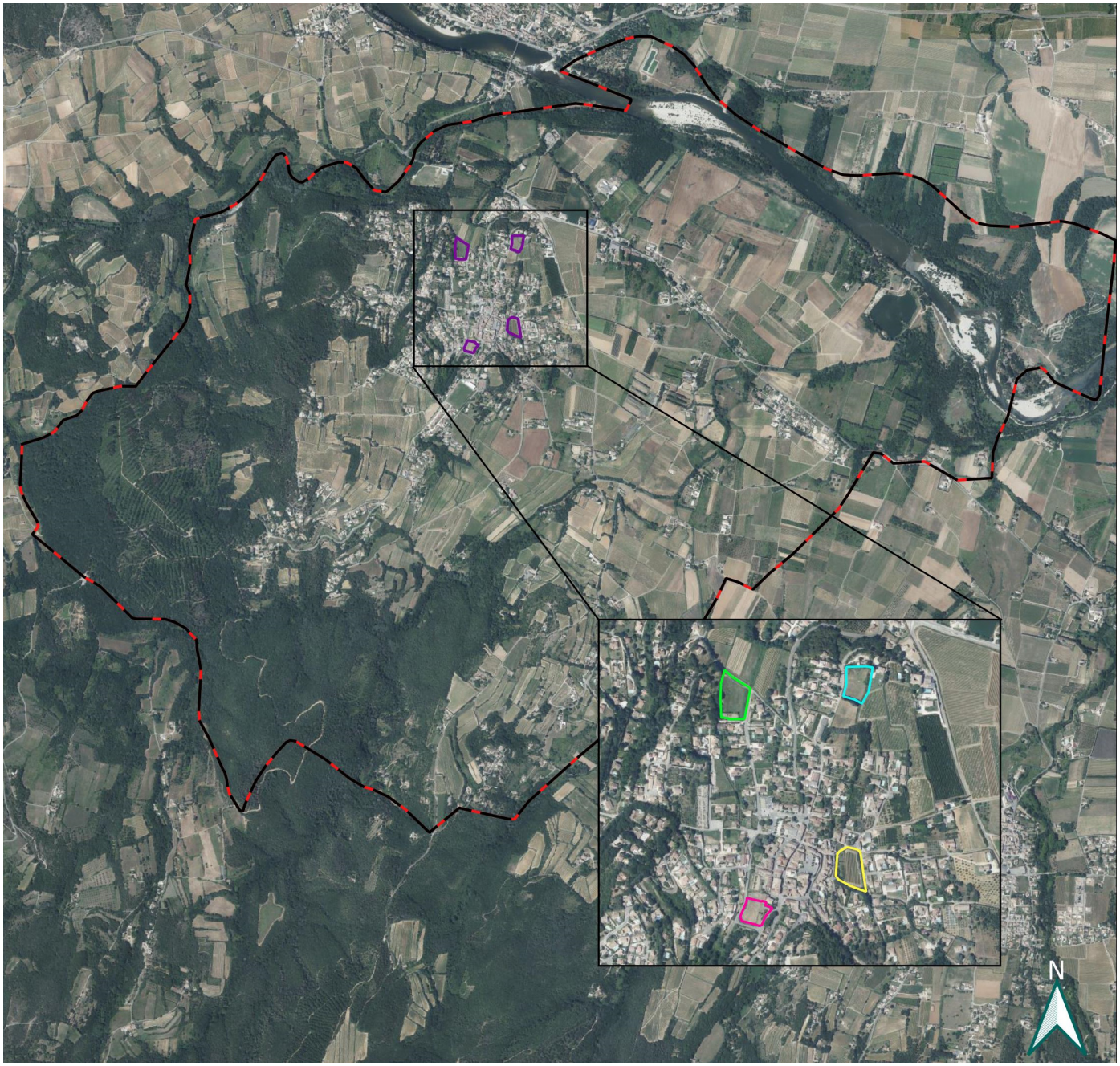
Le travail d'aller-retour et d'échange entre l'urbaniste et l'expert écologue est présenté ci-après sous la forme :

- **De fiches " Sites " dans leur version originelle**, réalisées par l'écologue à destination de l'urbaniste ;
- **De fiches " OAP " dans leur version intermédiaire et finale** produites par l'urbaniste, résultats des échanges avec l'écologue, montrant la plus-value de l'évaluation environnementale.

3.11.4.2.2 PRESENTATION DES OAP ET INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES

Les OAP n°1 à n°4 ont comme objectif la **création de logements** et se concentrent **au niveau du village** de Saint-Julien-de-Peyrolas, soit en limite de zone urbanisée, soit dans les dents creuses. La carte ci-après localise ces 4 zones au sein de la commune et du village.

L'OAP n°5 quant à lui cible une **orientation sur l'ensemble du territoire communal** pour améliorer l'**intégration des continuités écologiques**.



n°1 (0,3 ha) : place du Barry
n°2 (0,5 ha) : la Grand Vigne
n°3 (0,58 ha) : Jonade nord
n°4 (0,42 ha) : rue de la vieille route, quartier "Peyrolas"
Périmètre de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas

Echelle : 1/30 000
0 300 600 m

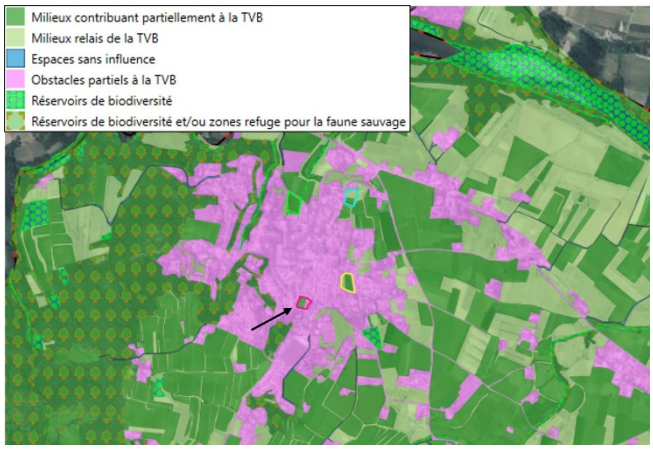
3.11.4.3 OAP N°1 : ZONE A URBANISER - « PLACE DU BARRY »

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

L'OAP 1 couvre une surface d'environ **0,3 ha**. C'est l'une des **rares dents creuses au sein du village historique**, au sud de la Mairie et de l'école, contre la place du Barry. Elle concerne :

- Une **prairie fourragère** (observée fauchée en mars 2026) sur 2/3 de la parcelle (1), identifiée comme contribuant de façon partielle à la trame verte communale ;
- Un **jardin** surplombant sur le tiers restant (2) **composé d'un petit alignement central d'arbres ornementaux et fruitiers**, sur une prairie fauchée également ;
- Un **talus de terre enherbé** (3) marquant la délimitation de ces deux éléments ;
- Un **ilot de cannes de Provence** sur le talus sud-ouest délimitant la parcelle (4) ;
- Un **haut talus enherbé de 2 m** (5) à l'ouest, séparant la parcelle de la rue du 19 mars 1962 ;
- Un **fossé enfriché et composé pour partie de ronciers** (6) favorables à la petite faune, en limite sud de la parcelle ;
- En **limite nord** de la parcelle, un **hangar agricole** (7) susceptible de servir de gîte pour les chauves-souris ou les oiseaux anthropophiles (hirondelles, martinets).

Délimitations de l'OAP 1 et localisation des différents éléments décrits ci-après.



Localisation de l'OAP 1 sur la carte de la fonctionnalité écologique de la commune (issue de l'Etat initial de l'environnement de 2017)

Prairie fourragère servant de relai partiel à la trame verte (1) et zone d'alimentation possible pour les oiseaux ; Hangar agricole au fond (7) utilisable pour les chiroptères et les oiseaux

Talus enherbé (3) séparant la prairie du jardin à l'est

Jardin à l'est, arboré de quelques arbres de faible envergure (2)

La strate herbacée y est entretenue de manière rase (2)

Ilot de Canne de Provence à l'angle sud-ouest (4) pour lequel les travaux devront prêter attention pour éviter toute dissémination.

Talus enherbé au pied de la parcelle, côté ouest (5)

Fossé sur les bords est de la parcelle (6) composé de ronciers, appréciés des petits mammifères et des oiseaux en période hivernale et estivale.

Plus à l'ouest, le fossé comporte plutôt des végétaux denses et grimpants le long de la clôture (6)

Hors OAP, en limite immédiate nord, le hangar et un mur de pierres sèches sont des éléments de nature ordinaire pouvant accueillir des espèces protégées (reptiles, oiseaux, mammifères). A considérer pour le dérangement en période de travaux (calendrier à adapter par exemple).

Hors OAP, en contre bas de ce mur de pierres, s'écoule un petit fossé, autre élément propice à la faune (amphibiens, odonates, etc.) et la flore, ordinaires ou patrimoniaux.

3.11.4.3.2 ENJEUX

Les éléments suivants se rapportent à des enjeux de **préservation de la biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

- **Enjeu de préservation de la nature ordinaire** (fossé et haie arbustive (6), hangar (7)).
- **Enjeu de préservation des éléments relais de la trame verte** entre les zones urbanisées, notamment la prairie (1) considérée comme participant partiellement à la continuité de la trame verte au sein du village.
- **Enjeu de préservation aux abords durant les travaux :** le risque de **dissémination d'espèce végétale envahissante** (cannier de Provence) et celui de **dérangement d'espèces protégées potentiellement présentes en alimentation et reproduction** (muret de pierres, fossé en eau et hangar en limite nord).

3.11.4.3.3 RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'espèces floristiques patrimoniales est peu probable sur la zone concernée par l'OAP. Toutefois, des **enjeux faunistiques** ne peuvent être exclus en raison de la présence de haie arbustive, et la proximité de fossé en eau, de muret et de bâti susceptibles d'offrir des habitats à des espèces protégées au niveau national.

Ainsi les secteurs où des atteintes sur les enjeux patrimoniaux sont envisagés (**destruction d'habitats et d'espèces**), sont :

- La **prairie fourragère** est susceptible d'être une zone d'alimentation pour les oiseaux et les reptiles, voire de reproduction pour certains orthoptères ;
- Les **arbres du jardin** peuvent servir de sites de reproduction, de repos et de chant pour plusieurs espèces d'oiseaux (Moineau domestique, Rouge-gorge familier et Serin cini).
- Le **risque durant les travaux** est la **dissémination d'une espèce végétale envahissante** (cannier de Provence) située au sud-ouest.
- **En limite nord immédiate** de la zone d'OAP, le **dérangement d'espèces protégées potentiellement présentes en alimentation et reproduction** (muret de pierres sèches pour le Lézard des murailles ou la Tarente de Maurétanie, fossé en eau pour les amphibiens et les odonates, et hangar pour les hirondelles, les martinets et les chiroptères).

Néanmoins, le contexte peut permettre de conclure que les enjeux écologiques du secteur **portent essentiellement sur ce que l'on qualifie de « nature ordinaire »**.

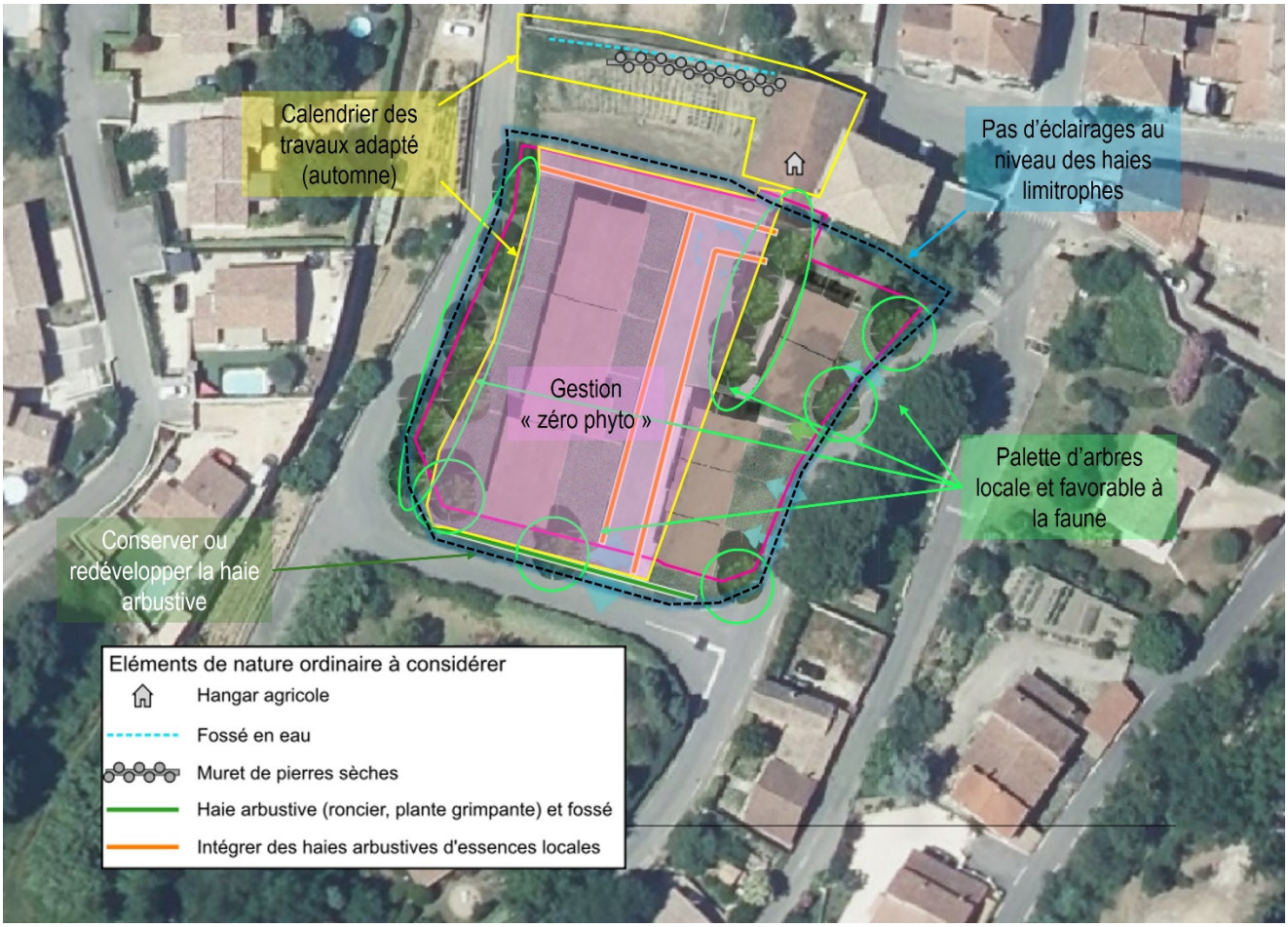
3.11.4.3.4 RISQUE CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

Le territoire communal de Saint-Julien-de-Peyrolas est **inclus dans 2 périmètres** du réseau Natura 2000, mais à distance et peu connecté à l'OAP n°1 dont les milieux sont peu équivalents à ceux des sites Natura 2000.

Les éléments naturels et semi-naturels de la parcelle de l'OAP ont **une influence négligeable sur l'état de conservation des habitats et des espèces évoluant dans les sites Natura qui concernent la commune** (Forêt de Valbonne au sud-ouest, la basse Ardèche au nord-est).

3.11.4.3.5 RECOMMANDATIONS

- **Appliquer un calendrier des travaux prenant en compte les contraintes écologiques des espèces protégées au niveau national** susceptibles d'utiliser les bordures sud et nord de la parcelle, ainsi que la prairie fourragère centrale : un démarrage au cours de l'automne suivi d'une continuité des travaux, limitera fortement les risques d'impacts écologiques de l'OAP n°1.
- **Conserver ou favoriser le retour de la haie arbustive (ronciers et plantes grimpantes) en limite sud**, de part et d'autre de l'accès au lotissement projeté.
- **Mettre en place une gestion adaptée de l'ilot de Canne de Provence** afin de l'éliminer progressivement et permettre l'installation d'un cortège végétal local (ou plantation), ou terrasser et exporter les terres contaminées en centre adapté, sous coordination d'écologue.
- **Adopter une gestion « zéro phyto »** dans les futurs espaces verts.
- **Eviter l'implantation de luminaires le long des haies arborées et arbustives encerclant la parcelle** et les orienter plutôt vers l'intérieur de celle-ci (voie centrale)**.**
- **Préconiser une palette diversifiée et locale d'essences arborées dans les bordures soumises à plantation** : les peupliers, les figuiers (côté ouest), les chênes verts et pubescents, ainsi que des arbres fruitiers et mellifères (tels que l'amandier ou le murier) sont à privilégier.
- **Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune**.



Recommandations ciblant les enjeux écologiques à considérer au sein de l'OAP n°1. Source : ECOTER, 2026

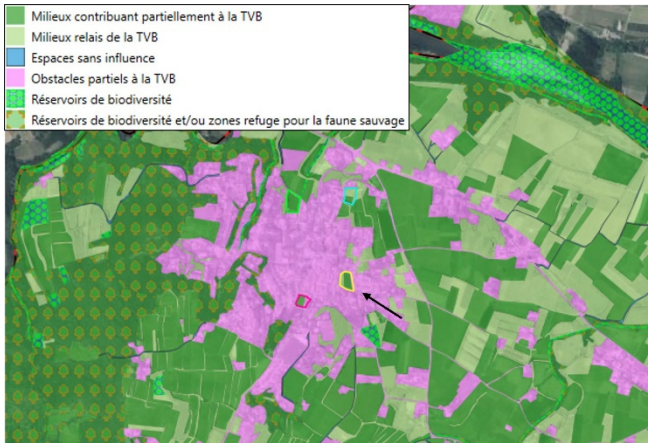
3.11.4.4 OAP n°2 : Zone a urbaniser - « la Grand Vigne »

3.11.4.4.1 Presentation et interet de la zone pour la faune et la flore

L'OAP 2 couvre une surface d'environ **0,5 ha**. C'est l'une des **rares dents creuses au sein du village historique**, entre le village dense et le lotissement du clos de Saint-Julien. Elle concerne :

- Un **ancien verger aux arbres coupés** (non dessouchés), **en friche** (1), participant aux éléments relais au sein de la trame verte : les souches conservées comportent des cavités favorables à la petite faune (Lézard des murailles, micromammifères, insectes saproxyliques, etc.) ;
- En contrebas, une **parcelle de vignes à l'abandon** (2), formant ainsi une friche semi-ouverte avec **de petits ilots éparses de ronciers** : cette zone est considérée comme un espace contribuant partiellement à la continuité de la trame verte ;
- Un **haut talus abrupt herbacé de 2-3 m** (3) formant la jonction entre les 2 éléments précédents, zone d'alimentation pour la petite faune (insectes, mammifères, reptiles) ;
- Une **haie éparse au nord** (4b), **constituée d'arbres** dont certains remarquables pour la faune (mellifère, à microhabitats), et permettant le déplacement d'espèces animales ; sur sa partie nord-ouest, un **muret de pierres sèches** (4a) accompagné d'une végétation grimpante offrant un petit espace pour les reptiles et insectes (refuge, reproduction, alimentation possibles) ;
- Un **alignement arboré structurant à conserver en limite est** (5), composé d'oliviers, de figuiers et autres feuillus, dont les microhabitats de certains sujets (cavités, fentes) sont d'intérêt pour la faune arboricole ;
- Toujours sur le talus est et également au sud, un **cannier de Provence à traiter précautionneusement** (6), envahissant quelques arbres et gîtes à reptiles/amphibiens potentiels (blocs rocheux) à conserver ;
- Un **mur de soutènement de pierres en caillebotis en acier** en bordure ouest (7), offrant des micro-gîtes pour les reptiles, les insectes et certains petits mammifères ;
- Une **friche rudéralisée peu dense** dans l'angle sud-ouest (8), servant actuellement de parking de véhicules légers.

Délimitations de l'OAP 1 et localisation des différents éléments décrits ci-après.



Localisation de l'OAP 2 sur la carte de la fonctionnalité écologique de la commune (issue de l'Etat initial de l'environnement de 2017)

Verger coupé en friche (1), zone d'alimentation et de reproduction probables de la petite faune (reptiles, oiseaux, insectes)

Exemple de souche d'arbres coupés du verger présentant des microhabitats utilisables par les reptiles, insectes ou micromammifères

Parcelle de vigne en friche (2) en contrebas du verger coupé

Ronciers garnissant les rangs de vignes très intéressant pour l'avifaune en halte ou en hivernage notamment, mais aussi pour les reptiles et petits mammifères

Talus enherbé central (3), avec quelques rejets d'arbres et de la ronce en cours de développement

Muret de pierres sèches haut recouvert de végétation (4a) dans laquelle nombre d'animaux peuvent effectuer une partie ou tout leur cycle biologique.

Dans sa continuité en limite nord de parcelle, une haie d'oliviers et quelques jeunes arbres proches de la vigne (4b) confèrent un corridor local de déplacement

Cette haie sur talus se poursuit et s'étoffe d'arbres plus matures et à cavités en bordure est de la parcelle (5)

Olivier mature avec tronc fendu et creux

Cannier de Provence en partie traité en bordure sud-est et sud de la parcelle (6)

Constatation de jeunes feuillus présents au sein du cannier coupé récemment sur le talus (6)

A l'angle sud-est, des peupliers et des blocs rocheux sont à préserver (9)

Mur de soutènement en pierres en caillebotis (7) en contrebas du village dense, dans lequel des espèces animales peuvent se réfugier ou s'alimenter

Zone rudéralisée à l'angle sud-est de la parcelle (8), donnant un accès direct à la parcelle depuis la voirie locale

3.11.4.4.2 ENJEUX

Les éléments suivants se rapportent à des enjeux de **préservation de la biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

- **Enjeu de préservation de la nature ordinaire** (haies arborées (4b et 5) et arbustives (4a), murs en pierres plus ou moins végétalisés (7 et 4a), zones refuges (souches dans 1, blocs dans 9, arbres dans 5).
- **Enjeu de préservation des éléments relais de la trame verte** entre les zones urbanisées, outre les haies faisant le pourtour de l'OAP (4, 5, 6), les **espaces semi-ouverts à ouverts** créés par la déprise de ces deux parcelles agricoles offrent des zones d'alimentation et de reproduction pour la faune, et d'expression de la banque de graines de la flore sauvage (1 et 2).
- **Enjeu de préservation des fonctionnalités : l'ancien verger et, dans une moindre mesure, l'ancien vignoble** (1 et 2) **contribuent à relayer la continuité de la trame verte** à travers la zone urbanisée du village.

3.11.4.4.3 RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'espèces floristiques patrimoniales est peu probable sur la zone concernée par l'OAP. Toutefois, des **enjeux faunistiques** ne peuvent être exclus en raison de la présence d'arbres, de murets et d'espaces semi-ouverts susceptibles d'offrir des habitats à des espèces protégées au niveau national.

Ainsi les secteurs où des atteintes sur les enjeux patrimoniaux sont envisagés (destruction d'habitats et d'espèces), sont :

- **L'ancien verger et l'ancien vignoble** sont des zones d'alimentation et de reproduction pour la faune ;
- Les **murs en pierres sèches** peuvent constituer des habitats pour des reptiles, tels que le Lézard des murailles ou la Tarente de Maurétanie, ainsi que des insectes et des petits mammifères ;
- Les **arbres des haies** sont utilisables comme sites de reproduction, de déplacement, de repos et de chant pour de nombreuses espèces d'oiseaux et de chiroptères, entre autres.

Néanmoins, le contexte peut permettre de conclure que les enjeux écologiques du secteur **portent essentiellement sur ce que l'on qualifie de « nature ordinaire »**.

3.11.4.4.4 RISQUE CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

Le territoire communal de Saint-Julien-de-Peyrolas est **inclus dans 2 périmètres** du réseau Natura 2000, mais à distance et peu connecté à l'OAP n°2 dont les milieux sont peu équivalents à ceux des sites Natura 2000.

Les éléments naturels et semi-naturels de la parcelle de l'OAP ont **une influence négligeable sur l'état de conservation des habitats et des espèces évoluant dans les sites Natura qui concernent la commune** (Forêt de Valbonne au sud-ouest, la basse Ardèche au nord-est).

3.11.4.4.5 RECOMMANDATIONS

- **Maintien de la haie d'oliviers** au nord/nord-est de la parcelle.
- **Renfort de la haie arborée et arbustive au nord et celle au sud-est/sud** (partie envahie par la Canne de Provence).
- **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** : les peupliers, les figuiers (côté est et sud), les chênes verts et pubescents, ainsi que des arbres fruitiers et mellifères (tels que l'olivier ou l'amandier) sont à privilégier.
- **Préserver les éléments ponctuels en bordure** (roncier, blocs rocheux, muret au nord-ouest, arbres remarquables) et **déplacer les souches à cavités du verger vers les haies** du pourtour de l'OAP (un accompagnement écologique est fortement recommandé).
- **Garder des petits ilots de vignobles de quelques mètres carrés** dans les jardins.
- **Mettre en place une gestion adaptée de l'ilot de Canne de Provence** afin de l'éliminer progressivement et permettre l'installation d'un cortège végétal local (ou plantation)), ou terrasser et exporter les terres contaminées en centre adapté, sous coordination d'écologue.
- **Adopter une gestion « zéro phyto »** dans les espaces verts.
- **Eviter l'implantation de luminaires le long des haies arborées et arbustives encerclant la parcelle** et les orienter plutôt vers l'intérieur de celle-ci (voirie est et habitations).
- **Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune**.

Recommandations ciblant les enjeux écologiques à considérer au sein de l'OAP n°2. Source : ECOTER, 2026

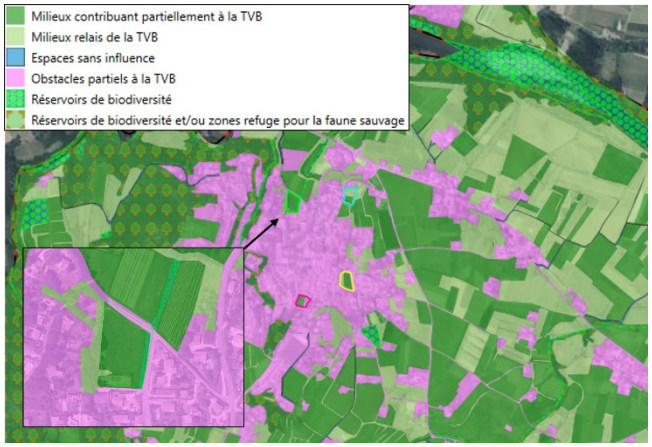
3.11.4.5 OAP N°3 : ZONE A URBANISER - « JONADE NORD »

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

L'OAP 3 couvre une surface d'environ **0,58 ha**. Elle se situe en limite nord de l'urbanisation du village (secteur pavillonnaire), connectée à la trame agricole et boisée de la commune, entre la rue des Prés et le chemin de la Jonade nord. Elle concerne :

- Une **prairie fleurie dense** (1), zone ouverte participant partiellement à la trame verte ;
- Un **petit potager** (2) en diapause hivernale lors de la visite (mars 2026), également contributeur partiel de la trame verte ;
- Un **ruisseau temporaire aux berges densément végétalisées** de ronces et d'orties entre autres (3), identifié comme un élément patrimonial et paysager en tant que **réservoir de biodiversité** de la commune qui démarre son cheminement dans la parcelle et se termine dans la ripisylve de l'Ardèche plus au nord ;
- Un **muret crépi** en limite nord de la parcelle (4), non favorable à la faune ;
- Une **haie arbustive et arborée dense longeant un muret en pierres sèches** (5), séparant la prairie du potager ;
- Un **cordon boisé arboré et de fourrés** jouxtant le côté ouest de la parcelle (6), formant un **relai de la trame verte** ;
- En **limite sud-ouest hors OAP**, un **petit bâti accolé à un bassin en eau** (7), présentant un intérêt notable pour les chiroptères et la faune vivant pour partie dans les milieux aquatiques (amphibiens, odonates).
- Des lampadaires à LED de la rue des Prés bordent l'OAP.

Délimitations de l'OAP 3 et localisation des différents éléments décrits ci-après.



Localisation de l'OAP 3 sur la carte de la fonctionnalité écologique de la commune (issue de l'Etat initial de l'environnement de 2017)

Prairie fleurie contribuant pour partie à la trame verte (1) car pouvant accueillir la petite faune pour son alimentation voire sa reproduction (insectes, reptiles, petits mammifères, oiseaux) ainsi que des espèces végétales messicoles.

L'accès actuel à la parcelle se fait par le nord, où se trouve un muret crépi ayant peu d'intérêt pour la biodiversité (4).

Environ 15% de l'OAP est concerné au sud par un potager (2), peu exploité en hiver.

Au bord du potager sont stockés des cagettes en bois et d'autres déchets (5), leur retrait devra être précautionneux étant donné la **présence probable d'espèces protégées (reptiles) réfugiées dessous**.

Le ruisseau intermittent longe le côté est de l'OAP (3), sa partie en eau et ses berges sont propices à l'alimentation et la reproduction, ainsi que le déplacement de petits mammifères, reptiles, amphibiens, insectes.

Haie arbustive et fourrés (5) délimitant la prairie du potager

Cette dernière envahit un muret de pierres sèches tout le long, créant un linéaire de microhabitats très favorable à la petite faune (refuge, reproduction, alimentation, halte, etc.)

Bosquet arboré arbustif dense (6), composant relais de la trame verte en bordure du village. L'écotone qu'il forme avec la prairie a également son intérêt.

Dans l'angle sud-ouest, hors OAP, le petit bâti et son bassin (7)

3.11.4.5.2 ENJEUX

Les éléments suivants se rapportent à des enjeux de **préservation de la biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

- **Enjeu de préservation de la nature ordinaire** (muret en pierre (5), bâti et bassin (7)).
- **Enjeu de préservation des éléments relais de la trame verte et bleue** entre les zones urbanisées et les milieux naturels et agricoles au nord du village, notamment le cordon boisé situé en limite ouest de la zone (6), la haie arbustive perpendiculaire (5), ainsi que le ruisseau intégré dans les réservoirs de biodiversité de la trame bleue (3).
- **Enjeu de préservation des fonctionnalités : de part et d'autre de la parcelle, les trames vertes et bleues sont représentées** d'une part par le cordon boisé, d'autre part par le ruisseau, constituant un **axe nord-sud important à préserver** pour la transparence de ces trames à travers le village.
- **Enjeu de préservation d'espaces de refuge** pour les espèces franchissant le chemin de Jonade : la prairie et le ruisseau constituent un espace végétalisé pouvant être utilisé comme espace de refuge par la petite et moyenne faune avant ou après le franchissement de la route.

3.11.4.5.3 RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'**espèces floristiques patrimoniales** est probable sur les bordures de la zone concernée par l'OAP, avec de potentielles espèces **messicoles**. Par ailleurs, des **enjeux faunistiques** ne peuvent être exclus en raison de la présence d'arbres, de murets, de haie, d'un cours d'eau, d'un bassin et d'un bâti ancien, susceptibles d'offrir des habitats à des espèces protégées au niveau national.

Ainsi les secteurs où des atteintes sur les enjeux patrimoniaux sont envisagés (destruction d'habitats et d'espèces), sont :

- La **prairie fleurie** qui est un habitat d'alimentation et de reproduction pour la faune ;
- La **haie arbustive et arborée, et le muret de pierres sèches attenant** qui sont susceptibles d'abriter des espèces protégées en gîte, en alimentation, ainsi que servir de reposoir pour les oiseaux en halte par exemple ;
- Le **ruisseau** qui participe à la trame bleue locale, faisant le lien avec l'Ardèche (corridor et réservoir majeur jouxtant le nord de la commune).

Néanmoins, le contexte peut permettre de conclure que les enjeux écologiques du secteur **portent essentiellement sur ce que l'on qualifie de « nature ordinaire »**.

3.11.4.5.4 RISQUE CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

Le territoire communal de Saint-Julien-de-Peyrolas est **inclus dans 2 périmètres** du réseau Natura 2000, dont l'Ardèche qui se connecte indirectement à l'OAP n°3 via le ruisseau. Toutefois les milieux sont globalement peu équivalents à ceux des sites Natura 2000.

Les éléments naturels et semi-naturels de la parcelle de l'OAP ont **une influence faible sur l'état de conservation des habitats et des espèces évoluant dans les sites Natura qui concernent la commune** (Forêt de Valbonne au sud-ouest, la basse Ardèche au nord-est).

3.11.4.5.5 RECOMMANDATIONS

- **Appliquer un calendrier des travaux prenant en compte les contraintes écologiques des espèces protégées au niveau national** susceptibles d'utiliser la haie arbustive, le muret et le ruisseau : un démarrage au cours de l'automne suivi d'une continuité des travaux, limitera fortement les risques d'impacts écologiques de l'OAP n°3.
- **Respecter la continuité du ruisseau par un aménagement adapté à la petite faune aquatique et semi-aquatique** : proscrire le busage et la filtration par grille pour préserver l'écoulement sous le passage de la voie d'entrée projetée, conserver sa largeur initiale, intégrer une banquette de terre hors d'eau, garder la continuité du courant durant les travaux ;
- **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** : les peupliers, les figuiers (côté ruisseau), les chênes verts et pubescents, ainsi que des arbres fruitiers et mellifères (tels que l'amandier) sont à privilégier.
- **Récupérer les pierres du muret pour en reconstituer un en limite sud de la parcelle** (un accompagnement écologique est fortement recommandé).
- **Garder des petits ilots de la haie et du muret de quelques mètres carrés** dans les jardins sud.
- **Adopter une gestion « zéro phyto »** dans les espaces verts.
- **Eviter l'implantation de luminaires le long de la lisière est du cordon boisé et du ruisseau** et les orienter plutôt vers la voirie centrale et les habitations.
- **Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune**, tout particulièrement à l'est le long du cordon boisé et aux abords du bâti et son bassin attenant.
- Bien s'assurer que le **plan de masse n'empiète pas sur le cordon boisé à l'est** qui est déjà protégé par le zonage.

Recommandations ciblant les enjeux écologiques à considérer au sein de l'OAP n°3. Source : ECOTER, 2026

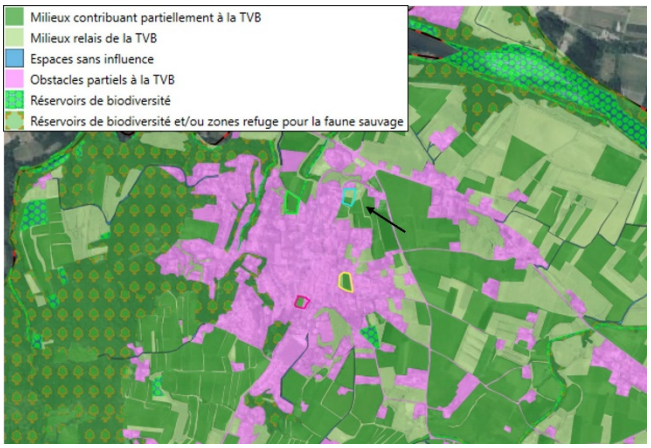
3.11.4.6 OAP n°4 : Zone a urbaniser - Rue de la vieille route, quartier « Peyrolas »

3.11.4.6.1 Presentation et interet de la zone pour la faune et la flore

L'OAP 4 couvre une surface d'environ **0,42 ha**. Elle se situe en limite nord-est de l'urbanisation du village (secteur pavillonnaire), connectée à la trame agricole de la commune, au bord de la rue de la vieille route et du quartier « Peyrolas ». Elle concerne :

- Une **friche post-culturale dense** (1), impliquée partiellement dans les espaces relais de la trame verte ;
- Une **friche semi-ouverte en mosaïque avec des fourrés arbustifs et arborés** (2 et 3), offrant un réel potentiel écologique et paysager (**espace relais de la trame verte**), au vu des nombreuses coulées de déplacement d'animaux s'y engouffrant et de terriers aperçus, ainsi que d'un pierrier favorable au gîte des reptiles et amphibiens ;
- Un **talus haut à l'est** (4), composé d'une strate herbacée et arbustive connectée à la friche au-dessus.
- Une **jeune haie arborée d'arbres mellifères et fruitiers** (5), jouant aussi le rôle d'élément relais de la trame verte locale, au bout de laquelle (au nord-ouest) sont notés **plusieurs arbres d'intérêt** (6) pour les chiroptères et oiseaux arboricoles (arbres à cavités et mâtures) ;
- A l'angle nord-ouest également, une **stèle en pierres disjointes** (6), laissant des refuges pour la petite faune (chiroptères, reptiles, insectes, etc.) ;
- Une **haie de cyprès au sud** (7), avec une portion de muret de pierres sèches encastré dans la terre, moyennement favorable.

Délimitations de l'OAP 4 et localisation des différents éléments décrits ci-après.



Localisation de l'OAP 4 sur la carte de la fonctionnalité écologique de la commune (issue de l'Etat initial de l'environnement de 2017)

Vue générale de la parcelle, friche agricole post-culturale (1)

Elle se trouve sur un plateau surplombant un vignoble à l'est, un talus enfriché haut délimite l'OAP de ce dernier (4)

La moitié nord de la parcelle est un espace relais pour la trame verte, elle est composée de fourrés arbustifs plus ou moins denses (3) occupé par la petite faune (a minima des mammifères)

Ces fourrés en limite nord sont complétés par des ronciers et de jeunes arbres (2) issus de la haie nord

On y observe des pierriers bien exposés pour les reptiles et amphibiens (2)

La haie nord est encore lâche, composée de jeunes arbres et arbustes (5)

Cette haie s'adosse à un grillage puis un mur de parpaing (5)

Seule l'extrémité ouest de cette haie présente des arbres mâtures et favorables au gîte d'espèces arboricoles (6)

A la jonction de la haie nord avec la rue, une stèle (6) est jugée propice au refuge pour la petite faune terrestre et volante.

En limite sud, une haie de cyprès (7) sépare la parcelle de l'OAP avec une maison en cours de construction juste derrière.

3.11.4.6.2 ENJEUX

Les enjeux suivants se rapportent à des enjeux de **préservation de la biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

- **Enjeu de préservation de la nature ordinaire :** pierriers et muret (2, 7), haie (5).
- **Enjeu de préservation des éléments relais de la Trame verte** au sein des zones urbanisées (**friche à fourrés arbustifs**) : cet espace non urbanisé constitue une zone relais au sein des secteurs résidentiels au nord-est du village de Saint-Julien-de-Peyrolas pour les espèces souhaitant se déplacer entre le massif de la Valbonne au sud, l'Ardèche et sa ripisylve au nord et les milieux agricoles à l'est.
- **Enjeu de préservation d'espaces de refuge** pour les espèces franchissant la rue de la vielle route : la **friche** constitue un espace végétalisé pouvant être utilisé comme espace de refuge par la petite et moyenne faune avant ou après le franchissement de la route ; mais également **les arbres âgés (arbres-gîtes et remarquables)** sont des habitats de vie où la faune peut accomplir une partie ou tout son cycle biologique 'chiroptères, oiseaux, reptiles, insectes) qui forment eux-mêmes un espace relai pour les espèces dans la friche.

3.11.4.6.3 RISQUES CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'espèces floristiques patrimoniales est probable sur la zone concernée par l'OAP. Aussi, des **enjeux faunistiques** ne peuvent être exclus en raison de la présence de **fourrés arbustifs/arborés et gîtes ponctuels utilisables**, susceptibles d'offrir des habitats refuges, d'alimentation ou des zones relais pour le déplacement d'espèces protégées au niveau national.

Ainsi les secteurs où des atteintes sur les enjeux patrimoniaux sont envisagés (destruction d'habitats et d'espèces), sont :

- Les **fourrés arbustifs** de la moitié nord de la parcelle qui sont susceptibles d'abriter des espèces protégées en gîte, en alimentation, ainsi que servir de reposoir pour les oiseaux en halte par exemple ;
- Le **haie nord** associée facilitant les déplacement et composée d'arbres utilisables par la faune.

Néanmoins, le contexte peut permettre de conclure que les enjeux écologiques du secteur **portent essentiellement sur ce que l'on qualifie de « nature ordinaire »**.

3.11.4.6.4 RISQUES CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA2000

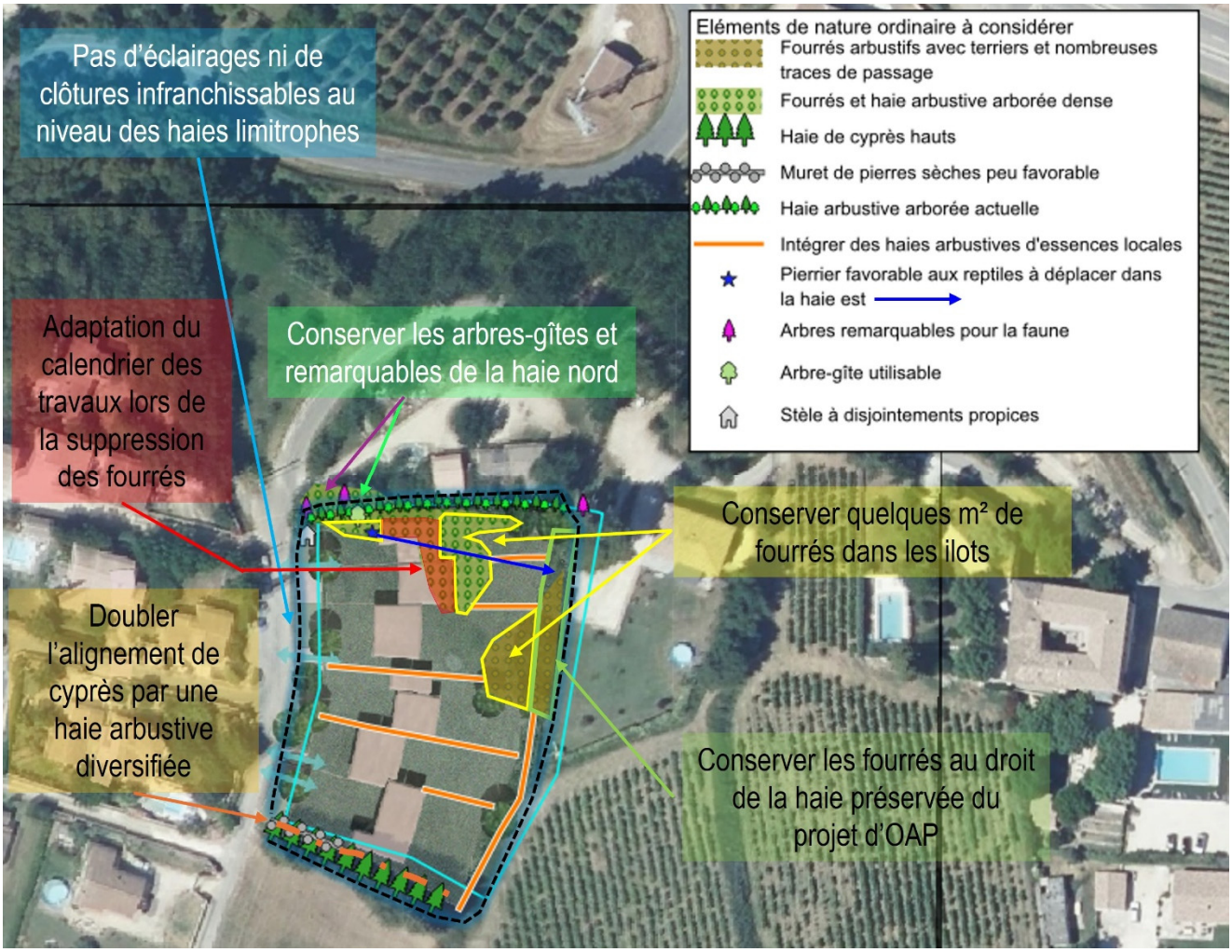
Le territoire communal de Saint-Julien-de-Peyrolas est **inclus dans 2 périmètres** du réseau Natura 2000, dont l'Ardèche qui se connecte en pas japonais à l'OAP n°4 via les différents espaces relais de la trame verte. Toutefois les milieux sont globalement peu équivalents à ceux des sites Natura 2000.

Les éléments naturels et semi-naturels de la parcelle de l'OAP ont **une influence négligeable sur l'état de conservation des habitats et des espèces évoluant dans les sites Natura qui concernent la commune** (Forêt de Valbonne au sud-ouest, la basse Ardèche au nord-est).

3.11.4.6.5 RECOMMANDATIONS

- **Appliquer un calendrier des travaux prenant en compte les contraintes écologiques des espèces protégées au niveau national** susceptibles d'utiliser les **fourrés** de la moitié nord de l'OAP à supprimer pour le projet : un démarrage au cours de l'automne suivi d'une continuité des travaux, limitera fortement les risques d'impacts écologiques de l'OAP n°4.
- **Conserver intacts les fourrés et arbres à enjeux de la haie** qui sont **inclus dans l'emprise des haies périmétrales du projet**, notamment celle **à l'est et au nord** ;
- **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** : les chênes verts et pubescents, ainsi que des arbres fruitiers et mellifères (tels que l'amandier, le murier, l'olivier) sont à privilégier.
- **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 du nord vers la haie à l'est pour en reconstituer un** hors emprise des jardins (un accompagnement écologique est fortement recommandé).
- **Garder des petits ilots de fourrés arbustifs** à hauteur de **quelques mètres carrés** dans les jardins nord et est.
- **Adopter une gestion « zéro phyto »** dans les espaces verts.

- **Eviter l'implantation de luminaires le long des haies** et les orienter plutôt vers les habitations.
- **Proscrire des clôtures imperméables au déplacement de la petite faune**, tout particulièrement au nord et à l'est.



Recommandations ciblant les enjeux écologiques à considérer au sein de l'OAP n°4. Source : ECOTER, 2026

3.11.4.7 RESULTATS DES ECHANGES ET EVOLUTION DES OAP

Étant inscrit depuis le début du projet dans une démarche d'échanges entre les différents parties-prenantes, les enjeux naturels ont été **intégrés en amont**.

Les résultats des différents échanges entre ECOTER et le cabinet CROUZET URBANISME, qui ont permis une meilleure intégration des enjeux écologiques dans les OAP, sont synthétisés ci-dessous.

3.11.4.7.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT PREVUS SUR L'OAP N°1

La commune souhaite étendre son offre de logements, actuellement limitée par rapport à la demande. Elle vise la création de logements en petits collectifs ou individuel groupé.

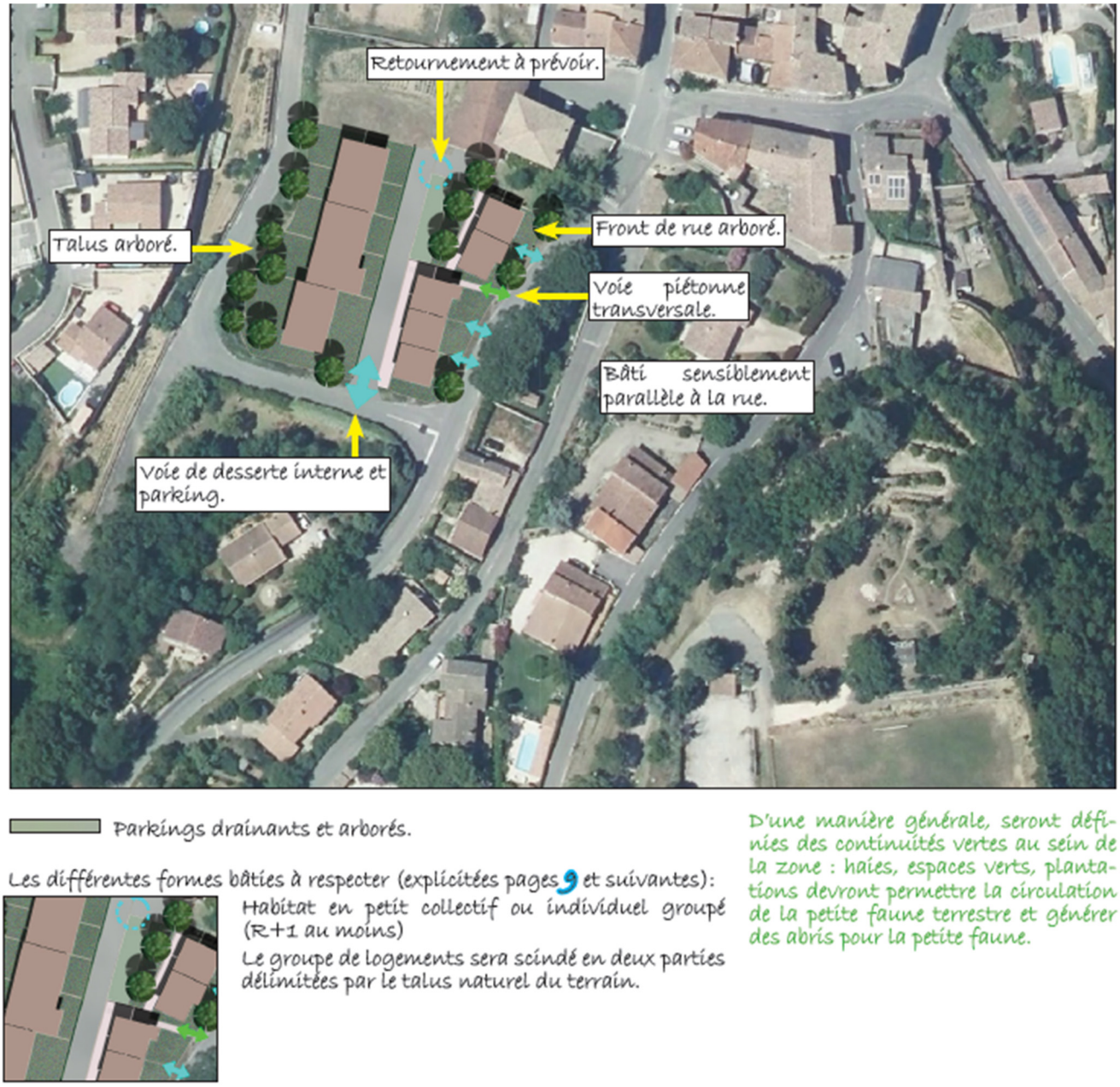


Schéma du projet d'aménagement de l'OAP n°1 (extrait de la version arrêtée des OAP - CROUZET, 2026)

3.11.4.7.2 EVOLUTIONS DU PROJET D'URBANISATION INTERMEDIAIRE DE L'OAP N°1 SUITE AUX ECHANGES

➲ **L'OAP n°1 finale prend en compte une majeure partie des recommandations de l'écologue**. Et notamment les suivantes :

- Favoriser des aménagements perméables à la faune ;
- Limiter les impacts des éclairages ;
- Renforcer les continuités végétales nord-sud par des plantations d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes ;
- Traiter la Canne de Provence pour éviter sa dissémination.

Notons un **manque de précisions**, mais qui ne relève pas directement du cadre de ce document concernant la localisation des éclairages (stade du projet trop précoce pour la connaître).

3.11.4.7.3 PRINCIPE D'AMENAGEMENT PREVUS SUR L'OAP N°2

La commune souhaite étendre son offre de logements, actuellement limitée par rapport à la demande. Elle vise la création de logements en densité légèrement supérieure à celle de l'habitat purement pavillonnaire (18 logements/ha).

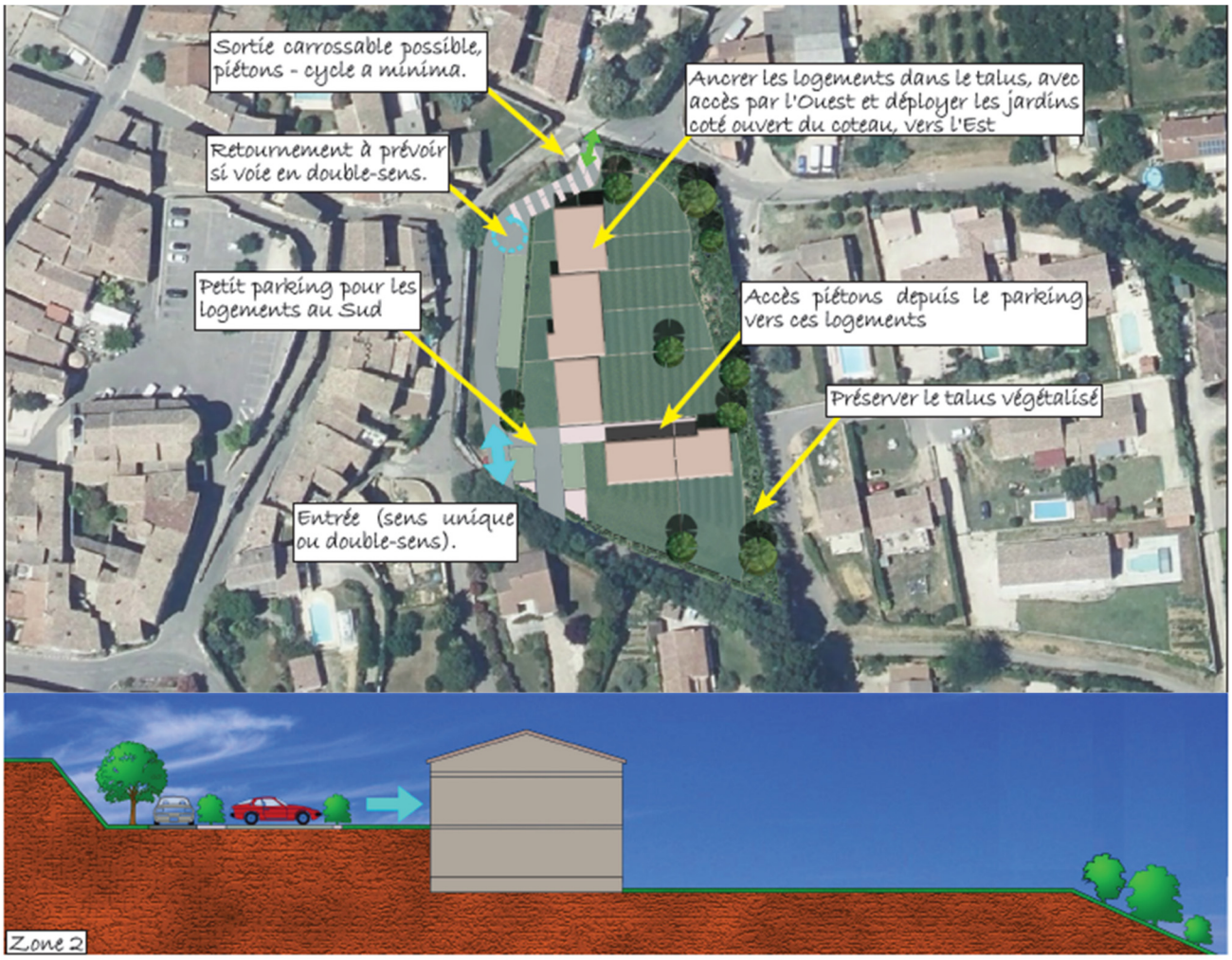


Schéma du projet d'aménagement de l'OAP n°2 (extrait de la version arrêtée des OAP - CROUZET, 2026)

3.11.4.7.4 EVOLUTIONS DU PROJET D'URBANISATION INTERMEDIAIRE DE L'OAP N°2 SUITE AUX ECHANGES

➲ **L'OAP n°2 finale prend en compte une majeure partie des recommandations des écologues**, et notamment les suivantes :

- Favoriser des aménagements perméables à la faune ;
- Préserver les arbres existants sur les abords ;
- Renforcer les continuités végétales par des plantations d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes ;
- Limiter les impacts des éclairages ;
- Traiter la Canne de Provence pour éviter sa dissémination ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Notons un **manque de précisions**, mais qui ne relève pas directement du cadre de ce document :

- La localisation des éclairages (stade du projet trop précoce pour la connaître) ;
- La récupération de matériaux naturels (pierres, végétaux) sur place pour repositionner des abris propices à la faune, actuellement existants.

3.11.4.7.5 PRINCIPES D'AMENAGEMENT PREVUS SUR L'OAP N°3

La commune souhaite étendre son offre de logements, actuellement limitée par rapport à la demande. Elle vise la création d'un quartier mixant l'habitat individuel groupé et/ou jumelé (25 logements/ha).

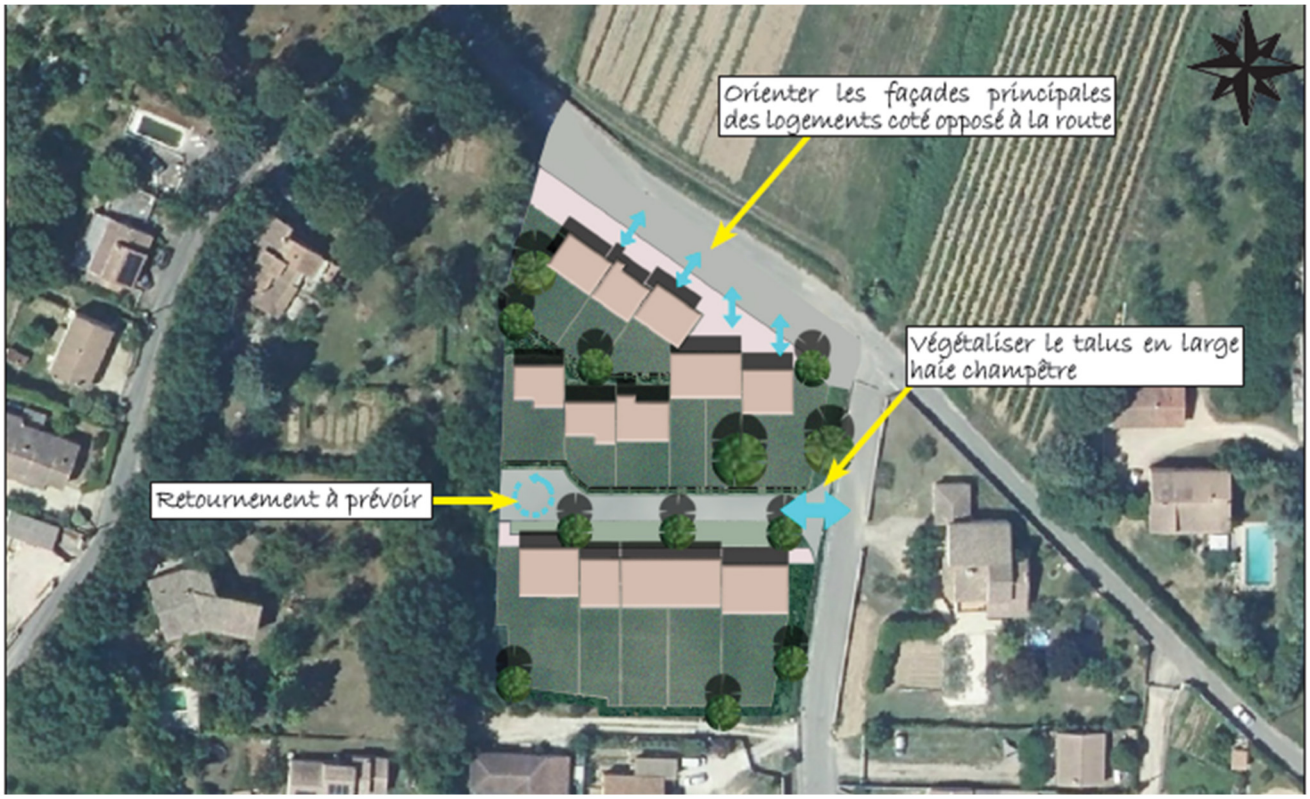


Schéma du projet d'aménagement de l'OAP n°3 (extrait de la version arrêtée des OAP - CROUZET, 2026)

3.11.4.7.6 EVOLUTIONS DU PROJET D'URBANISATION INTERMEDIAIRE DE L'OAP N°3 SUITE AUX ECHANGES

➲ **L'OAP n°3 finale prend en compte une majeure partie des recommandations de l'écologue**. Et notamment les suivantes :

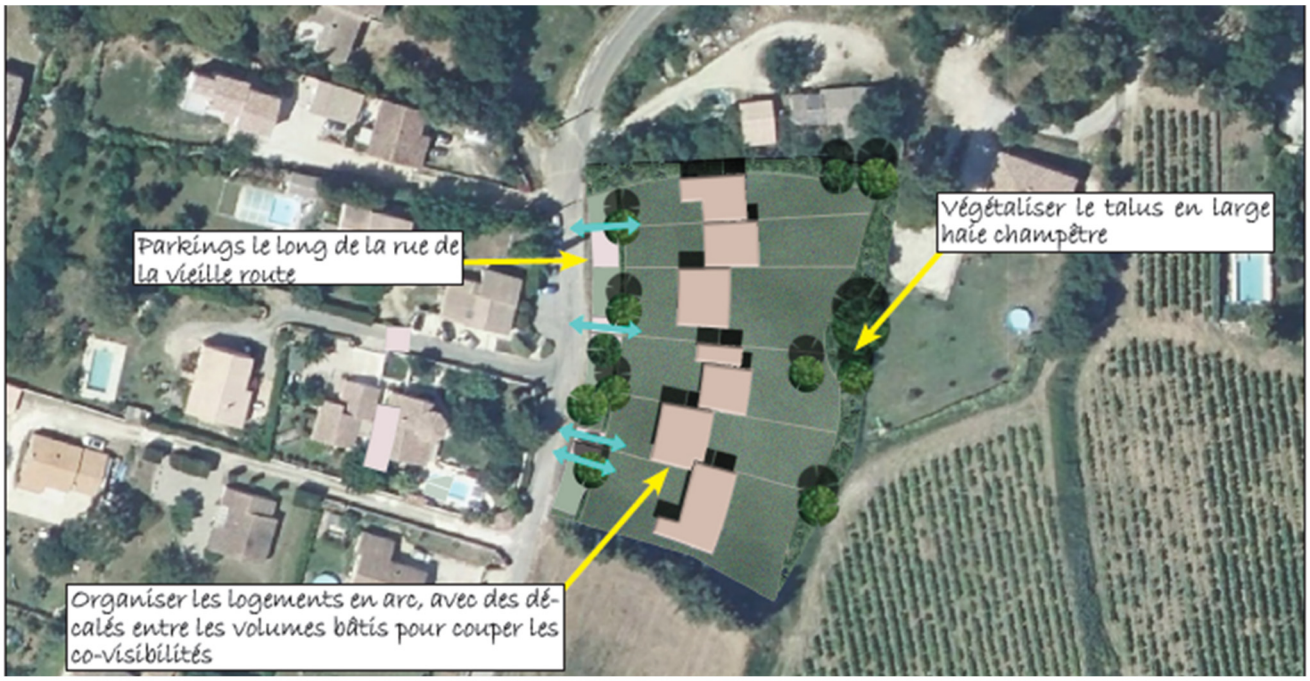
- Favoriser des aménagements perméables à la faune ;
- Limiter les impacts des éclairages ;
- Maintenir les continuités de la trame bleue locale (ruisseau à l'est) par un retrait des constructions et des jardins ;
- Plantations d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes ;
- Reconstitution du muret de pierres sèches dans l'intégration paysagère rural du projet.

Notons un **manque de précisions**, mais qui ne relève pas directement du cadre de ce document :

- La localisation des éclairages (stade du projet trop précoce pour la connaître) ;
- La récupération de matériaux naturels (pierres, végétaux) sur place pour repositionner des abris propices à la faune, actuellement existants.

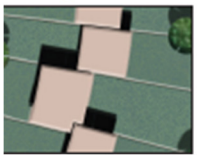
3.11.4.7.7 PRINCIPE D'AMENAGEMENT PREVUS SUR L'OAP N°4

La commune souhaite étendre son offre de logements, actuellement limitée par rapport à la demande. Elle vise la création d'un quartier mixant l'habitat individuel groupé et/ou jumelé (20 logements/ha).



Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes):

Parkings drainants et arborés.



Espace bâti en habitat individuel groupé. Pavillonnaire possible mais très minoritaire.

Schéma du projet d'aménagement de l'OAP n°4 (extrait de la version arrêtée des OAP - CROUZET, 2026)

3.11.4.7.8 EVOLUTIONS DU PROJET D'URBANISATION INTERMEDIAIRE DE L'OAP N°4 SUITE AUX ECHANGES

➲ **L'OAP n°4 finale prend en compte une majeure partie des recommandations des écologues**, et notamment les suivantes :

- Favoriser des aménagements perméables à la faune ;
- Préserver la haie arborée arbustives existante au nord ;
- Conserver pour partie les fourrés arbustifs ;
- Reconstituer le pierrier dans les haies périmétrales de la parcelle ;
- Renforcer les continuités végétales par des plantations d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes, notamment sur le talus à l'est ;
- Limiter les impacts des éclairages ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Un **manque de précisions**, mais qui ne relève pas directement du cadre de ce document :

- La localisation des éclairages (stade du projet trop précoce pour la connaître) ;
- La récupération de matériaux naturels (pierres, végétaux) sur place pour repositionner des abris propices à la faune, actuellement existants.

3.11.4.8 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-culturale : 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'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
		amphibiens, mammifères, insectes) Eléments 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**

3.11.4.9 MESURES ET IMPACTS RESIDUELS

Il ressort que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas ont des **impacts négatifs faibles à très faibles pour l'OAP n°1, mais peuvent être faibles à modérés pour les OAP n°2, n°3 et n°4. Néanmoins l'OAP n°5 a un impact positif** en ce qui concerne la préservation du patrimoine naturel de la commune (faune, flore et milieux naturels).

Au vu de ces impacts, les mesures d'évitement et de réduction suivantes visent à limiter les impacts résiduels sur la faune et la flore, qu'elles soient ordinaires ou patrimoniales/protégées, et sur les fonctionnalités écologiques. D'autres part, des mesures complémentaires sont proposées pour l'ensemble des OAP.

3.11.4.9.1 MESURES VISANT A REDUIRE LES IMPACTS DES OAP SUR LES MILIEUX NATURELS

Mesure R01 : Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces

Mode opératoire

Les aménagements prévus sur les 4 OAP se situent sur et à proximité de zones naturelles ou semi-naturelles pouvant héberger une faune patrimoniale. Afin de limiter son dérangement et le risque de destruction d'espèces protégées, il est nécessaire de réaliser les travaux d'aménagements en dehors des périodes sensibles pour la faune (période de reproduction notamment). C'est pourquoi il convient de respecter le calendrier d'intervention proposé ci-après selon les sensibilités écologiques perçues par les écologues (ECOTER, 2017 et 2026) :

Il conviendra de **démarrer les travaux** de défrichement et de terrassement **en automne**, **avec l'accompagnement d'un écologue** et **mettre en défens toutes les zones naturelles préservées** (haies, talus, bosquet) de façon clairement visible pour éviter les débordements de la zone chantier et des engins.

PLANNING D'INTERVENTION																								
Type d'intervention	Mois de l'année																							
	Jan		Fév		Mar		Avr.		Mai		Jui		Jui		Août		Sep		Oct.		Nov		Déc.	
Coupe des arbres Taille des arbres remarquables																								
Taille des arbres (sauf arbres remarquables)																								
Défrichement après mise en défens des éléments remarquables																								
Début des autres travaux lourds (terrassement, réseaux, etc.)																								
Autres travaux moins perturbants (à valider auprès de l'écologue en charge du suivi de chantier dans le cas où un écologue est nécessaire)																								
Entretien des espaces verts hors intervention de sécurité et intervention sur les espaces horticoles (fauche, élagage, taille des haies, etc.)																								

Autorisation

Interdiction

A cet effet, certaines actions de préparation méritent parfois d'être anticipées l'année précédant les travaux.

Cout estimatif

Intégré au coût global des projets et activités d'entretien.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge le bon suivi de cette mesure.

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Faible » pour les habitats naturels, la faune et la flore des OAP n°2 et 4, et « Très faible » pour ceux des OAP n°1 et 3, ainsi que toujours « Positif » pour l'OAP n°5.

Mesure R02 : 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)

Des espaces végétalisés communs, des haies périmétrales et des jardins en enfilade sont prévus dans les OAP. Toutefois, la continuité végétale associée n'est pas précisée à ce stade et devra être détaillée lors des phases ultérieures du projet. En cohérence avec les recommandations écologiques, la présente mesure vise à **renforcer les corridors locaux existants par la création de haies structurantes et formant des zones refuges ponctuelles**.

Elle préconise ainsi :

- La mise en place de haies arborées et arbustives d'une **largeur minimale de 2 m** le long des cheminements doux, portée **à 4 m en périphérie des parcelles** ;
- Le **maintien d'îlots arbustifs au sein des jardins ou des espaces communs** afin de préserver les habitats d'espèces ;
- La réalisation de **cheminements piétons non imperméabilisés** (cf. mesure Limiter l'imperméabilisation), privilégiant des matériaux perméables tels que l'herbe, la terre ou les graviers.

Les haies devront être conçues selon les principes suivants :

- Assurer une **continuité** écologique, avec des discontinuités ponctuelles limitées à 3 mètres maximum (notamment pour permettre le passage de cheminements) ;
- Présenter une largeur adaptée au contexte et intégrer **au minimum deux strates végétales** (arbustive et buissonnante) ;

- Être **composées d'essences locales, diversifiées et mellifères** ; les **haies monospécifiques sont interdites, de même que les espèces exotiques ou à caractère invasif** (cf. liste noire du CBNM).

Les **îlots arborés** devront être conçus de manière à :

- Favoriser une **diversité structurale** (association d'arbres de haut jet, d'arbustes et de végétation herbacée) ;
- Être constitués d'**essences locales adaptées** aux conditions stationnelles ;
- Offrir des **zones refuges** pour la faune (absence de gestion intensive, maintien de bois mort si possible) ;
- S'inscrire en cohérence avec les continuités écologiques environnantes (connexion avec haies, talus ou autres éléments de la trame verte) tels que les recommandations faites pour chaque OAP ont été illustrées.

Concernant les **plantations au bord du ruisseau de l'OAP n°3** : **bien adapter et diversifier les espèces végétales** sur les berges (procurant abri, habitat et nourriture à une grande variété d'espèces faunistiques) par la plantation de quelques **espèces mésohygro- à hygrophiles** choisies parmi la liste ci-dessous :

- *Euphorbe à feuilles larges (Euphorbia platyphyllos) ;*
- *Roseau commun (Phragmites australis) ;*
- *Lycope d'Europe (Lycopus europaeus) ;*
- *Eupatoire chanvrine (Eupatorium cannabinum) ;*
- *Salicaire commune (Lytrhum salicaria) ;*
- *Epilobium hirsutum L.*
- *Filipendula ulmaria (L.) Maxim.*
- *Scrophularia auriculata L.*
- *Scirpus sylvaticus L.*
- *Joncus effusus L.*
- *Epiaire des marais (Stachys palustris) ;*
- *Morelle douce-amère (Solanum dulcamara)*
- *Lysimaque commune (Lysimachia vulgaris) ;*
- *Scrophulaire aquatique (Scrophularia auriculata) ;*
- *Potentille rampante (Potentilla reptans).*
- *Tragopogon pratensis L.*
- *Iris pseudacorus L.*
- *Glyceria maxima (Hartm.) Holmb.*
- *Rumex hydrolapathum Huds.*
- *Typha latifolia L.*

Suivis

Le suivi de la biodiversité au sein des espaces verts est préconisé (cf. mesure d'accompagnement).

Cout estimatif

Intégré au coût global des projets et de l'entretien.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge le bon suivi de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage. Une communication sur la préservation de la biodiversité et les méthodes de gestion prévues sera à programmer par la ville (cf. mesure d'accompagnement).

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Nul » pour les fonctionnalités écologiques de l'OAP n°1, « Très faible » pour celles des OAP n°2 et 4, « Faible » pour celles de l'OAP n°3, ainsi que toujours « Positif » pour l'OAP n°5.

Mesure R03 : Gérer les espaces verts de façon raisonnée

Mode opératoire

Afin de laisser des habitats refuges pour les espèces qui perdent de la surface de milieux favorables sur les zones à urbaniser, il convient d'appliquer des méthodes respectueuses des enjeux écologiques dans les espaces verts :

- Hors périmètre soumis à un possible débroussaillement réglementaire, toujours **laisser une hauteur de 20 cm minimum de végétation herbacée** dans les espaces verts publics ;
- **Reconstituer les murets en pierre sèche ou les pierriers des OAP n°3 et 4** en réutilisant les matériaux existants ;
- Programmer l'entretien selon un calendrier écologique adapté (septembre) ; ou par patch après mi-août (proscrire avril à mai) si des contraintes de sécurité (risque incendie) l'imposent en été, en **laissant minimum 10-15 cm de hauteur** ;
- Dans les **haies** : **préserver l'ensemble des strates** (herbes, arbustes, arbres), ne pas y faire d'entretien régulier annuel mais plutôt espacé sur plusieurs années ;
- En cas de contraintes de sécurité uniquement, prévoir la **taille des arbres en septembre/octobre** seulement ;
- Réaliser des **choix d'essences peu exigeantes en eau**.

Suivis

Le suivi de la biodiversité au sein des espaces verts est préconisé (cf. mesure d'accompagnement).

Cout estimatif

Intégré au coût global des projets et à l'entretien.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge le bon suivi de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage. Une communication sur la préservation de la biodiversité et les méthodes de gestion prévues sera à programmer par la ville (cf. mesure d'accompagnement).

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Très faible » pour la nature ordinaire des OAP n°1 à 4, ainsi que toujours « Positif » pour l'OAP n°5.

Cout estimatif

Intégré au coût global du projet.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge le bon suivi de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage. Une communication sur la favorisation de la biodiversité et les méthodes de gestion prévues sera à programmer par la ville (cf. mesure d'accompagnement).

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Modéré » à « Faible » pour les fonctionnalités écologiques, la faune et la flore.

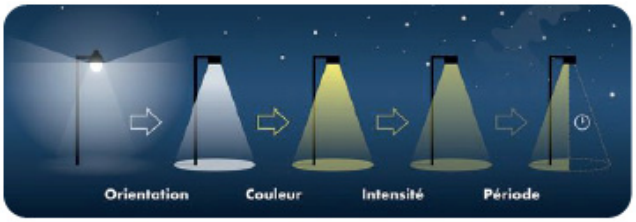
Mesure R04 : Penser les éclairages pour favoriser la faune nocturne et ne pas perturber la faune diurne

La commune n'applique actuellement plus l'extinction nocturne ni la réduction de la durée d'éclairage. Pourtant, une période d'extinction de l'éclairage public de 23h30 à 5h30 avait été mise en place sur la commune en 2017-2018, sans limite de temps. En 2020, le conseil municipal propose de supprimer cette décision et s'engage à trouver rapidement des solutions innovantes et économes pour l'éclairage public.

Il est recommandé de **mettre en place une extinction nocturne**, en éteignant les luminaires le plus tôt possible le soir et en les rallumant le plus tard possible le matin, idéalement sur la plage horaire de **22h à 6h**. Lorsque cela est possible, une **extinction totale est à privilégier à proximité des espaces naturels**, des zones résidentielles et des secteurs à faible fréquentation. À minima, une extinction durant le cœur de la nuit d'au moins 5 heures permettrait de limiter significativement les perturbations lumineuses sur la faune nocturne, notamment les chiroptères.

Pour rappel, **l'arrêté ministériel du 27/12/2018** indique que le flux lumineux ne doit pas dépasser 25 lm/m² en agglomération. Pour les éclairages de voiries, le plafond est fixé à 35 lm/m² en agglomération et 25 lm/m² hors agglomération. (Lm=lumen : unité de mesure du flux de lumière émis par une source lumineuse)

Afin de **favoriser et maintenir cette faible perturbation lumineuse**, plusieurs **recommandations** sont à suivre :



- **Limiter l'éclairage au strict nécessaire :** terrasses, balcons et cheminements piétons, sans mât ni spot dirigé vers le bassin ou le sud de la parcelle, et de manière très limitée le long des haies. Des catadioptres ou bandes réfléchissantes peuvent être utilisés pour assurer la visibilité à proximité ;
- **Éviter tout éclairage décoratif ou de mise en valeur des bâtiments.** Les points hauts des bâtiments (avant-toits, balcons, corniches) ne peuvent être éclairés qu'en nombre limité et uniquement pour des raisons de sécurité ;
- **Adapter les modalités d'éclairage sur les abords des espaces verts, du bassin de rétention et des haies** : uniquement des lampes n'excédant pas les 3 à 4 lux à faisceaux orientés vers le sol ; LED orange (2000 K ou moins ; soit 590 nm) ou lampes teinte orangée/à lumière blanc chaud (à sodium basse ou haute pression, diodes ambrées ; soit code 730, 830 ou 930) ; limiter les revêtements réfléchissants sur le sol et les façades ;
- **Espacer les luminaires d'au moins 20 mètres pour réduire l'impact lumineux global**.

Suivis

Aucun suivi nécessaire.

Cout estimatif

Intégré au coût global des projets.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge la bonne application de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage. Une communication sur la favorisation de la biodiversité et les méthodes de gestion prévues sera à programmer par la ville (cf. mesure d'accompagnement).

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Modéré/Faible/Très faible » à « Faible/Très faible/Nul » pour les fonctionnalités écologiques et la faune des OAP n°1 à 4. Cette mesure est déjà intégrée à l'OAP n°5.

Mesure R05 : Limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter la perméabilité aux déplacements de la faune

Les futures constructions entraineront d'une imperméabilisation supplémentaire du sol, la réduction de cet effet est comprise à deux étapes :

En phase conception

La réflexion générale à intégrer est la limitation au maximum de l'usage de surface bétonnée. En effet, les places de **parking**, les **voies de déplacements doux** doivent être composées autant que possible de **revêtements perméables et toute surface qui peut l'être doit être maintenue en pleine terre, voire désartificialisée**.

Plusieurs propositions ci-dessous sont extraites du guide technique de la LPO « Biodiversité et paysage urbain » :

- **Pour la voirie où les véhicules motorisés circuleront** : Il faut **réduire au strict minimum réglementaire la largeur des voies** ; Des **enrobés dits « écologiques »** génèrent moins de bruit, moins de gaspillage d'énergie dans leur fabrication, sont moins néfastes à l'humain et à la biodiversité ; Des **solutions avec une finition engazonnée** ou encore des **matériaux poreux**, peuvent aussi répondre à des usages de circulation ponctuelle comme les accès aux places de parking par exemple ;
- **Pour les voies douces (piétons, vélos) et les places de parking** : Des sols plutôt lisses ou roulants, respectant les normes réglementaires d'accessibilité ; Les types de revêtements seront plutôt **minéraux**, mais peuvent aussi être choisis dans une **combinaison d'éléments minéraux structurants et de remplissage végétal** (système alvéolaire végétalisé, pavés avec joints gazon, etc.).

D'une manière générale, tous les projets doivent être envisagés avec **un objectif d'artificialisation et d'imperméabilisation minimale.**

En phase chantier

Limiter l'artificialisation des sols consiste à :

- **Limiter au maximum l'empierrement** des sols, en n'empierrant que les surfaces nécessaires aux travaux ;
- Retirer la totalité des empierrements utilisés spécifiquement pour la phase de travaux (base vie, zones de stockage, plateformes de retournement des camions, etc.) ;
- **Placer un géotextile** sous les empierrements devant être supprimés en fin de chantier, afin de faciliter le retrait de la totalité des matériaux importés, voire anticiper le risque de pollution (les matériaux pollués sont ainsi plus aisément soustraits du site) ;
- **Limiter l'emprise de la phase chantier** en utilisant uniquement l'emprise du projet pour l'installation de la base vie.
- **Concevoir des projets avec des solutions les moins gourmandes en espaces.**

Des détails de composition sont présentés dans le tableau ci-après.

Suivis

Aucun suivi nécessaire.

Cout estimatif

Intégré au coût global du projet.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge la bonne application de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage.

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Modéré/Faible/Très faible » à « Faible/Très faible/Nul » pour les fonctionnalités écologiques et la faune/flore des OAP n°1 à 4. Cette mesure est déjà intégrée à l'OAP n°5.

Types de revêtement

Surfaces perméables végétalisées : gazon, prairie, terre compactée. Il s'agit de la solution la plus favorable à la biodiversité, si les choix, les modes opératoires et les plantations se font dans les règles (comme décrits dans les autres fiches du document).

Surfaces maçonnées perméables avec mixité minéral / végétal : dalles / revêtements alvéolaires / pavés filtrants. Ce type d'éléments peut être posé avec des joints en terre, colonisés à terme par la végétation ou sans joints. Cet interstice permet l'infiltration de l'eau et génère le développement de micro-organismes ou tout simplement, d'une vie sous le revêtement.

Surface minérale en bois : platelage fait d'éléments assemblés, écorces et copeaux . Employé pour ses caractéristiques naturelles mais aussi esthétiques, le bois présente quelques désavantages. Malgré les traitements, il se patine avec le temps et perd ses couleurs. Il a une durée de vie plus courte et présente l'inconvénient d'être glissant. Il devra être mis en place sur des espaces adaptés et subir le cas échéant des traitements antidérapants appropriés.

Éléments minéraux compactés et perméables : sable stabilisé / graviers de granulométries différentes. Le sable stabilisé est souvent choisi pour les espaces de circulation, car bien compacté et mélangé avec de la chaux, il assure une bonne surface de roulement avec portance tout en conservant sa capacité à infiltrer les eaux pluviales. Il est critiqué pour sa colonisation par l'herbe, nécessitant une communication spécifique auprès des usagers.

Surfaces perméables, non végétalisées : le béton perméable présente l'intérêt de pouvoir infiltrer les eaux pluviales. Son utilisation pour des aménagements doit être étudiée en fonction des contraintes de pollution et de gestion ultérieure. Il s'obtient à partir d'un béton coulé pour lequel on aura réduit la part de sable (quasiment nulle) au profit des gros granulats. Son aspect est grossier, sa couleur miel, et sa teinte peut être claire ou sombre. L'enrobé poreux est composé d'un liant végétal, utilisé principalement pour les usages de modes doux. Il n'utilise pas de bitume dans sa composition.

Surfaces imperméables : les trottoirs, voiries, parkings qui ne peuvent être réalisés autrement qu'en revêtements imperméables : enrobé fin, asphalte, béton coulé en place avec différentes finitions (désactivé / sablé / grenaillé / bouchardé…). Ce choix, déterminé par un usage précis, devra être complété par une présence végétale ou perméable (plantation d'arbres, traitement des pieds d'arbres ou intégration de parterres plantés, surfaces adjacentes en revêtement perméable…). La discontinuité du revêtement imperméable devra impérativement être observée afin de répondre aux exigences de continuité écologique et de rompre ainsi avec une monotonie esthétique, par une colonisation naturelle.

Extrait de la Fiche 8 - Revêtements de sol et de voiries » du guide technique de la LPO « Biodiversité et paysage urbain »

Mesure R06 : Réflexion sur la délimitation des parcelles pour intégrer les enjeux de biodiversité

Afin de **rendre les zones à urbaniser perméables aux déplacements de la petite faune,** il est préconisé d'**éviter l'usage** de certaines structures délétères telles que :

- des **grillages** aux **mailles trop fines** (inférieures à 5 cm),
- des **barbelés**,
- des **poteaux creux sans recouvrement de la partie sommitale**.
- des **sous-bassements de clôtures en béton**.

Les haies arborées et/ou arbustives libres, les clôtures à larges mailles (10 cm) et les murets en pierre sèche seront préférés aux délimitations uniquement munies d'un mur de béton. L'association des deux est à favoriser, en prévoyant systématiquement de petits espaces au niveau du sol pour laisser passer la petite faune.

Sur le cas de clôtures à maille fine ou de mur béton, il est souhaitable que des passages au ras du sol soient créés (10x10 cm), dans l'idéal tous les 25m, en cas de contraintes, cela peut concerner uniquement le portail par exemple. Ces aménagements peuvent également être réalisés sur des structures existantes.

Exemple de surélévation et de trouées crées sur une clôture – DRYOPTERIS, 2016 et 2025

Par ailleurs, afin de ne pas impacter les bords de parcelles et des talus végétalisés, haies ou encore des murets de pierres sèches, qui sont situés hors emprises, il est conseillé que le plan de masse **favorise les accès aux parcelles et les pistes/chemin d'entrée déjà existants**.

Les **cartes des recommandations associées à ces mesures de réduction** sont présentées dans les OAP.

Suivis

Aucun suivi nécessaire.

Cout estimatif

Intégré au coût global des projets et à leur entretien.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge la bonne application de cette mesure. Les frais seront à la charge du maître d'ouvrage. Une communication sur la favorisation de la biodiversité et les méthodes de gestion prévues sera à programmer par la ville (cf. mesure d'accompagnement).

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Modéré/Faible/Très faible » à « Faible/Très faible/Nul » pour les fonctionnalités écologiques et la faune des OAP n°1 à 4. Cette mesure permet de préciser certains objectifs de l'OAP n°5.

3.11.4.9.2 MESURES COMPLEMENTAIRES

Plusieurs mesures peuvent accompagner les mesures précédentes afin d'améliorer la biodiversité ordinaire et patrimoniale et la perméabilité pour la faune dans le cadre des deux OAP proposées sur la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas. Ces mesures sont à intégrer au règlement concernant les OAP, sous la forme de préconisations.

Mesure A01 : Entretien des espaces verts respectant la biodiversité

À la suite de l'aménagement des espaces verts liés aux constructions et au bassin de rétention, il convient de mettre en œuvre un **mode de gestion adapté**, visant à favoriser la diversité spécifique et à maintenir les fonctionnalités écologiques à l'échelle du village.

Mode opératoire

L'entretien devra respecter les principes suivants :

Gestion de la strate herbacée :

- Réaliser une **fauche tardive**, limitée à 1 à 2 interventions par an (à partir de mi-août et/ou mi-octobre), après les périodes de floraison et de reproduction de la majorité des insectes (orthoptères, hémiptères, etc.) ;
- Adapter la fréquence à l'évolution du milieu, avec une **fauche tous les deux ans** si la richesse écologique se maintient et en l'absence d'embroussaillement ;
- Maintenir une **tonte régulière** uniquement sur les zones à usage intensif (abords, cheminements piétons, mobilier) ;
- **Exporter systématiquement les produits de fauche** afin de limiter l'enrichissement du sol ;
- Proscrire tout **apport d'intrants** (engrais, produits phytosanitaires).

Gestion écologique des éléments arborés et arbustifs :

- Laisser les haies et îlots arborés/arbustifs en **libre évolution**, afin de favoriser les dynamiques naturelles ;
- **N'abattre les arbres morts qu'en cas de danger avéré**, avec un **accompagnement par un écologue** (accompagnement par un écologue obligatoire, en amont et pendant ; réaliser un diagnostic phytosanitaire et éviter la destruction d'espèces protégées) ;
- Réutiliser les produits de fauche, taille et d'abattage sous forme de paillage ou de bois mort, favorables à la biodiversité ;
- **Éviter la taille des arbres** en hauteur (hors obligations légales), sauf en cas de risque confirmé ;
- Réaliser les tailles d'arbustes de manière **non rectiligne et non systématique**, en limitant les interventions.

Gestion différenciée et maintien de zones refuges :

- Conserver en permanence **20 à 30 % de surfaces herbacées non fauchées en hiver**, servant de refuges pour la faune ;
- Mettre en œuvre une **gestion en mosaïque**, en alternant les zones fauchées d'une année sur l'autre ;
- Éviter toute intervention simultanée sur l'ensemble du site afin de respecter les cycles biologiques (floraison, fructification, reproduction).

Gestion de l'arrosage et du sol :

- Privilégier des **arrosages espacés mais abondants** lors des plantations (1 à 2 fois par semaine en période de sécheresse) plutôt que des apports fréquents et superficiels, afin de favoriser un **enracinement profond** ;
- Réduire progressivement les apports en eau après la phase d'installation des végétaux ;
- Mettre en place un **paillage organique** (écorces, broyat de bois issu notamment des abattages locaux) sur une épaisseur minimale de 7 à 10 cm ;
- Maintenir un **sol couvert en permanence** (paillage ou résidus végétaux) afin de limiter l'évaporation et favoriser la vie du sol (paillages plastiques ou autre solutions dérivées de type « bio-plastiques » interdits sur la commune) ;
- Dans la mesure du possible, privilégier l'utilisation de **ressources alternatives** (eaux pluviales récupérées).

Modalités d'intervention :

Afin de limiter les impacts sur la faune et les sols :

- Privilégier l'utilisation de **matériel léger** (type débroussailleuse à dos) ;
- Interdire le recours aux engins lourds ;
- Limiter les accès et le stationnement aux emprises prévues à cet effet.

Suivis

Aucun suivi nécessaire.

Cout estimatif

Intégré au coût global du projet. **La non-intervention est parfois moins coûteuse**.

Contrôle et garantie de réalisation

Les services administratifs de la commune auront à charge la bonne application de cette mesure.

Impact résiduel après application de la mesure

L'objectif de cette mesure est d'atteindre au terme du processus un niveau d'impact résiduel « Modéré/Faible/Très faible » à « Faible/Très faible/Nul » pour les fonctionnalités écologiques, les habitats naturels, la flore et la faune des OAP n°1 à 4, ainsi que toujours « Positif » pour l'OAP n°5.

Mesure A02 : Suivi de la biodiversité

Afin de compléter **l'analyse de l'efficacité des mesures en faveur des fonctionnalités écologiques de la faune et de la flore**, il est proposé de réaliser un suivi naturaliste des OAP et de leurs environs directs.

Des associations ou bureaux d'études spécialisés pourront réaliser 4 sessions selon un protocole adapté :

- **Année 0** avant le chantier : établissement d'un état initial simplifié pour ensuite évaluer l'évolution des **cortèges floristiques, d'oiseaux, de chauves-souris, de reptiles, d'amphibiens et d'insectes. Il ne s'agit pas de mener un inventaire lourd de type 4 saisons mais une expertise ciblée et visant l'aspect opérationnel des chantiers d'aménagement.**
- **Années N+1, N+3 et N+5** après le chantier : **les espaces verts des OAP, le ruisseau de l'OAP n°3, la haie est de l'OAP n°2, la haie nord et est de l'OAP n°4, etc.**, seront inventoriés pour ces mêmes cortèges (présence/absence d'espèces patrimoniales, diversité spécifique, densité des populations, type d'utilisation, préconisation d'aménagement/gestion de la zone). Là encore l'expertise sera ciblée sur quelques espèces ou groupes indicateurs choisis.
- Un **bilan sera rédigé** après chaque année de suivi et transmis à la commune et aux services compétents (tels que la DDTM30).

Mesure A03 : Communiquer sur la prise en compte de la biodiversité dans les espaces verts et le bassin/la mare

Afin d'intégrer la bonne compréhension des aménagements et des usages des OAP :

- **Communiquer en phase chantier auprès des entreprises** : expliquer les fonctions des espaces verts et du bassin, les causes de sa sanctuarisation et les bons gestes à adopter de manière à protéger son équilibre.
- **Développer une sensibilisation pédagogique pour les habitants et usagers** : Etablir des panneaux ou cartels pour sensibiliser à la protection des espaces verts communs, des jardins privés (arbres et fourrés maintenus), des haies entre les jardins et des clôtures perméables, de la mise en défens du ruisseau de l'OAP n°3 et à ses bienfaits dans le maintien de la biodiversité du quartier pour les habitants (cadre de vie dans un environnement semi-naturel, fraîcheur, puits de carbone), expliquer pourquoi on n'y accède pas, pourquoi on n'éclaire pas tout, de quoi ces espaces sont composés, etc.
- Créer des **parcours pédestres clairs et bien délimités** de façon à limiter les sentiers hors balisage ;
- Proposer des **corbeilles de tri sélectif** le long des voies douces et aires de pique-nique, mais en nombres limités, en assurant une levée régulière et un entretien très régulier des abords.

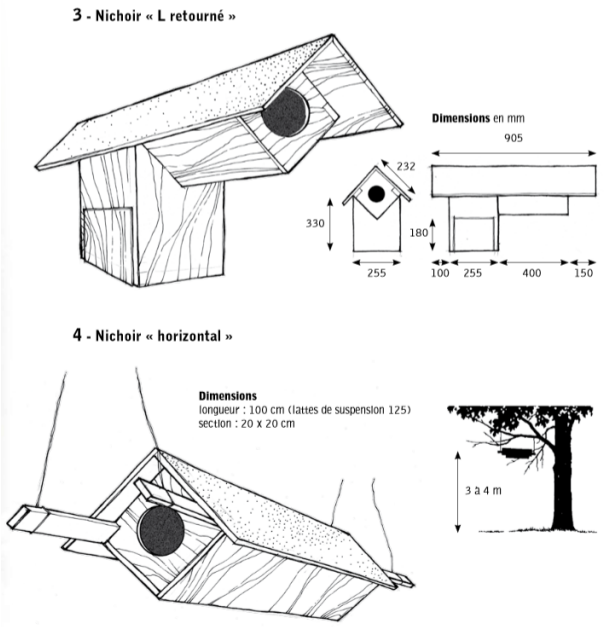
Exemple d'un panneau faisant référence aux enjeux écologiques locaux et aux aménagements réalisés en faveur de la biodiversité. ECOTER, 2016.

Corbeille de tri sélectif permettant de limiter la pollution du parc et des espaces naturelles. ECOTER, 2015.

Mesure A04 : Installation de gîtes pour la petite faune dans les espaces verts communs

De manière à diversifier l'intérêt écologique des espaces verts, des aménagements seront appliqués :

- Installation de **nichoirs** pour les chauves-souris, les passereaux et les rapaces nocturnes, sur les arbres (par exemple : haie de cyprès de l'OAP n°4), ou les bâtiments hauts pour les OAP n°3 et 4 ;
- Mise en place de **gîtes artificiels bien exposés (sud) pour l'herpétofaune et les mammifères** ;
- Mise en place d'**hôtels à insectes** placés à au moins 30 cm du sol, à l'abri du vent et des fortes pluies. Des solutions plus naturelles, plus simples et construites avec les scolaires se prêtent également très bien aux objectifs visés.



Exemple de nichoirs à Chevêche d'Europe -
Cahier technique chevêche - LPO mission rapaces.

Exemple d'un hôtel à insectes installé dans un parc de la ville de Reims.
LPO Champagne-Ardenne.

Exemple de gîtes à chiroptères pouvant s'installer sur un mur ou sur un arbre.
LPO Champagne-Ardenne.

Exemple de nichoir à passereaux. Source et crédit photo : LPO

Exemples de gîtes « Tas de pierres » créés dans le cadre d'un projet d'aménagement. (Source : ECOTER, 2017)

Exemples de gîtes « Tas de bois » créés en compensation d'un projet d'aménagement. (Source : ECOTER, 2016)

Mesure A05 : Plan d'action formalisé et opérationnel pour l'OAP n°5

Cette mesure a pour but de garantir la concrétisation de la démarche de produire un impact positif sur la faune, la flore et les fonctionnalités écologiques de la commune. Un document cadre semble nécessaire au-delà du PLU, de son PADD, de ses OAP et de son règlement. Le tableau ci-dessous énumère certaines propositions d'actions qui pourraient y être intégrées.

EXEMPLES DE DEMARCHES A FORMALISER DANS UN PLAN D'ACTION DE L'OAP N°5		
Objectifs de l'OAP à concrétiser	**Actions concrètes proposées**	**Garanties d'efficacité**
Stopper l'étalement des zones d'habitats diffus **Maintenir le couvert forestier de la Valbonne** **Éviter les interférences entre urbanisation et corridors écologiques principaux** **Créer des voies douces aux sols perméables** **Assurer un éclairage limité au strict nécessaire et respectant les orientations et modalités en faveur de la faune**	Déjà intégrées au zonage et au règlement du PLU et des OAP	Maintien des mêmes éléments de trame verte et bleue, zones N, EBC, zones humides dans le PLU à contrôler tous les 10 ans Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU Bilan du renouvellement du parc d'éclairage tous les 5 ans
Gérer les activités touristiques de plein air de manière raisonnée aux abords des milieux naturels	Développer une police rurale / environnementale en période de haute activité touristique Déployer une communication de sensibilisation au public par un panneautage Exemple d'affichage à Mialet (30) au bord du Gardon (ECOTER, 2025)	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU Au moins 1-2 emplois dédiés entre juillet et août Formation/information d'1-2 employés de l'office du tourisme rattaché à la commune et/ou des agents de mairie à l'accueil
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	Création d'un guide cadrant les palettes végétales ciblées selon chaque contexte édaphique et microclimatique, en cohérence avec la flore autochtone dont l'état de conservation est bon ; ainsi que les autres éléments favorables (gîtes)	Accompagnement par un écologue spécialisé en flore, habitats naturels et TVB Réunion/Communication avec les services biodiversité de l'Etat (DDTM30 ou DREAL Occitanie) pour présenter le guide
Assurer la transparence des limites des parcelles privées	Création d'un guide de sensibilisation et de cadrage	Accompagnement par un écologue Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU
Engager un cadre pour la planification et le calendrier des travaux pouvant avoir une incidence sur les espaces de nature	Création d'un guide de cadrage Formation des agents des espaces verts	Formation d'au moins 2 agents communaux et calendrier prévisionnel pour reproduire cette formation au fil du renouvellement des agents
S'engager dans la préservation et/ou prise en compte de la faune dans les bâtis anciens	Diffuser les guides existants (exemples : SFEPM, FCEN – Recueil d'expérience pour une meilleure cohabitations chiroptères-homme en milieu bâti ; LPO et Métropole Grand Lyon – Guide pour les professionnels : Respecter les espèces protégées dans les bâtiments ; LPO – Accueillir la biodiversité dans les bâtiments historiques, etc.) Déployer une communication de sensibilisation aux habitants et aux entreprises du BTP intervenant sur la commune	Réunion d'information et de sensibilisation Liens vers des guides officiels mis à jour régulièrement sur le site internet de la commune

3.11.4.10 OAP N°5 : ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

3.11.4.10.1 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.

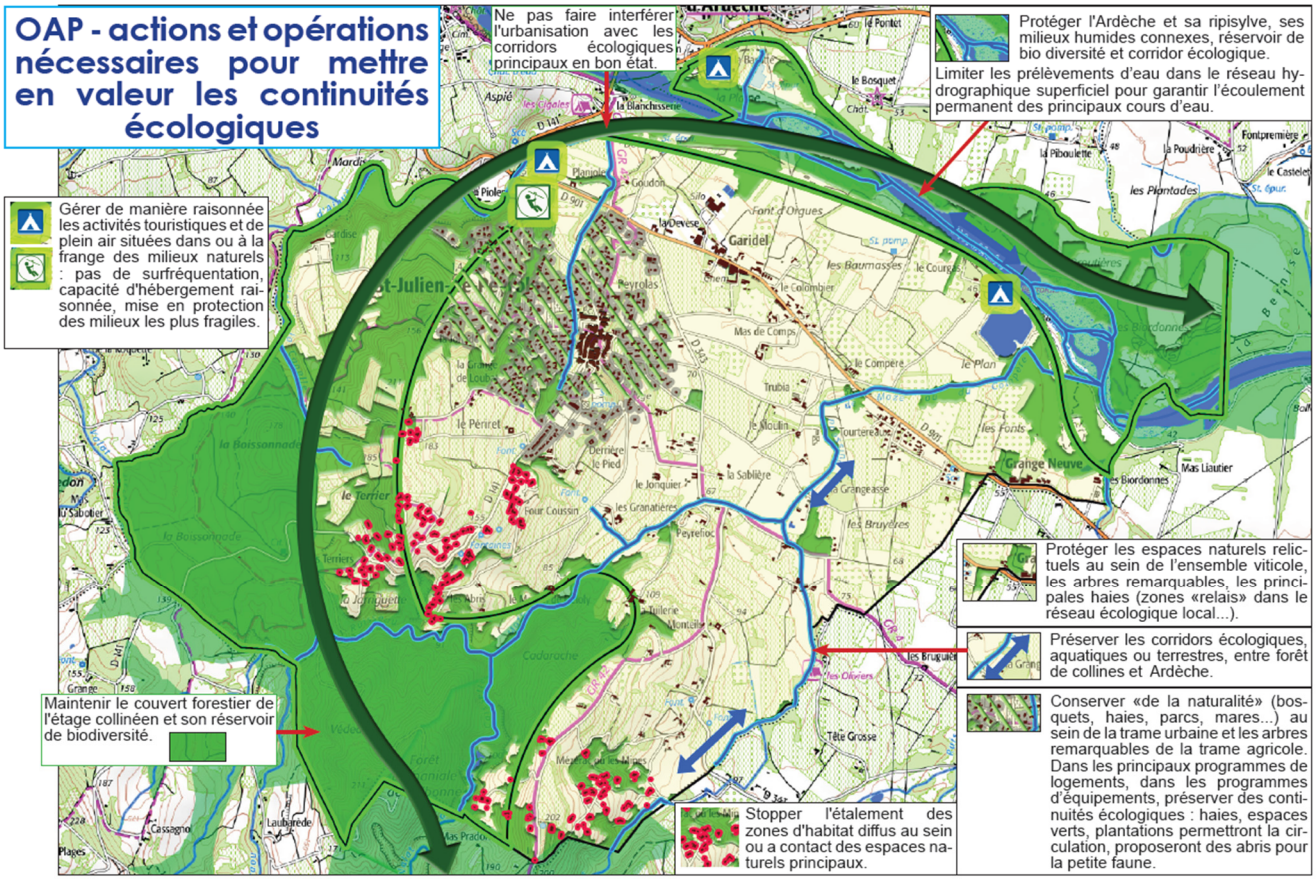
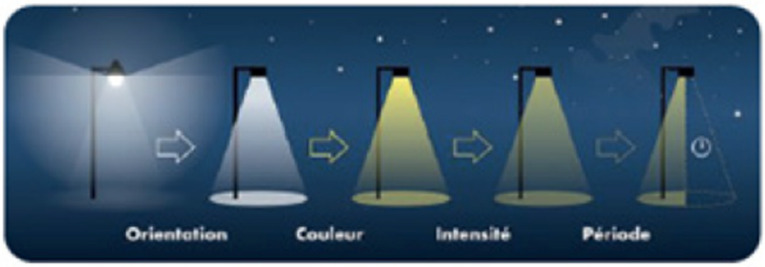


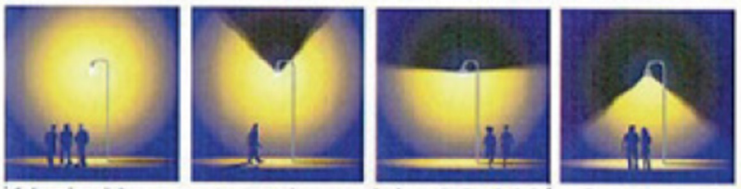
Illustration des grandes orientations de l'OAP n°5. Source : Arrêté de projet des OAP (CROUZET, 2026)

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

Limiter l'éclairage des alentours au strict nécessaire des terrasses, balcons et des cheminements piétons sans aucun mât ni spot dirigé vers le bassin, ni vers le sud de la parcelle et très limité face à la haie centrale. Possibilité d'ajouter des catadioptres ou bandes réfléchissantes pour se repérer à proximité sur les voies douces.

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.





Adapter les modalités d'éclairage sur les abords des espaces verts, des haies et fossés : uniquement des lampes n'excédant pas les 3 à 4 lux à faisceaux orientés vers le sol ; LED orange (2000 K ou moins ; soit 590 nm) ou lampes teinte orangée/à lumière blanc chaud (à sodium basse ou haute pression, diodes ambrées ; soit code 730, 830 ou 930) ; limiter les revêtements réfléchissants sur le sol et les façades.
Les espacer de minimum 20 m.

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

3.11.4.10.2 ENJEUX

Les enjeux suivants se rapportent ici – dans le cadre de cette OAP environnementale – aux **pressions auxquelles fait face la préservation de la biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

- **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.
- **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** : les OAP sectorielles se concentrent alors sur les dents creuses et les bordures du village, exclues les nouvelles constructions dans les zones pavillonnaires disséminées au-delà, et l'OAP n°5 cadre les aménagements futurs par la préservation et la prise en compte de la nature « ordinaire » voire patrimoniale.

3.11.4.10.3 RISQUES CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

Cette OAP se veut avoir un **impact positif** dans les prises de décisions visant l'aménagement global du territoire. En effet, les **enjeux écologiques considérés par l'OAP n°5 portent essentiellement sur la préservation des habitats et espèces patrimoniaux, et d'intérêt majeur pour les fonctionnalités écologiques** des milieux naturels identifiés, ainsi que sur les **habitats semi-naturels et « ordinaires » participant en tant que relais et zones refuges secondaires aux fonctions des trames vertes et bleues communales** (habitats refuges, d'alimentation ou des zones relais pour le déplacement d'espèces protégées au niveau national).

3.11.4.10.4 RISQUES CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA2000

Le territoire communal de Saint-Julien-de-Peyrolas est **inclus dans 2 périmètres** du réseau Natura 2000 (Forêt de Valbonne au sud-ouest, la basse Ardèche au nord-est), dont les objectifs de conservation sont pris en compte par l'OAP n°5.

Les OAP sectorielles (n°1 à 4) sont cadrées par l'OAP n°5 qui considère les éléments naturels et semi-naturels pouvant avoir **une influence même infime sur l'état de conservation des habitats et des espèces évoluant dans les sites Natura qui concernent la commune**.

3.11.4.10.5 RECOMMANDATIONS

- Quelques compléments sont proposés au zonage pour **renforcer les éléments relais de la trame verte au sein de la matrice agricole**, notamment au nord de la commune, contre la ripisylve de l'Ardèche.
- Les recommandations **pour les zones à urbaniser** sont intégrées dans les **préconisations des OAP n°1 à 4**.
- Il est conseillé d'engager une **démarche formalisée et opérationnelle** dépassant l'étape de l'OAP afin de permettre à la commune de **disposer un plan d'actions**

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

3.11.5.1 PREAMBULE ET METHODE D'EVALUATION

Le règlement et le zonage

Le zonage indique précisément la localisation des secteurs potentiellement impactés par la mise en œuvre des orientations du PADD. Le règlement définit par ailleurs la nature des usages des sols possibles dans chacune des zones.

➲ **Cette partie a pour objectif d'exposer « les motifs de la délimitation des zones et les règles qui y sont applicables ».**

Cette phase d'analyse doit permettre :

1) D'évaluer les différences d'affectation du sol entre les enjeux écologiques et les propositions de zonage faites dans l'état initial de l'environnement d'une part, et ce qui est proposé dans le zonage et le règlement du futur PLU d'autre part ;
2) **D'illustrer le processus d'intégration des enjeux écologiques au zonage et au règlement** à travers les modifications apportées à ces deux documents **au fur et à mesure des échanges entre ECOTER et CROUZET URBANISME**. En effet, comme pour le PADD et les OAP, la construction du zonage et du règlement s'est inscrite **dans une démarche concertée, itérative et nécessairement consensuelle** à dessein d'obtenir l'approbation d'un maximum d'acteurs.
3) De montrer la **cohérence** et la **compatibilité du zonage et du règlement** avec :
   - Les enjeux mis en évidence dans l'EIE ;
   - Avec les documents directeurs que sont, pour la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas :
     - Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Occitanie ;
     - Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée ;
     - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Ardèche ;
     - Les Contrats de milieux (CM) de l'Ardèche ;
     - Les 2 ENS « Forêt de Valbonne » et « Ripisylve de l'Ardèche Inférieure » ;
     - Les 2 sites Natura 2000 (ZSC) FR8201654 « Basse Ardèche urgonienne » et FR9101398 « Forêt de Valbonne »
     - Les Plans Nationaux d'Actions appliqués localement (Apron du Rhône, Aigle de Bonelli, Loutre d'Europe, Odonates, et en limite communale Vautour percnoptère).

➲ Au terme de ce processus, les incidences environnementales des droits octroyés par le règlement et le zonage sont synthétisées au sein d'une matrice simplifiée d'évaluation des impacts. Des mesures correctives sont définies en cas de besoin.

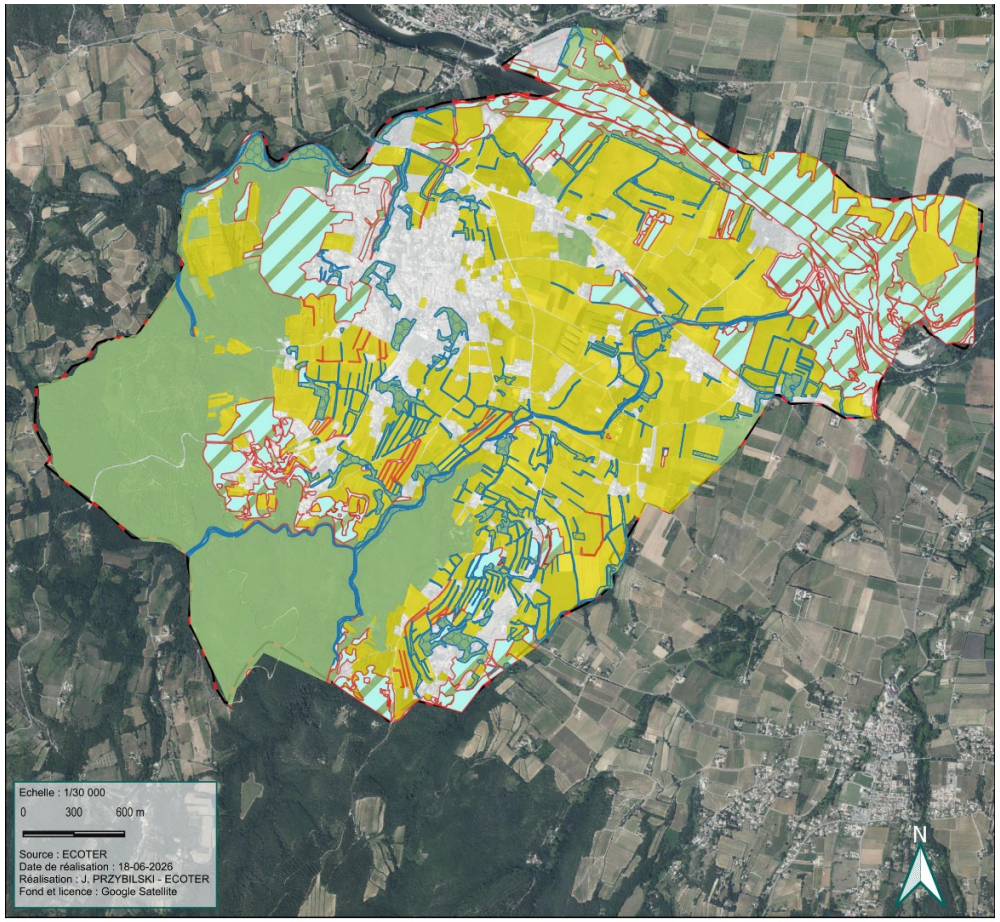
3.11.5.2 CHANGEMENTS NOTABLES D'AFFECTATION DU SOL

Le nouveau PLU a pour conséquence **une légère diminution de la surface allouée aux espaces agricoles dans et au bord du village** (-2,8 ha, soit **0,2% de la commune**) au profit des OAP n°1 à 4.

Toutefois, un **maintien ou un renforcement d'éléments relais de la trame verte** est considéré grâce à la **plantation de haies** sur les pourtours de ces OAP, ainsi que **la préservation des trames vertes et bleues majeures de la commune grâce à l'OAP n°5**.

Ces projets constituent les seuls changements évalués comme des **modifications notables de l'affectation des sols** dans le cadre de cette étude.

Les cartes suivantes comparent les zonages préconisés dans l'EIE et du futur PLU de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas.



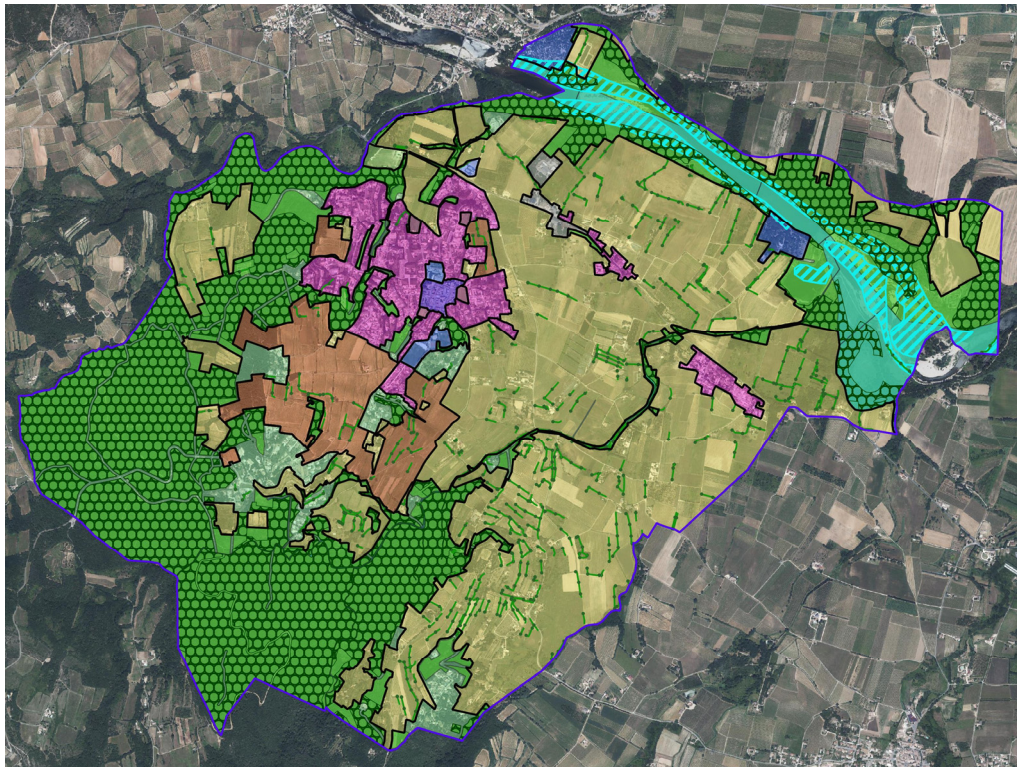
Légende

Recommandations de l'EIE de 2017 (ECOTER) :
Zonages de protection recommandés en complément des périmètres existants (ZNIEFF, NATURA 2000)

- Espaces boisés classés (EBC - articles L113-1 à 7 du CU)
- Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (article L151-23 du CU)

Zonage PLU préconisé

- A = Agricole
- N = Naturel
- Autres types de zonage (hors milieux naturels et semi-naturels)
- Périmètre de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas



- Espaces Boisés Classés à Consever
- Haies protégées
- Zones Humides
- Trame Verte et Bleue

Zonage PLU

- A
- Ap
- IIAU
- N
- NL
- UA
- UB,UBa
- Uia,Ueco,Ui

Figure 30 : Comparaison des zonages prescrits en 2017 et du futur PLU

3.11.5.3 EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ET INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES

Comme pour le PADD et les OAP, la construction du zonage et du règlement s'est inscrite **dans une démarche concertée, itérative et nécessairement consensuelle** à dessein d'obtenir l'approbation d'un maximum d'acteurs.

Lors de l'état initial (2017), ECOTER a transmis à l'urbaniste une carte présentant des propositions de types de zonage et de mises en protection (EBC, éléments de la TVB) à intégrer lors de la construction du zonage. La première proposition de zonage transmise par l'urbaniste en février 2026 s'est basée sur ce travail et intégrait ainsi la plupart des propositions d'ECOTER.

ECOTER a émis un premier avis sur le zonage proposé (cf. carte ci-dessus) en apportant plusieurs modifications, détaillées ci-dessous.

3.11.5.3.1 PREMIERE PROPOSITION DE ZONAGE PAR L'URBANISTE

Une première proposition de zonage a été réalisée par le cabinet CROUZET Urbanisme en février 2026. Cette première version inclut de nombreuses prises en considération des milieux naturels du territoire communal :

- Classement en **zone N, en zone humide, en Espace Boisé Classé** (EBC – articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme) **et en trame verte et bleue communale** (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) de **milieux naturels et semi-naturels riverains et alluviaux (ouverts à forestiers) inféodés au lit majeur de l'Ardèche** ;
- Classement surtout en **zone A** des **végétations pelousaires** potentiellement diversifiées sur le plan floristique et faunistique (en particulier du point de vue entomologique) patrimoniales au sein de la matrice agricole, et ponctuellement en **zone N** pour les secteurs sud (aux lieux-dits « Mézérac » et « Terriers ») ;
- Classement en **haies protégées** (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) d'un **important réseau dense et en bon état de conservation de haies arbustives à arborées et de talus** abritant des végétations d'affinité pelousaire, et **en zone N et EBC d'ilots boisés relictuels** au sein du parcellaire agricole, ainsi qu'aux lieux-dits « Mézérac », « Fourcoussin » et « les Granatières ».
- Classement **en zone N, en EBC et en trame verte et bleue communale** des **2 réservoirs de biodiversité** auxquels un enjeu de préservation est associé : massif forestier de **Valbonne** (du Bagnolais), ainsi que la rivière **Ardèche** et ses milieux naturels et semi-naturels.
- **Délimitation du réseau hydrographique superficiel** (**trame bleue :** article L.151-23 du Code de l'urbanisme) au document de zonage.

Les propositions des zones urbanisables faites par l'urbaniste en première version de zonage :

- **Sont cohérentes avec les objectifs de densification, et d'évitement du mitage urbain, en limitant l'urbanisation aux dents creuses du village et en proscrivant au maximum le développement le long des 3 routes principales (RD901, RD343 et RD141) ;**
- **Evitent les espaces naturels comportant les principaux enjeux, notamment les corridors écologiques principaux et secondaires (réseaux de haies) ainsi que les réservoirs de biodiversité relevés dans le diagnostic écologique.**

➲ Au regard de ces premiers éléments, la première version du zonage proposée par l'urbaniste **intègre d'ores et déjà la majorité des recommandations formulées en matière de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques**.

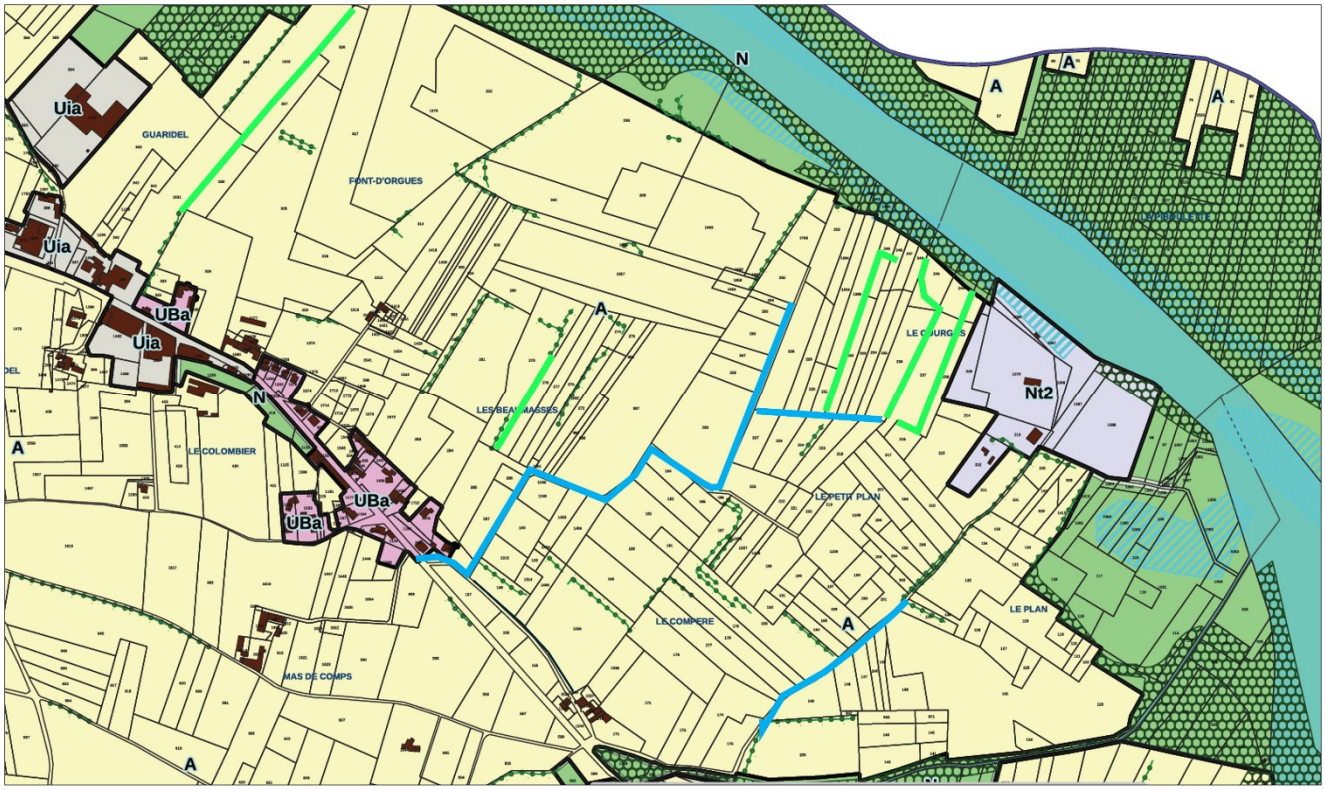
Toutefois, **des ajustements complémentaires peuvent être proposés** afin de renforcer la préservation et la fonctionnalité des continuités écologiques, notamment en termes de **protection réglementaire des espaces relais jouant un rôle clé dans le fonctionnement écologique du territoire**.

3.11.5.3.2 PROPOSITIONS POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES

Les éléments suivants présentent les remarques de l'écologue concernant la première version de zonage transmise par l'urbaniste en février 2026 et visant une meilleure intégration des enjeux écologiques, adaptées suite aux échanges entre l'écologue et l'urbaniste.

Densification du réseau de haies protégées et de trame bleue au nord de la commune

Les haies à classer en protection selon l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont moins fréquentes ou discontinues dans le secteur entre la route RD901 et l'Ardèche (lieux-dits « Garidel », « Font d'Orgues », « Beaumasses », « Le Compère », « Petit Plan », « Courgas »), de plus les fossés et ruisseaux temporaires ne sont pas matérialisés en trame bleue. Il convient de densifier cette classification comme le présente la carte ci-après, afin de contrebalancer les ruptures créées par la route RD901 et les zones urbanisées qui la longent.



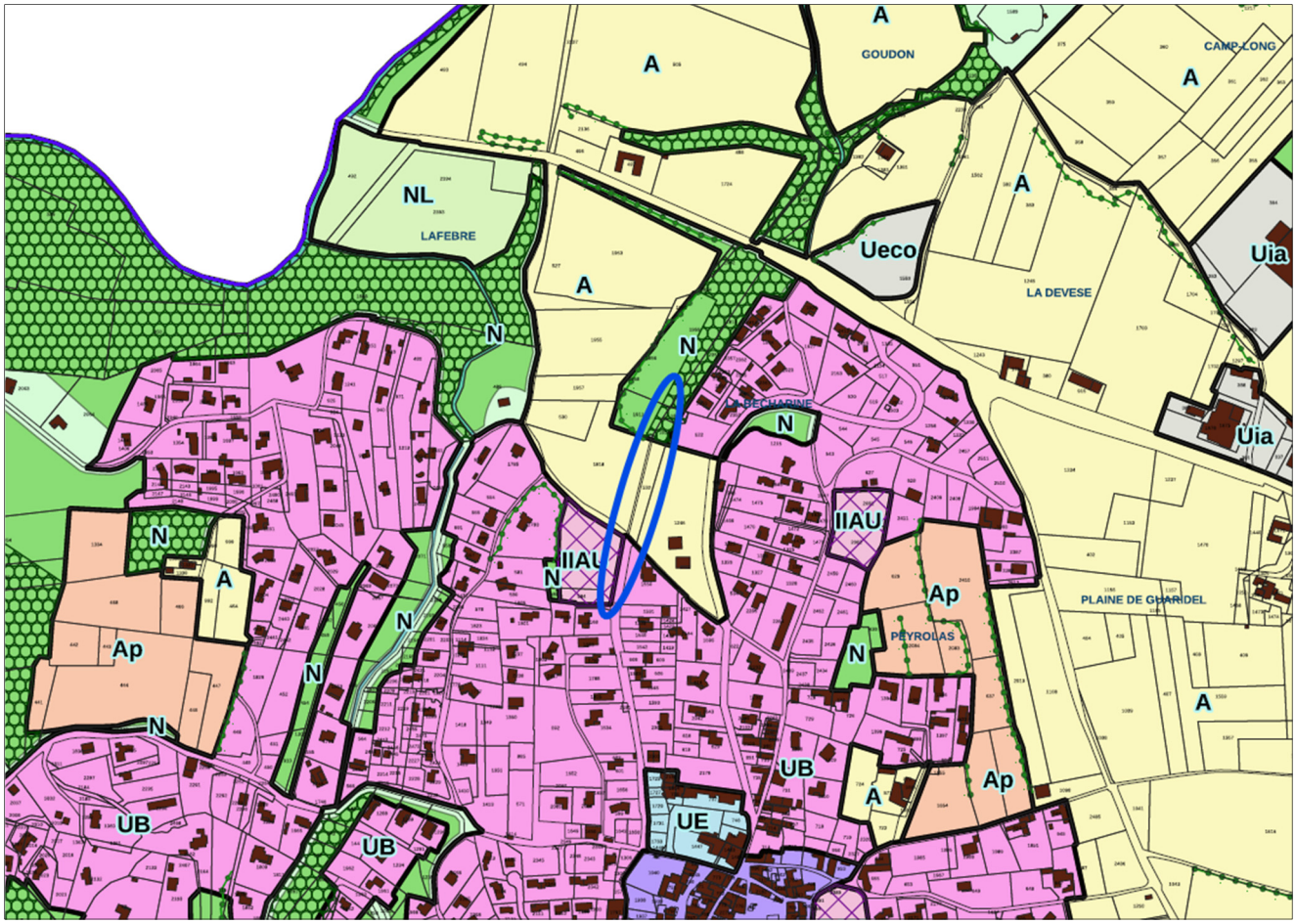
Zonage du PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas (première version de février 2026) : Proposition de renforcement de la protection du réseau de haies au nord entre la RD901 et l'Ardèche par un classement en haies protégées (haies matérialisées en **vert**, fossés/ruisseaux temporaires en **bleu**). Source : Extrait du projet arrêté du zonage du PLU (CROUZET, février 2026)

Continuité de la protection du ruisseau de Moze au nord du village

Compte tenu de la continuité du ruisseau et de son intérêt présenté dans l'OAP n°3 du point de vue des fonctionnalités écologiques locales, une matérialisation en **zone N et EBC** est à poursuivre sur la parcelle joignant le corridor protégé à l'OAP n°3 au sud.

Ce reclassement vise à renforcer la protection des **milieux naturels participant au relais des trames vertes et bleues au travers de la matrice urbaine**. Ainsi, le zonage préservera la cohérence avec les objectifs de protection des espaces naturels et des continuités écologiques du PADD.

La carte ci-dessous schématise le secteur concerné.

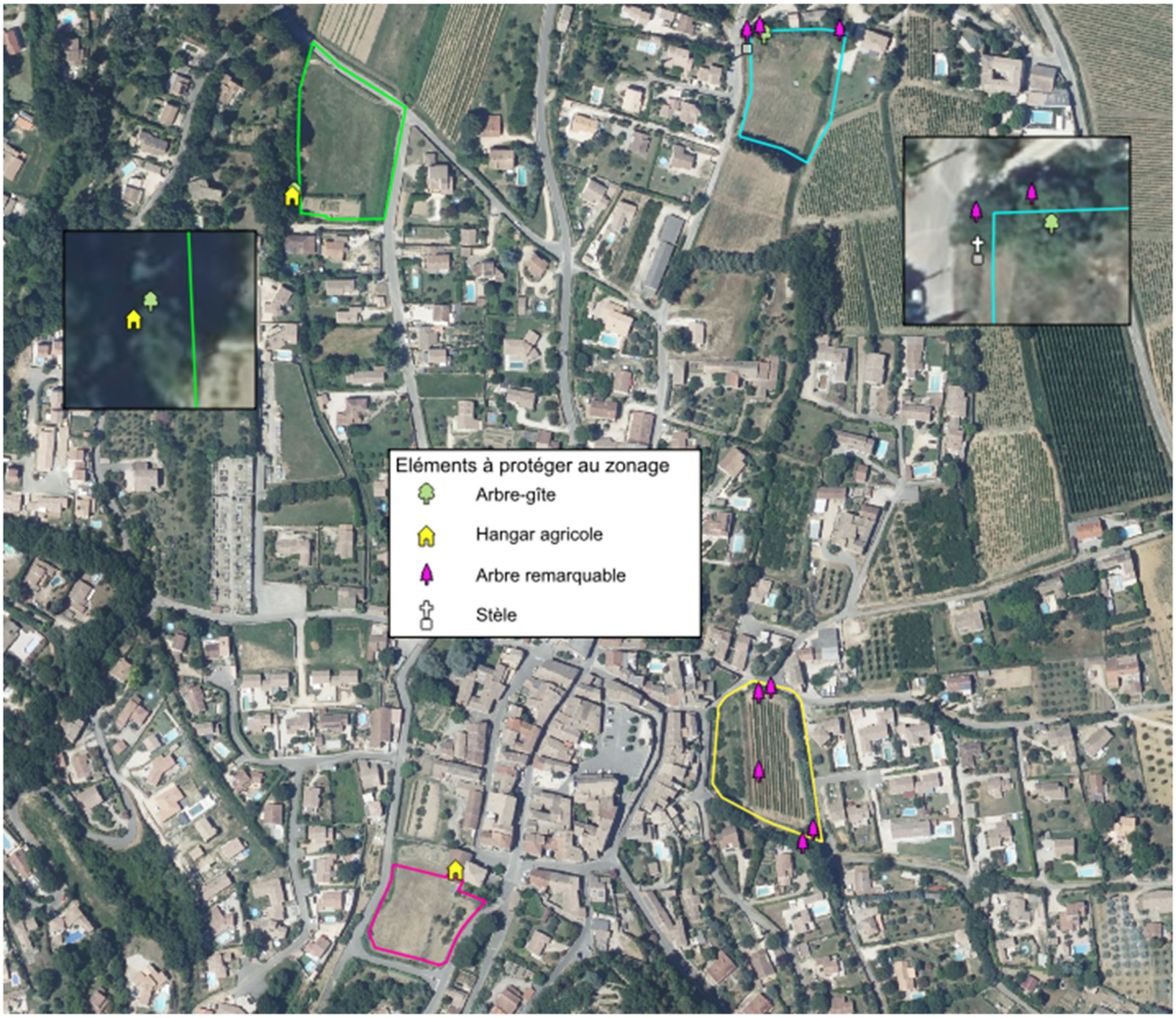


Zonage du PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas (première version de février 2026) : Proposition de renforcement de la protection du ruisseau de Moze entre l'OAP n°3 et l'Ardèche (parcelle cadastrale n°532 et bordure de l'OAP n°3) par un classement en N et en EBC (entouré en **bleu**). Source : Extrait du projet arrêté du zonage du PLU (CROUZET, février 2026)

Intégrer les arbres et constructions remarquables des OAP n°1 à 4 aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer leur protection à terme, les arbres remarquables, arbres-gîtes et bâti ou stèle doivent être ajoutés au zonage selon la protection des éléments patrimoniaux de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La carte ci-dessous présente une vue globale des points à ajouter au zonage, des cartes plus précises sont disponibles au niveau des recommandations des OAP n°1 à 4.



Arbres et bâtis à ajouter au zonage du PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas (première version de février 2026) par un classement au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme. Source : Extrait du projet arrêté du zonage du PLU (CROUZET, février 2026)

Suite à la lecture du règlement, celui-ci intègre de nombreuses dispositions visant à la prise en compte des milieux naturels. Toutefois, certaines précisions méritent d'être apportées afin d'en renforcer la clarté et la portée.

En rouge sont précisées les modifications à apporter dans le règlement.

Clôtures (articles UA5, UB5, Ucom5, Ui5, IIAU5, A5, N5) :

- Rajouter en préambule : « *Sur les parcelles uniquement à l'interface entre tissu urbain (U et AU) et les dents creuses ou les éléments de continuités en bordure, si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres, soit par un espace sans grillage laissé les 10 premiers cm du sol*. ».
- Intégration d'un ajour tous les 20 m de linéaire de clôture (cf. mesure R06 dans l'évaluation des OAP).
- Inscrire l'interdiction des poteaux creux dans l'article N5.
- Uniformiser les articles UB5, Ucom5, Ui5, IIAU5, A5 et N5 selon le paragraphe présent dans l'article UA5 :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les poteaux creux non obturés sur le dessus sont interdits. les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret en pierres jointoyées ou enduit sur ses deux faces, éventuellement surmonté d'un grillage simple ou d'une grille. La clôture pourra être doublée par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses,
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage simple.
- Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

Notion d'espèces protégées dans les bâtiments à rénover :

Dans l'ensemble des articles traitant de l'architecture et des permissions de travaux sur le bâti existant, ajouter en préambule :

« ***Préservation de l'intérêt du bâti ancien pour la faune :*** *Les travaux sur les bâtiments ou constructions existants pouvant porter atteinte à des nids, des gîtes, des terriers d'espèces protégées (nids d'hirondelles occupés, chauves-souris dans un grenier ou une toiture, lézard dans des interstices de murs, par exemple) seront effectués en l'absence de spécimen. Il sera proposé un calendrier des travaux adapté.* »

3.11.5.3.3 RESULTATS DES ECHANGES ET EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

In fine, le règlement et le zonage intègrent bien les préconisations faites par l'écologue. Le tableau ci-dessous présente les évolutions du zonage suite aux recommandations d'ECOTER :

RESULTATS DES ECHANGES ET EVOLUTION DU ZONAGE		
Secteur concerné (*cf.* ci-avant)	Prise en compte des recommandations	Prescription et zonage final : prise en compte des enjeux écologiques
Concernant le zonage :		
Densification du réseau de haies protégées et de trame bleue au nord de la commune	**Oui**	Propositions de l'écologue acceptées telles que présentées. **Carte du zonage de février 2026 à mettre à jour**.
Continuité de la protection du ruisseau de Moze au nord du village	**Oui**	Propositions de l'écologue acceptées telles que présentées. **Carte du zonage de février 2026 à mettre à jour**.
Intégrer les arbres et constructions remarquables des OAP n°1 à 4 aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	**Oui**	Propositions de l'écologue acceptées telles que présentées. **Carte du zonage de février 2026 à mettre à jour**.
Concernant le règlement :		
Clôtures	**Oui**	Propositions de l'écologue acceptées telles que présentées.
Notion d'espèces protégées dans les bâtiments à rénover	**Oui**	Propositions de l'écologue acceptées telles que présentées.

3.11.5.4 EVALUATION DE LA BONNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3.11.5.4.1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DIRECTEURS

La compatibilité du zonage et du règlement du PLU de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas avec les documents directeurs et enjeux définis dans l'état initial de l'environnement est analysée au regard des dispositions résumées dans le tableau ci-dessous.

Le **SRCE de l'ex-région Languedoc-Roussillon** définit les éléments de la Trame verte et bleue présents à proximité de la commune et positionne le territoire communal au cœur de plusieurs éléments fonctionnels essentiels. Ces éléments comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui assurent la connectivité entre les milieux naturels régionaux et le maintien des déplacements de la faune. Il met notamment en évidence :

- Un **corridor écologique complexe au niveau de la rivière Ardèche**, lié à la fois aux **cultures pérennes, aux milieux naturels ouverts, semi-ouverts et forestiers** ;
- **Trois corridors d'orientation sud-ouest/nord-est qui relient les réservoirs de biodiversité** que sont **l'Ardèche** et le massif forestier de **Valbonne** :
  - Un **corridor forestier** sur le flanc nord-ouest de la commune ;
  - Un **corridor lié aux milieux semi-ouverts** dans la partie centrale ;
  - Un **corridor lié aux cultures annuelles** de la trame agricole sur le flanc est.
- Au niveau de la **trame bleue**, 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** ».

Les enjeux écologiques identifiés dans l'état initial de l'environnement et objectifs associés :

- La **préservation des grands ensembles naturels porteurs d'importants enjeux écologiques** (milieux ouverts et semi-ouverts, boisements, etc.) ;
- La **préservation de la nature ordinaire** (arbres isolés, haies, fossés en eau végétalisés…) et des **ilots de nature** (petits bois des secteurs agricoles…) ;
- La **préservation des continuités écologiques majeures de la commune** (corridors aquatiques et leurs ripisylves notamment) ;
- La **préservation et le renforcement des continuités écologiques secondaires** permettant de relier les différents milieux naturels de la commune (haies, ruisseaux, bandes enherbées en bordure des ruisseaux).

➲ À la vue des évolutions du zonage et du règlement proposé en février 2026, il est ressorti que ces documents du PLU de Saint-Julien-de-Peyrolas sont compatibles avec les documents directeurs, en intégrant la grande majorité des recommandations faites concernant la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

3.11.5.4.2 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			
Prise en compte des enjeux et impacts / 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	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.

MATRICE D'EVALUATION DES IMPACTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT			
Prise en compte des enjeux et impacts / Enjeux	Dispositions du zonage et du règlement	Impacts prévisibles	
		Sur la faune et flore	Sur la fonctionnalité écologique
	constructions d'intérêt collectif et nécessaire à la voirie, de manière très encadrée.	**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 ilots de nature	▪ Classement en zone Ap et N de certaines parcelles ; ▪ Classement de certaines parcelles en IIAU et U. ▪ Classement en EBC de certains ilôts 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**

3.11.5.4.3 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.

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

3.11.6.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article 6.3 de la **Directive européenne « Habitats-Faune-Flore »** du 21 mai 1992 dispose que « **tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site NATURA 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences** sur le site, eu égards aux objectifs de conservation de ce dernier ».

L'article 3 de la **directive européenne du 27 juin 2001 relative à « *l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* »** (EIPPE) prévoit la soumission automatique à évaluation environnementale des plans et programmes qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences NATURA 2000.

Les attendus réglementaires sont ceux décrits par **l'article R414-23 du code de l'environnement**.

➲ Pour ne pas envisager des projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte-tenu de l'enjeu de protection représenté par des habitats et espèces d'intérêt communautaire, il **importe d'identifier, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, les incidences de ces projets prévoyant de l'urbanisation et des aménagements dans, ou à proximité, d'un site NATURA 2000**. À la différence de l'évaluation environnementale, **l'évaluation des incidences NATURA 2000** ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. **Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire** qui ont présidé à la désignation des sites NATURA 2000.

L'évaluation des incidences NATURA 2000 doit être :

- **Proportionnée** à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence ;
- **Conclusive** quant à l'atteinte à l'intégrité du ou des sites NATURA 2000 concernées.

3.11.6.2 ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (ZSC) FR9101398 « FORET DE VALBONNE »

Le site Natura 2000 FR9101398 « Forêt de Valbonne » est situé au nord-est du département du Gard, en rive droite du Rhône, entre les vallées de l'Ardèche au nord et de la Cèze au sud. Le site s'étend sur environ 5 052 ha et concerne le territoire de plusieurs communes, notamment Carsan, Cornillon, Issirac, Montclus, Saint-Laurent-de-Carnols ou encore Salazac. Le site correspond principalement à un **important massif forestier méditerranéen organisé autour de la Chartreuse de Valbonne.** Le relief y est varié et entaillé par de nombreux vallons parcourus par un réseau hydrographique dense composé de ruisseaux et de valats temporaires ou permanents totalisant plus de 50 km de cours d'eau.

3.11.6.2.1 QUALITES ET IMPORTANCE

Le site présente un intérêt écologique important lié à la diversité de ses habitats forestiers et de ses milieux associés. La partie centrale du site est constituée d'une **mosaïque de terres agricoles et de boisements**, tandis que les reliefs périphériques supportent de vastes massifs forestiers.

La forêt de Valbonne abrite plusieurs **habitats d'intérêt communautaire**, notamment :

- les forêts méditerranéennes à Chêne vert (*Quercus ilex*) ;
- les forêts à houx (*Ilex aquifolium*) ;
- les forêts-galeries à saules et peupliers blancs ;
- les forêts de châtaigniers (*Castanea sativa*) ;
- les sources pétrifiantes avec formation de travertins, habitat prioritaire.

Le site présente également une **originalité écologique remarquable** liée à la présence de **hêtraies de basse altitude (100 à 300 m)**, formation végétale inhabituelle dans cette partie de la région méditerranéenne. Par ailleurs, certaines chênaies vertes n'ont pas été exploitées depuis près d'un siècle et ont atteint un **stade de maturité remarquable**, favorable à la biodiversité forestière.

La diversité des habitats permet la présence d'une faune et d'une flore riches : on y recense notamment **plusieurs espèces d'orchidées, de nombreux reptiles, amphibiens et oiseaux**, ainsi qu'une végétation forestière très diversifiée.

3.11.6.2.2 MENACES, PRESSIONS ET ACTIVITES AYANT UNE INCIDENCE SUR LE SITE

D'après la fiche de synthèse, plusieurs pressions peuvent affecter les habitats du site :

- les **incendies de forêt**, particulièrement dans les formations méditerranéennes ;
- les **coupes forestières ou exploitations excessives** ;
- la **fréquentation humaine et le vandalisme** sur certains secteurs sensibles ;
- la **pollution ou la diminution des débits** affectant certains habitats humides ;
- l'**envahissement par certaines espèces végétales** dans les ripisylves.

Ces facteurs peuvent entraîner une **dégradation de certains habitats forestiers ou aquatiques**, en particulier les habitats les plus rares comme les sources pétrifiantes ou les ripisylves.

Les principaux objectifs de gestion du site Natura 2000 sont :

- préserver les habitats forestiers remarquables et leur naturalité ;
- maintenir les habitats humides et les sources pétrifiantes ;
- prévenir les incendies et encadrer la gestion forestière ;
- conserver la diversité floristique et faunistique du massif ;
- améliorer les connaissances et le suivi écologique des habitats et des espèces.

3.11.6.3 ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (ZSC) FR8201654 « BASSE ARDECHE URGONIENNE »

Le site Natura 2000 FR8201654 « Basse Ardèche urgonienne » est un site d'importance communautaire (SIC) proposé le 31 mars 1999 et désigné en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) le 18 mai 2010. Il est situé dans les départements du Gard (région Occitanie) et de l'Ardèche (région AURA) et couvre une superficie d'environ 6 851,3 hectares. Le document d'objectifs (DOCOB) du site a été validé par le comité de pilotage le 2 octobre 2013.

Le site correspond à un **vaste plateau karstique de calcaire** gris et blanc, homogène sur toute sa surface, d'une **altitude moyenne de 300-400 m**. Les gorges et les plateaux environnants sont constitués de terrains sédimentaires, qui ont subi des phénomènes d'**érosion très importants depuis plus de 20 millions d'années, ayant abouti à la création de gorges, méandres, vallées sèches, vallons perchés, reculées, grottes, avens, lapiaz.**

3.11.6.3.1 QUALITES ET IMPORTANCE

Beaucoup de milieux différents sont représentés sur ce vaste site : **pelouses, chênaies vertes et chênaies pubescentes, landes, prairies humides, petits ruisseaux intermittents**... plus ou moins dispersés. Les **pelouses à orchidées**, par exemple, sont morcelées dans le paysage.

Le site comporte un **écosystème aquatique remarquable**, **au fonctionnement peu altéré** (rare en milieu méditerranéen), important pour les espèces de **poissons d'intérêt communautaire** (annexe II de la directive « Habitats »). La rivière Ardèche, ses affluents et les secteurs alentours représentent un **réel corridor biologique pour certaines espèces de la faune et de la flore, et notamment les poissons tels que les Aloses feintes, l'Apron, les Anguilles et même la Lamproie de Planer** dont la présence a été notée lors d'un inventaire réalisé par le CSP (Conseil supérieur de la pêche).

Ce site est **très riche en espèces de plantes, insectes, reptiles, d'amphibiens et de mammifères**. En particulier, la **faune cavernicole** est exceptionnelle : plus d'une **vingtaine d'espèces de chiroptères** (Murin de Capaccini, Grand Rhinolophe, Minioptère de Schreibers, Petit Rhinolophe, etc.) sont connues à l'échelle du site. De manière générale, de **nombreuses espèces méditerranéennes** trouvent là leur **limite nord d'aire de répartition**. À noter que le site a été étendu fin 2005 afin d'intégrer une station de la **moule d'eau douce *Unio crassus*** (appelée parfois " Mulette épaisse "), qui est la seule station actuellement connue en Rhône-Alpes, situé à la limite du Gard.

3.11.6.3.2 MENACES, PRESSIONS ET ACTIVITES AYANT UNE INCIDENCE SUR LE SITE

Les points de vulnérabilité sont :

- Les **pelouses subnaturelles sont menacées de fermeture** par embroussaillement du fait de la déprise agricole. Le maintien des milieux ouverts implique une participation soutenue des éleveurs. Pour maintenir le paysage en mosaïque de milieux ouverts et fermés, les pelouses doivent être entretenues par des pratiques pastorales traditionnelles sous peine de reboisement progressif.
- Pour les nombreuses espèces qu'elles abritent (poissons, crustacés, odonates), **les rivières doivent conserver leur qualité d'eau**. Il convient donc de veiller aux emplacements et impacts des sources de captage potentielles.
- La **fréquentation touristique**, très forte notamment **le long de la rivière Ardèche et sur la rivière elle-même**, provoque des **dérangements d'espèces** difficiles à quantifier.

Selon la fiche de synthèse du site, plusieurs activités peuvent avoir une incidence sur les habitats et les espèces :

- La destruction des milieux naturels,
- La disparition de frayères favorables à la reproduction
- La fermeture des milieux ouverts par embroussaillement
- La création d'ouvrages infranchissables sur les rivières
- La pollution de la rivière Ardèche
- La diminution des ressources alimentaires
- Le dérangement en période de reproduction ou d'hivernage (travaux, spéléologie...), notamment des chiroptères.

Ces pressions peuvent entraîner une **dégradation des habitats**, ainsi qu'une perturbation des espèces associées aux milieux fluviaux, terrestres et rupestres.

Les **principaux objectifs de gestion du site Natura 2000** sont :

- Maintenir la **qualité des cours d'eau** (qualité et quantité d'eau),
- **Protéger les sources** de captage et les **tuffières**,
- Assurer la **libre circulation des poissons migrateurs** (notamment Alose feinte et Apron), en installant si nécessaire des passes à poissons,
- Maintenir le **paysage en mosaïque de milieux ouverts et fermés**, entretenir les landes,
- **Protéger les grottes à chauves-souris**,
- **Limiter le dérangement** sur certains secteurs sensibles en période de reproduction ou d'hivernage (chiroptères notamment),
- Veiller au **respect de la réglementation** (loi sur l'eau, espèces protégées...).

3.11.6.4 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

3.11.6.4.1 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 ilots 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 ilots de la haie et du muret de quelques mètres carrés dans les jardins	**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.	**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
	▪ 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	➔ **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.	
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 ilots 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 orientation 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.

3.11.6.4.2 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.**

3.11.6.5 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.**

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

MATRICE D'EVALUATION 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 réglement.
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.**	

3.11.6.6 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.**

3.11.7 CONCLUSION DU VOLET MILIEUX NATURELS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale, menée sur la **thématique écologique**, a permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

3.11.7.1 SUFFISANCE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT POUR LE VOLET MILIEUX NATURELS

Le présent rapport a montré que **l'état initial de l'environnement volet « Milieux naturels » a bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues**. Il apparait **en conformité avec les Documents directeurs** (SDAGE, SRCE, etc.) publiés et se base sur une **analyse adaptée** d'écologue sur site.

3.11.7.2 SUFFISANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE PADD

Le présent rapport a montré **que le PADD de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas a bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues à ce stade**. L'établissement du PADD s'est appuyé sur plusieurs échanges entre l'urbaniste et l'écologue, favorisant une **démarche itérative et l'établissement d'un projet intégrateur des enjeux écologiques** : les propositions émises par ECOTER lors de ces échanges ont bien été discutées et **pour la plupart prises en compte**.

Ainsi, le PADD apparait en cohérence avec les différents enjeux mis en évidence dans l'État initial de l'environnement volet « Milieux naturels » et rappelés au début de ce document. Les propositions d'orientations pour la prise en compte des enjeux écologiques, présentées dans la dernière partie du diagnostic, sont également pleinement intégrées.

3.11.7.3 SUFFISANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LES OAP

Il ressort que **les OAP de la commune de Saint-Julien-de-Peyrolas induisent des impacts négatifs qualifiées de faibles à modérés (OAP n°1 à 4), ou positifs (OAP n°5)** sur la préservation du patrimoine naturel de la commune (nature ordinaire, faune, flore, fonctionnalités écologiques et milieux naturels).

Toutefois, **la mise en œuvre des mesures d'atténuation proposées abaissera ces impacts résiduels de très faibles à faibles (OAP n°1 à 4), et positifs (OAP n°5)**.

3.11.7.4 SUFFISANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

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.

3.11.7.5 SYNTHESE 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'ATTENUATION D'IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES ESPECES					
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.**

3.11.7.6 INDICATEURS

Le tableau suivant synthétise les indicateurs de suivi permettant de vérifier la bonne application et la réussite des mesures proposées ci-avant. Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, la commune s'engage à vérifier ces indicateurs dans 10 années.

INDICATEURS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LES MILIEUX NATURELS			
Objectifs	Indicateurs possibles	Garantie de réalisation	Fréquence du contrôle
Bonne intégration écologique du projet des OAP n°1 à n°4	▪ Présence de végétation autour et sur les berges du ruisseau (OAP n°3). Ecoulement continu sous le passage de la voirie aménagé. ▪ Qualité des haies maintenues et créées, traduite par la longueur de haies cumulée, et le nombre d'arbres de gros diamètre (dès 30-45 cm de diamètre). ▪ Nombre d'arbres maintenus/plantés dans les espaces verts après le projet. ▪ Présence de murets de pierres sèches (mesure du linéaire). ▪ Présence de gîtes pour la petite faune ▪ Surface enherbée > 5 cm ; nombre d'arbres et d'ilots arbustifs au sein des jardins et espaces verts.	Intégration des engagements dans les règlements des OAP Rappel des prescriptions aux permis de construire	Tous les 10 ans
Bonne intégration écologique du projet de l'OAP n°5	▪ Liste des actions concrètes menées pour répondre aux enjeux et objectifs de l'OAP.	Etablir un plan d'action opérationnel qui pourra faire l'objet de synthèse sur des zones ou thématiques ciblées	Tous les 10 ans
Maintenir et développer les arbres remarquables au sein des secteurs agricoles et urbanisés	▪ Nombre d'arbres de plus de 30-45 cm de diamètre au sein des espaces urbanisés. ▪ Nombre d'arbres préservés sur les espaces à urbaniser (en conformité avec le zonage).	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU. Intégration des engagements dans les règlements des OAP Rappel des prescriptions aux permis de construire	Tous les 10 ans / lors de projets d'aménagement ou de mise à jour du PLU
Maintenir et développer les haies au sein des secteurs agricoles et urbanisés	▪ Longueur cumulée du linéaire de haies (maintenues, recréées) au sein de la matrice agricole et urbaine (village). ▪ Longueur cumulée du linéaire de haies. ▪ Nombre d'arbres de gros diamètre (dès 30-45 cm de diamètre).	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU. Intégration des engagements dans les règlements des OAP Rappel des prescriptions aux permis de construire	Tous les 10 ans / lors de projets d'aménagement ou de mise à jour du PLU
Maintenir l'intégrité et le bon fonctionnement des cours d'eau et des boisements de Saint-Julien-de-Peyrolas Contrôler le mitage et la fragmentation des boisemenjts	▪ Surface totale de boisement (dont ripisylve) sur la commune. ▪ Surface inscrite en EBC et en trame verte/bleue. ▪ Si données : nombre d'incendies recensés (et surface brûlée si disponible).	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU. Intégration des engagements dans les règlements des OAP Rappel des prescriptions aux permis de construire	Tous les 10 ans / lors de projets d'aménagement ou de mise à jour du PLU
Préserver les prairies et pelouses inventoriées au sein de la plaine agricole	▪ Surface des milieux ouverts au sein de la matrice agricole (surface des zonages agricoles/surface des zonages naturels).	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU. Intégration des engagements dans les règlements des OAP Rappel des prescriptions aux permis de construire	Tous les 10 ans
Maintenir des milieux attractifs pour la faune et la flore sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF	▪ D'après le zonage en place, comparer les surfaces selon la nature des parcelles sur les périmètres à statut (proportion de boisements, de zones agricoles, de pâtures, etc.). ▪ Proportion des surfaces des zonages A, Ap, N, et U (et zonages assimilés urbains AU) sur tout le territoire communal.	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU.	Tous les 10 ans
Préserver la fonctionnalité des cours d'eau	▪ Surface du réseau hydrographique superficiel dans le zonage de la trame verte et bleue définie au PLU. ▪ Type d'occupation du sol dans un rayon de 100 m autour des points de captage. ▪ Nombre de ponts/routes traversant les cours d'eau de la commune.	Réunion d'information et de sensibilisation sur le sujet à l'adoption du PLU.	Tous les 10 ans

3.11.7.7 INCIDENCES NATURA 2000

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.

4 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les motifs découlent directement des choix retenus pour établir le PADD et délimiter les zones.

4.1 les zones urbaines à vocation principale d'habitat et à vocation secondaire de services et de commerces (UA) et à vocation principale d'habitat, (UB et UBa)

D'une manière générale, les zones urbaines recouvrent des secteurs desservis par les voiries et réseaux, existants ou en cours de réalisation. Les réseaux étant « dus » aux constructions dans ces zones, n'y ont été intégrés que des secteurs équipés (électricité, eau potable, voirie et le cas échéant assainissement collectif). Ce choix traduit la politique d'équipement déclinée dans le PADD (orientations générales d'équipement) qui vise à limiter l'impact financier du développement, en ne classant en zone urbaine que des terrains desservis. Les superficies non construites en zone urbaine et d'un seul tenant restent de dimensions modestes, pour que leur urbanisation au coup par coup n'induise pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant (au niveau des accès notamment) ou une organisation des constructions qui gèlerait un nombre important de m² pour peu de logements construits : autoriser l'urbanisation au coup par coup sur des superficies importantes aurait pu conduire à des « gâchis de terrain », avec par exemple, un seul logement sur une grande parcelle. Ce choix traduit l'objectif établi dans le PADD de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

On distingue :

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au cœur historique dense et à ses aux faubourgs anciens, constitués de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire. Le secteur UBa correspond aux parties de la zone UB en assainissement non collectif.

4.1.1 SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1.1 ARTICLES 1 ET 2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS / CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS INTERDITES / DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant les activités difficilement compatibles avec des logements, telles que les installations classées, ou les constructions à usage industriel. Les constructions à usage agricole sont autorisées en zone UA compte-tenu de la présence de sièges d'exploitation dans cette zone, mais de manière encadrée, pour éviter les conflits d'usages avec l'habitat. C'est pour cette raison que les bâtiments agricoles qui relèveraient des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) y sont interdits. Il s'agit de concilier salubrité publique, limitation des nuisances dans des zones où l'habitat domine largement tout en laissant les moyens de travailler aux exploitations agricoles déjà installées dans la trame urbaine.

Si les activités artisanales, de commerce sont autorisées en zones UA et UB, c'est aussi sous conditions de nuisances très limitées sur l'habitat, pour concilier quiétude des habitants et développement des services et commerces au sein de la structure urbaine du bourg, pour favoriser « la vie de village ».

Ces limitations expriment les orientations des politiques générales d'aménagement et d'urbanisme définies au PADD, privilégiant le développement des services, des commerces au sein de la structure urbaine du bourg, en complément de la supérette, installée la périphérie du village, en bordure de RD901 pour des questions d'accessibilité et pour ne pas injecter de trafic automobile significatif dans les quartiers d'habitation du bourg.

4.1.1.2 ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE

Le changement de destination des constructions à usage de commerce ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit en rez-de-chaussée des bâtiments, sauf entre ces destinations, pour préserver les locaux commerciaux actuels (un seul pour l'instant) ou futurs dans la commune, éléments essentiels de la vie de village.

4.1.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

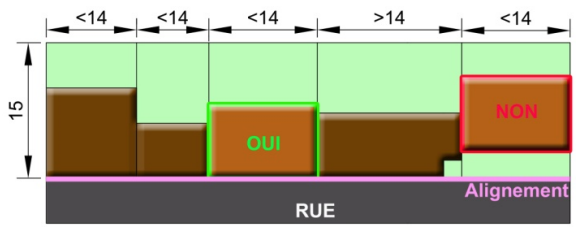
4.1.2.1 ARTICLES 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ces règles (implantations, volumétries et hauteurs) revêtent une importance toute particulière car elles définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les morphologies urbaines existantes, celles que l'on a souhaité encourager ou éviter, les règles ont été déterminées de manière, conformément aux engagements du PADD en matière de préservation du paysage et du patrimoine bâti :

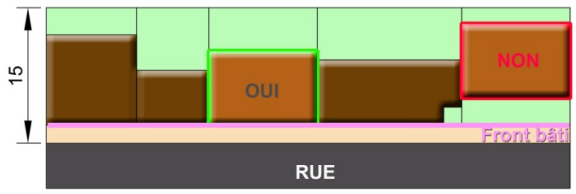
- à préserver les caractéristiques existantes de l'espace bâti quand elles présentaient un intérêt patrimonial particulier, ce qui est le cas dans la zone UA, qui correspond au bâti du cœur historique et des faubourgs anciens,
- à faire évoluer ces caractéristiques lorsqu'elles étaient synonymes d'espace bâti banalisé, comme dans une partie des zones UB, largement dominées par l'habitat pavillonnaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, on s'est attaché à préserver la composition urbaine, avec des implantations qui doivent, pour les constructions « de premier rideau », venir en limites des voies et emprises publiques (c'est-à-dire en bordure de rue) et sur une limite séparative au moins :



Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue s'il existe.



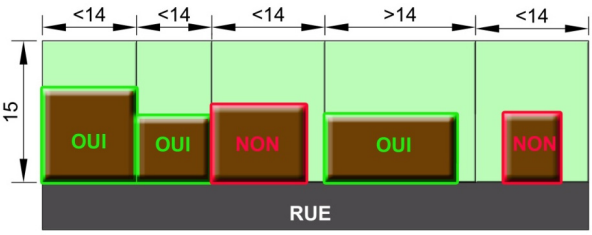
Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA

De la même manière que l'implantation par rapport aux rues, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont fortement encadrées en zone UA, pour préserver les structures bâties anciennes :

Zone UA

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

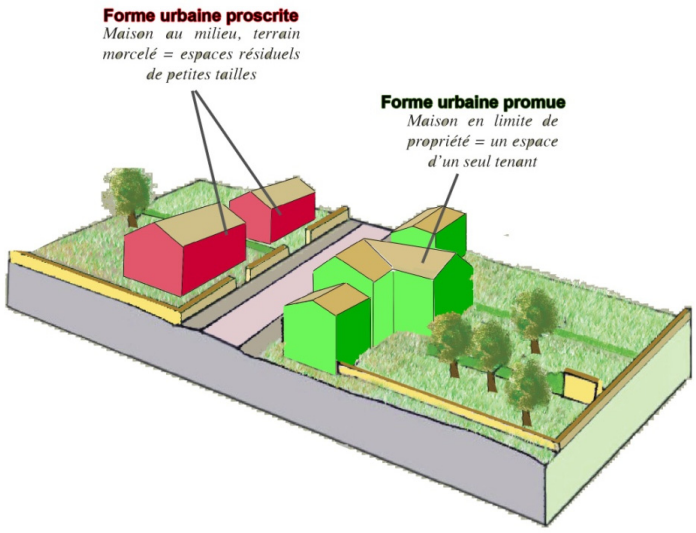
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être supérieure ou égale à 2 m.

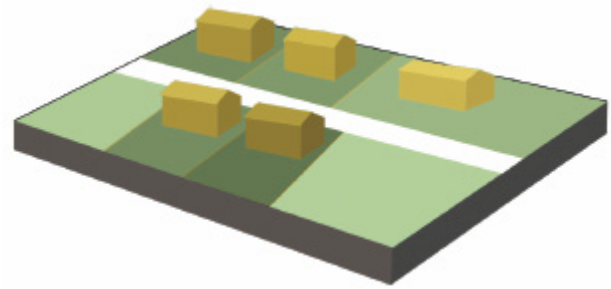
Le cœur historique médiéval.

Les faubourgs historiques.

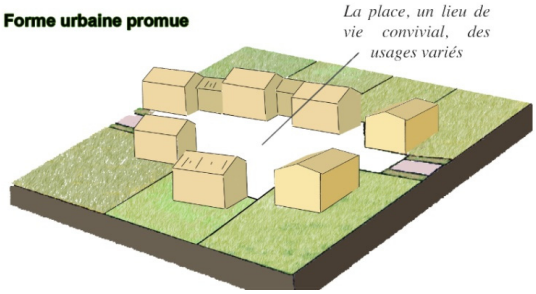
La mise en surbrillance du bâti médiéval et du réseau de voirie montre le lien intime entre espace public et constructions : les bâtiments débouchent le plus souvent directement sur la rue, sans interface.

Pour préserver cette structure, les règles définies pour la zone UA imposent l'accolement des constructions, dans le respect de la composition urbaine du village.





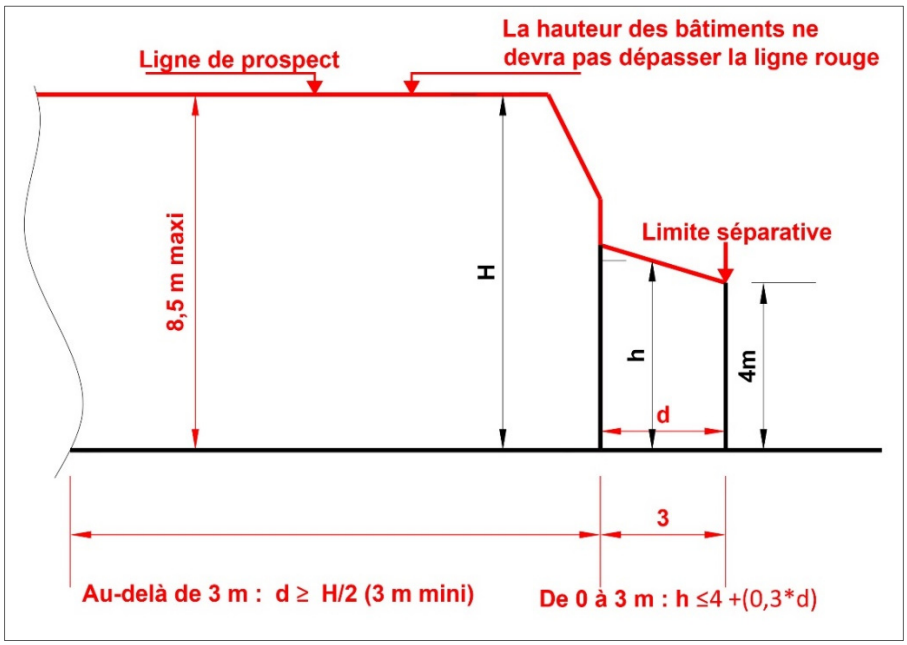
Structure bâtie bannie.



Structure bâtie promue.

Ces dispositions traduisent les orientations de protection de l'architecture et de la structure urbaine historiques établies dans le PADD.

Dans la zone UB, qui correspond à l'espace bâti récent, fait essentiellement de maisons construites sur un modèle pavillonnaire, on a défini les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi-ouvert, avec la possibilité, dans la construction au coup par coup, d'implanter les habitations sur une ou plusieurs limites séparatives, mais pas les corps de bâtiments principaux, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais sans bouleversement des rapports de voisinages, dans des quartiers déjà urbanisés :



En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des façades, à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile et à permettre le maintien ou le développement d'une trame végétale d'accompagnement du bâti. Toutefois, dans un souci de densification, lorsque l'urbanisation se développe sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites internes à l'opération sans règles de gabarits. Cette différence avec la construction au coup par coup s'explique par le fait que l'opération d'aménagement d'ensemble crée en une fois un espace bâti et qu'ainsi, il est possible d'organiser l'urbanisation au sein de l'opération en conciliant densité et gestion des co-visibilités, des espaces communs, des coupures vertes, ce que ne permet pas le coup par coup.

Ces dispositions traduisent les orientations générales des politiques relatives à l'habitat et à la densification de l'espace bâti établies dans le PADD : promotionner une évolution "en douceur" de la densité de l'urbanisation, ne pas bouleverser la structure de l'espace bâti ni recomposer les rapports de voisinages, mais développer des formes d'habitats intermédiaires qui compléteront l'éventail de l'offre en logements.

Dans les zones UB, le recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à affirmer ces voies en tant que réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul imposé sert également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux, pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation programmée par le PLU.

Les reculs minimums définis pour les bâtiments par rapport aux routes et notamment par rapport aux routes départementales (25 m de l'axe pour la RD901 et 15 m de l'axe pour les RD141 et 343, sauf dans le cœur du village) ont aussi été déterminés en fonction de la catégorie de chacune d'entre elles (qui correspond à leurs niveaux de trafic moyen) pour limiter les nuisances sonores subies dans les habitations et leurs jardins d'agrément, laisser un recul suffisant pour permettre l'aménagement paysager des abords des voies, des élargissements futurs, d'éventuelles améliorations de carrefours et préserver de bonnes conditions de visibilités aux entrées de courbes. Une tolérance est appliquée pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol avec un recul minimum ramené à 2 m, considérant que de petites constructions n'obèrent pas sérieusement les visibilités des usagers de la route ou les capacités d'élargissement ni d'entretien des voies et chemins communaux.

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- *sauf pour les voies piétons / cycles, 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,*
- *4 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.*

Toutefois :

- *Pour les constructions non maçonnées de moins de 10 m² d'emprise au sol, le recul minimum est ramené à 2 m.*

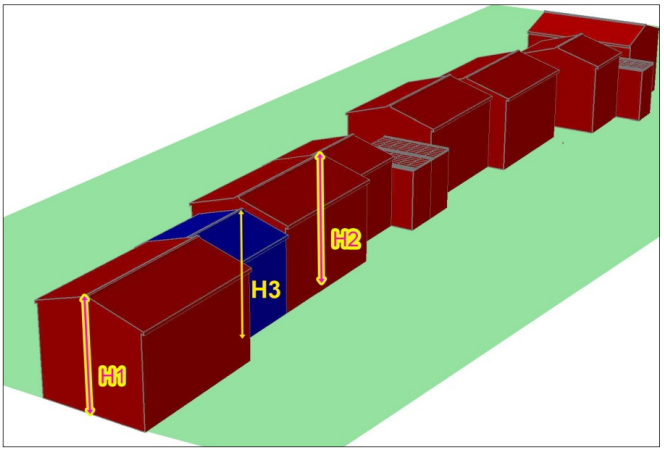
Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.901	25 m
3	R.D.343	15 m
4	R.D.141	15 m

L'obligation d'implanter toute construction à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux (indiquée aux règlements graphiques) constitue une mesure de prévention des risques naturels de débordements torrentiels des cours d'eau permanents ou non permanents lors d'épisodes orageux.

Les hauteurs

En zone UA, dans le but de préserver la ligne de ciel du village historique et sa silhouette (éviter que des bâtiments nouveaux « ne concurrencent » les grands bâtiments anciens) et pour adapter les hauteurs rue par rue, afin de préserver les effets d'alignement et la cohérence des fronts bâtis, une règle de hauteur relative a été définie :



Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.

H3 ≤ H1 et H3 ≥ (H2-1,5). Les hauteurs sont exprimées en mètres.

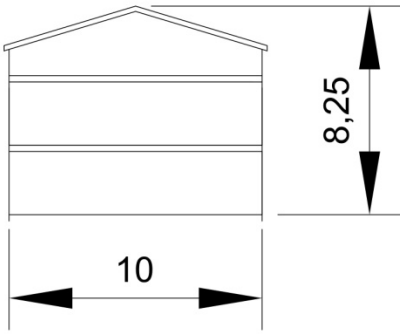
En l'absence de bâtiment adjacent la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

Les règles de hauteurs définies pour les constructions en zones UA et UB visent notamment à préserver la ligne de ciel du village.

Ces dispositions traduisent les orientations de protection de l'architecture et de la structure urbaine historiques du village établies dans le PADD.

Dans la zone UB, la limitation de hauteur des bâtiments fixée à 8,5 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient la cohérence du tissu urbain autour du village, tout en renforçant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur, sans accident paysager.

Ces dispositions traduisent les orientations générales des politiques relatives à l'habitat et à la densification de l'espace bâti établies dans le PADD : promotionner une évolution "en douceur" de la densité de l'urbanisation, ne pas bouleverser la structure de l'espace bâti ni recomposer les rapports de voisinage et développer des formes d'habitats intermédiaires qui compléteront l'éventail de l'offre en logements.



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+vide sanitaire + combles avec un pignon de 8 m de large nécessite entre 8 m et 8,5 m de hauteur.

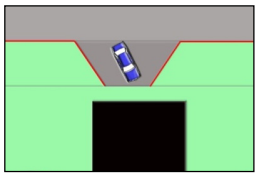
Dans les zones UB, si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. La hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,80 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

Les règles relatives aux clôtures visent à éviter ces types d'aspects extérieurs.

Pour toutes les zones urbaines, en limites séparatives, la limitation des hauteurs de clôtures vise à éviter la production de murs trop hauts, dont l'impact paysager serait trop important et susceptible de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins.

Ces dispositions traduisent les orientations générales des politiques de protection des paysages urbains au travers de la promotion d'une urbanisation intégrée « en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération... »

En zones UB, on a aussi imposé le recul des portails pour éviter le stationnement gênant le long des voies publiques :



Le recul des portails permet d'éviter le stationnement intempestif le long des voies publiques.

Emprise au sol des constructions en zone UB

Le CES* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,30 en zone UB.

** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.*

Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une trop forte capacité d'accueil qui constituerait une rupture dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle. La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols : une densification forte et au coup par coup (donc sans conception conjointe de moyens communs de rétention des eaux pluviales) aurait accru les problèmes de ruissellement.

Le CES fixé à 0,30 traduit aussi des objectifs d'intégration paysagère des quartiers concernés, qui repose notamment sur le maintien d'une trame végétale sur les parcelles Cette trame végétale permet à la fois de conserver une forme « de naturalité » dans ces quartiers et de préserver les écrans végétaux qui masquent en grande partie les constructions.

La définition du CES traduit les orientations du PADD relatives aux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : « *permette de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace (à l'instar du bâti ancien du bourg) tout en promotionnant une évolution "en douceur".*

Les règles d'emprise au sol des constructions

Les volumes des piscines sont limités à 40 m^3 pour préserver la ressource en eau potable.

4.1.2.2 ARTICLES 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement des zones UA et UB définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux constructions. Dans la zone UA, les prescriptions ont été définies pour préserver la valeur patrimoniale des bâtiments existants et assurer l'insertion dans le tissu urbain historique d'éventuels bâtiments nouveaux. Ce sont les raisons pour lesquelles des règles précises ont été élaborées, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, le traitement de la pierre apparente ou les clôtures.

Le contrôle des enduits ou l'obligation de réalisation de murs en pierres apparentes selon les modes constructifs anciens constituent des conditions importantes d'intégration des bâtiments, d'harmonie avec les vieilles pierres, dans un cœur historique où plus qu'ailleurs, chaque bâtiment forme une des briques élémentaires d'un tout cohérent. Il en va de même pour les toitures :

Exemples de tuiles rondes.

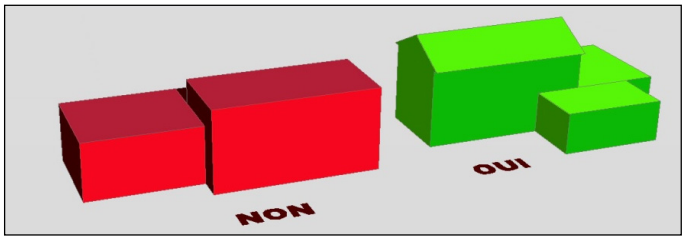
En zone UA, Les toits plats sont interdits car traditionnellement, ils sont absents dans l'architecture traditionnelle locale. Le fait d'interdire les toits plats dans les espaces bâtis denses permet aussi d'éviter la multiplication des co-visibilités entre voisins.

Ces dispositions traduisent les orientations de protection de l'architecture et de la structure urbaine historiques établies dans le PADD.

Dans la zone UB, qui accueille un tissu pavillonnaire récent, la question de l'insertion est moins prégnante qu'au cœur du village. On a donc laissé plus de latitudes sur l'aspect extérieur des bâtiments, en ne définissant qu'un certain nombre de prescriptions visant à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives. Par exemple, si l'utilisation du bois est autorisée, les constructions de types « chalets » sont interdites, car le décalage est trop important avec l'aspect extérieur de l'habitat traditionnel dans la commune :

Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

il en va de même pour les toits plats : s'ils peuvent s'avérer intéressants dans la composition architecturale d'un bâtiment, ou en constructions annexes, la production « de cubes » volumineux au sein de la trame bâtie créerait autant de points d'appels visuels, au détriment de la cohérence d'ensemble :



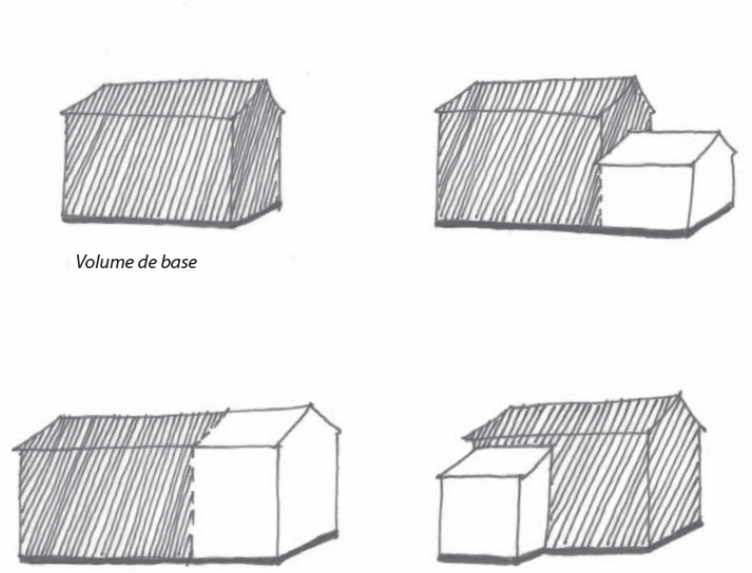
Ces dispositions traduisent les orientations de protection des paysages urbains établies dans le PADD : « décliner des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir ».

Pour toutes les zones urbaines les modalités de réhabilitation du bâti ancien sont motivées par le souci de préserver le patrimoine bâti historique, tout en permettant des évolutions qui augmentent son attractivité (en encadrant mais aussi en permettant des percements de baies, des aménagements de toitures par exemple) :

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.

La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées :
Pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

4.1.2.3 ARTICLES 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des abords des constructions en zones urbaines vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il vise la préservation du cadre de vie en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage. La règle du maintien de 30% au moins d'espaces plantés et/ou enherbé dans l'habitat individuel en zone UB s'inscrit dans une volonté de préserver un minimum d'espaces non artificialisés au sein de l'habitat pavillonnaire pour la petite faune, pour préserver le couvert végétal, facteur primordial d'intégration paysagère. Le maintien d'une part significative de végétal permettra aussi de lutter contre la création d'ilots de chaleur (en résonnance avec la promotion d'une architecture bio-climatique).

En zone UB, l'obligation, sauf lorsque la pente moyenne est supérieure à 10%, de revêtements perméables et naturels pour les stationnements traduit la volonté d'une artificialisation minimale.

Les essences non allergisantes seront privilégiées dans souci de santé publique. La plantation d'espèces invasives est interdite pour préserver la faune et la flore endémiques.

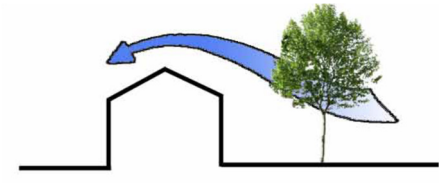
Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

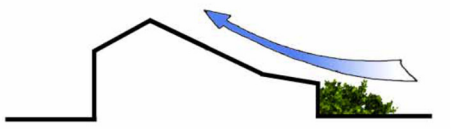
Photo prise hors commune.

Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Photo prise hors commune.

Des dispositions sont proposées pour introduire dans le bâti nouveau des principes permettant d'utiliser les plantations comme outil bio climatique, pour une meilleure qualité de vie dans les logements et une meilleure régulation thermique sans dépense énergétique :





Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud : leur ombre rafraichira en été et ils laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchiront moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

4.1.2.4 ARTICLES 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

En zone UA, la règle relative au stationnement n'impose pas la création de places, car au sein d'un espace bâti très dense, il est très difficile pour les constructeurs ou aménageurs de créer des parkings. Le souhait de maintenir et développer le logement dans le cœur du bourg, condition de la richesse de sa vie sociale, a donc amené la commune à moins d'exigences pour la réalisation de stationnements.

En zones UB on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place jusqu'à 50 m² de surface de plancher et 2 places au-delà.

Ces règles traduisent notamment un objectif de sécurité routière, pour éviter les difficultés de circulation.

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone UB, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, services…) des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, dans une approche identique à celle de la gestion du stationnement déterminée pour l'habitat. Pour cela, on s'est appuyé sur les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon la nature des activités : les besoins en parking liés à la création de services sont, par exemple, supérieurs à ceux de bureaux à surface de plancher égale.

4.1.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.1.3.1 ARTICLES 8 ET ARTICLES 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatibles avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. Dans le secteur UBa, non desservi par le réseau d'eaux usées, il est nécessaire d'imposer un moyen de substitution au réseau pour le traitement des eaux usées. C'est la raison pour laquelle il est imposé en secteur UBa « que *les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol soient traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) ».*

En zones UB, l'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales pour les bâtiments sans traiter les problèmes que posent les réseaux aériens dans le paysage.

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

4.2 La zone UEq et le secteur UEq1

Les zones UEq sont à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elles regroupent notamment des équipements publics de sports et de loisirs de la commune.

En affirmant la destination d'équipements publics des secteurs qui accueillent l'école et les installations sportives, la salle des fêtes, les zones UEq traduisent une partie des orientations générales d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement établies au PADD : accompagner la croissance démographique par le renforcement des services publics.

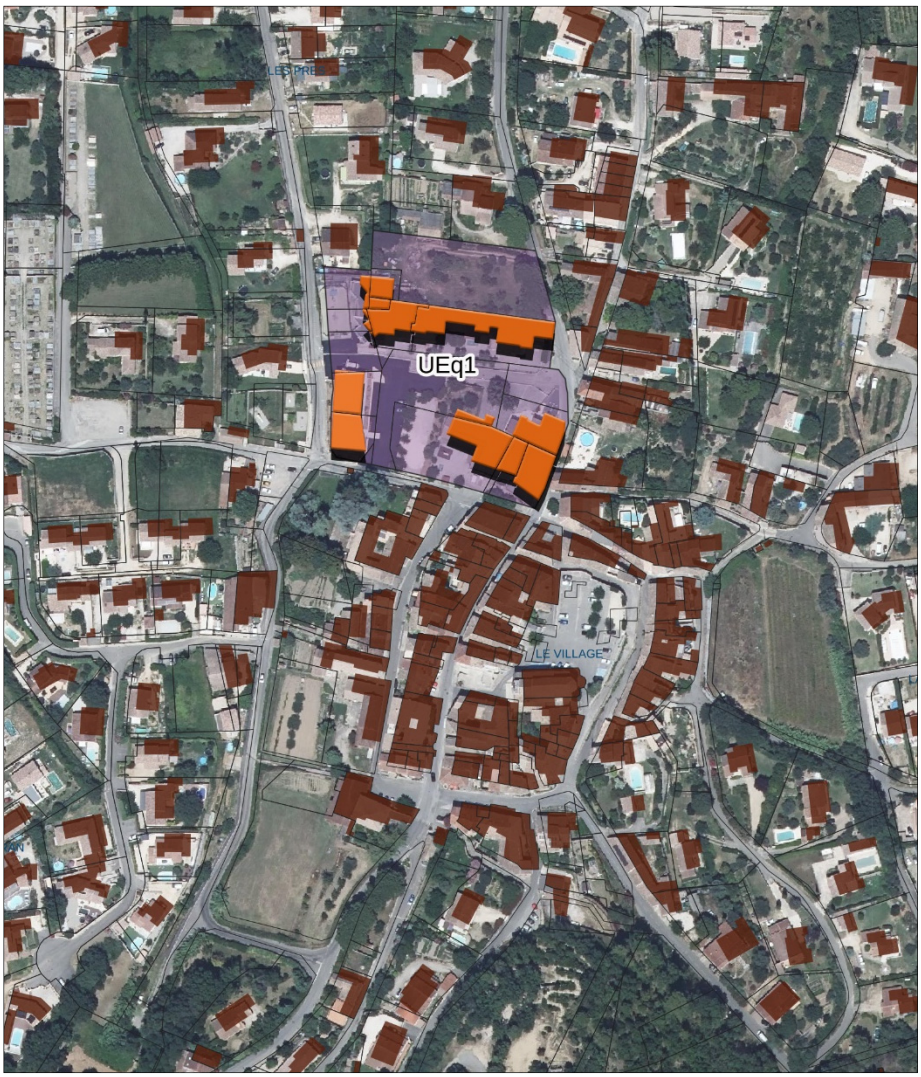
Le secteur UEq1 est situé au centre bourg. Il est pour l'essentiel propriété de la commune (il accueille notamment l'école, la marie, la salle des fêtes). Dans ce secteur, outre les équipements publics ou d'intérêt collectif, sont aussi autorisés les activités commerciales, artisanales, de restauration, d'hôtellerie et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

4.2.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activites

4.2.1.1 Articles 1 et 2 : usages et affectations des sols et types d'activites interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites / Destinations, sous-destinations et natures d'activites soumises a des conditions particulieres

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zones UEq visent à affirmer leur destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements sportifs et de loisirs, en interdisant toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec ces destinations. Si les constructions à usages d'habitation et de bureaux sont autorisées en zones UEq, c'est de manière très encadrée, pour les besoins liés aux équipements en place ou projetés uniquement.

Dans le secteur UEq1, qui a vu récemment l'implantation de la nouvelle mairie, l'élargissement des occupations et utilisations du sol possibles au commerce, à l'hôtellerie notamment expriment la volonté de la commune de créer une synergie entre équipements publics présents (mairie, école, salle des fêtes), le projets de restructuration de l'école et l'implantation d'activités capables de donner un nouveau souffle au centre-village, dans une configuration où le cœur historique proprement dit est sclérosé par une ultra-densité, impacté par la traversée de la RD 141 (où la chaussée vient souvent tangenter le pied des immeubles et sous-équipé en stationnements automobiles.



Le secteur UEq1, stratégique pour donner un nouveau souffle au village : il accueille déjà écoles, salle des fêtes, mairie et se situe dans le prolongement immédiat du cœur historique. Il est tout désigné pour le développement des équipements publics associé à l'installation de services, de commerces.

4.2.1.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zone UEq et dans le secteur UEq1, le fait que le foncier soit propriété de la collectivité ou le sera prochainement fera que les constructions qui y seront réalisées relèveront nécessairement de la commune. Dans ce contexte, la définition de conditions d'utilisation du sol n'est pas centrale, la collectivité maitrisant, par la propriété déjà acquise des terrains :

- la nature des occupations et des utilisations du sol,
- l'architecture, les prospects des bâtiments qui pourraient y être construits.

Dès lors, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères sont établies a minima. Elles indiquent simplement, pour des raisons de santé publique que *« la plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : http:l/www.vegetation-en-ville.org/. »*

4.2.1.3 ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont et seront les principales destinations autorisées en zone UEq. Par nature, il n'est jamais exigé de place de stationnement à créer pour ces équipements. Ils bénéficient par ailleurs des parkings publics adjacents (place de la mairie, parking récemment aménagé du stade).

4.2.2 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.2.2.1 ARTICLES 8 ET ARTICLES 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatibles avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

4.3 La zone Ucom

La zone Ucom est à vocation d'activités économiques et principalement au commerce de proximité. Elle est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle accueille déjà une supérette qui occupe une grande partie de la zone. Ne demeure en surface urbanisable qu'environ 0,12 ha.

4.3.1 SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.3.1.1 ARTICLES 1 ET 2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS / CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS INTERDITES / DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Ucom visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant l'habitat, dans un secteur par ailleurs proche de la zone d'activité projetée (zone Ui) et coupé du bourg par la RD901. Il s'agit d'éviter la présence permanente de personnes qui ne seraient pas directement nécessaires aux activités, pour éviter les conflits d'usages et ne pas exposer inutilement ces personnes aux nuisances liées au fonctionnement des activités économiques. L'obligation de lier les surfaces de plancher destinées aux entrepôts à des activités commerciales vise à préserver la destination de la zone et notamment sa densité d'emplois (bien plus faible dans le cas d'entrepôts).

4.3.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.3.2.1 ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le recul de 25 m imposé par rapport à l'axe de la RD901 vise à disposer d'une bande de terrain suffisamment large pour des aménagements paysagers (maintien d'une bande verte, plantations de hautes tiges) …Le recul imposé répond aussi aux éventuels besoins du Conseil Départemental pour élargir, aménager la voie. Le recul minimum des constructions de 6 m par rapport à l'axe du chemin communal poursuit les mêmes objectifs.

Pour les limites séparatives internes, si les constructions ne sont pas implantées en limite, le recul minimum (demie-hauteur des constructions, avec 5 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments, éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretient serait difficile et permettre les manœuvres de poids lourds et des engins de secours. Les 5 m requis sont aussi nécessaires à l'épanouissement des haies, à la préservation de la bande boisée existante prévues dans les OAP.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,30 afin de garantir des aires de fonctionnement, des surfaces de parkings suffisantes pour permettre au commerce actuel ou aux commerces complémentaires de fonctionner sur leurs terrains d'assiette sans « déborder » sur l'espace rural. La limitation de l'emprise au sol permet également de garantir le maintien de zones plantées, enherbées, la plantation d'alignements d'arbres, pour favoriser l'insertion paysagère en milieu encore largement rural.

La hauteur maximale des constructions fixée à 6,5 m a été déterminée de manière à ne pas créer de détachement visuel des bâtiments dans le paysage très ouvert de la plaine. Cette hauteur maximale demeure cependant assez confortable pour ne pas constituer un frein au fonctionnement du commerce.

4.3.2.2 ARTICLES 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles traduisent le concept d'intégration paysagère, en favorisant l'utilisation de matériaux naturels, bruts. Le projet promeut ainsi :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration et d'une plus grande durabilité,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois, pierre, verre...

Exemple de traitement des façades et toits.

Bardages bois teintes naturelles sombres.

Pierres apparentes.

Menuiseries gris clair.

- des couleurs qui favorisent les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).

L'obligation de masquer les stockages, d'accompagner ceux qui ne peuvent être confinés à l'intérieur des bâtiments rejoint le souhait d'un traitement qualitatif de la vitrine de la zone, notamment le long de la RD901. En accompagnement des efforts sur le traitement des bâtiments, il était impératif de gérer la question des stockages : quelques palettes, bâches, peuvent à elles seules ruiner visuellement tous les efforts architecturaux et d'insertion paysagère.

Les règles de perméabilité, de traitement en herbe d'une partie des parkings permettent de lutter contre l'imperméabilisation des sols et « d'adoucir » la perception du parking, avec une part importante laissée à la végétation.

Les prescriptions architecturales sur le bâti ont été définies de manière à donner une image cohérente afin que le lieu soit un secteur valorisant pour le commerce, comme pour les clients et les employés.

4.3.2.3 ARTICLES 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il traduit la volonté de créer un cadre agréable au sein de la zone Ucom ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal. Les principes de plantations traduisent le souhait d'une composition végétale dense, mais non homogène, qui occulte parkings et plates formes techniques, sans pour autant former des « murs verts ».

Exemples de traitement paysager préconisés dans le règlement.

4.3.2.4 ARTICLES 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles relatives au stationnement traduisent la nécessité de permettre au commerce de disposer de suffisamment de places de parking pour l'accueil de la clientèle tout en évitant le stationnement non encadré en bordure des voies publiques, le long desquelles le parking constituerait une entrave à la bonne circulation des flux automobiles et un risque d'accidents accru.

4.3.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.3.3.1 ARTICLES 8 ET ARTICLES 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone Ucom, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires.

L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. En ce qui concerne les eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est autorisé, car les eaux usées qui seront issues des occupations du sol dans la zone Ucom sont compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales permettent de garantir qu'aucun débordement ni ruissellement à l'aval de cette zone ne se produira.

4.4 La zone Ui

La zone Ui est à vocation d'activités économiques. Elle comprend pour l'essentiel des terrains déjà bâtis (bâtiments d'activités artisanales ou agricoles désaffectés). Elle comprend le secteur Uia, en assainissement non collectif.

La zone Ui forme une partie de la réponse aux objectifs :

- de maintien et de développement raisonné de l'activité économique établis dans le PADD (en cohérence avec les orientations SCoT),
- de développement de la structure artisanale locale.

Elle s'inscrit dans une problématique générale de maintien des équilibres, de développement de l'emploi local et d'accompagnement de la croissance démographique par le renforcement des services et des activités, en privilégiant des impacts minimums sur l'espace rural, grâce au « recyclage » de bâtiments existants désaffectés.

4.4.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activites

4.4.1.1 Articles 1 et 2 : usages et affectations des sols et types d'activites interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites / Destinations, sous-destinations et natures d'activites soumises a des conditions particulieres

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Ui visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant par exemplre l'hôtellerie ou l'habitat, difficilement compatibles avec l'activité artisanale, industrielle ou les entrepôts. Il s'agit d'éviter la présence permanente de personnes qui ne seraient pas directement nécessaire aux activités installées, pour éviter les conflits d'usages et ne pas exposer inutilement des personnes aux nuisances liées au fonctionnement des activités. L'obligation de lier les surfaces de plancher destinées aux entrepôts à des activités artisanales ou industrielles vise à préserver la destination d'abord artisanale de ces zones et leur densité d'emplois (bien plus faible dans le cas d'entrepôts). L'interdiction de créer des hôtels ou des restaurants en zone Ui traduit aussi la volonté de réserver ces activités au bourg, dans l'objectif de renforcer sa centralité.

Ainsi, les règles définies pour la zone Ui permettent de traduire concrètement l'objectif de promotion de l'économie locale pour un meilleur équilibre entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois d'autre part. Elles traduisent aussi l'objectif de ne pas bouleverser les rapports de voisinages en évitant de faire cohabiter des occupations du sol difficilement compatibles, comme l'industrie et l'habitat, par exemple.

4.4.2 Section 2 : Caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

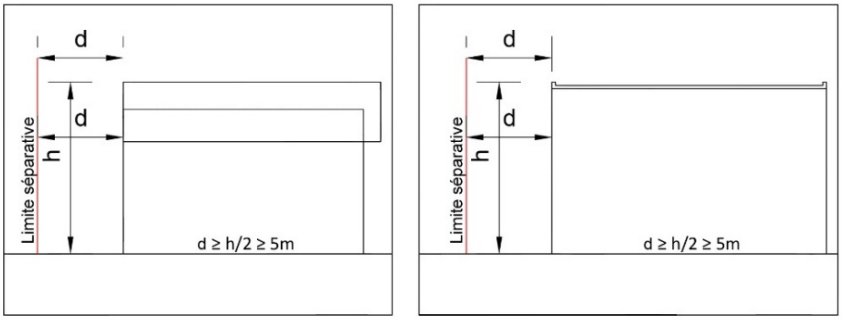
4.4.2.1 Articles 4 : volumetrie et implantation des constructions

En zone Ui, la hauteur maximale des bâtiments a été fixée à 10 m pour éviter un « effet palissade » et le détachement des bâtiments à usage artisanal dans le paysage alentour, sans que cette hauteur maximale ne constitue un frein trop grand à l'arrivée d'entreprises. Cette hauteur permet en outre de rentabiliser le terrain, pour rentabiliser une surface très limitée pour l'accueil d'entreprises. Le fait de rendre possible l'aménagement du bâti existant, dont la hauteur est supérieure à 10 m parfois, permet de favoriser l'installation d'entreprises dans ce bâti vacant.

Le recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques permet d'anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux et des routes départementales.

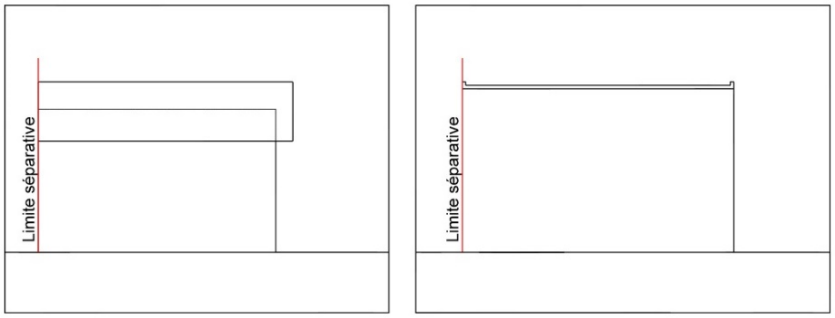
Pour les limites externes de la zone Ui, on applique aux constructions un recul minimum (demie-hauteur avec un minimum de 5 m) pour l'installation des plantations de végétaux nécessaires à l'intégration dans le paysage rural. Le recul permet aussi d'éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretient serait difficile et à des engins de secours de faire sans peine le tour des bâtiments, pour faciliter d'éventuelles interventions.

Pour les limites séparatives internes, si les constructions ne sont pas implantées en limite, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 5 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments (pour les bureaux), éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretient serait difficile et permettre les manœuvres de poids lourds et des engins de secours. Les 5 m requis sont aussi nécessaires à l'épanouissement du réseau de haies prévu au règlement.



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

OU



4.4.2.2 ARTICLES 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zone Ui, les règles traduisent le concept d'intégration paysagère dans le contexte rural, en favorisant l'utilisation de matériaux naturels, bruts, sans toutefois imposer des règles similaires à celles définies pour les zones d'habitat, pour des bâtiments dont les contraintes fonctionnelles pourraient mal s'accommoder de règles d'aspect extérieur trop strictes.

L'obligation de masquage des stockages, d'accompagnement de ceux qui ne peuvent être confinés à l'intérieur des bâtiments rejoint le souhait d'un traitement qualitatif de la vitrine de la zone d'activités, notamment le long de la RD901. En accompagnement des efforts sur le traitement des bâtiments, il était impératif de gérer la question des stockages : quelques palettes, bâches ou gravats peuvent à eux seuls ruiner visuellement tous les efforts architecturaux et d'insertion paysagère.

Les prescriptions architecturales sur le bâti ont été définies de manière à donner une image cohérente afin que le lieu soit un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activités tout en définissant un « juste milieu » entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

4.4.2.3 ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article vient en complément des règles d'aspect extérieur des constructions. Il traduit la volonté de créer un cadre de travail agréable au sein de l'espace bâti ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal. En front des voies et emprises publiques, les principes de plantations traduisent le souhait d'une composition végétale dense, mais non homogène, qui occulte parkings et plates-formes techniques, sans pour autant former de « murs verts ».

Les dispositions définies pour les articles Ui 5 et Ui 6 traduisent les orientations générales du PADD relatives à la promotion d'une urbanisation intégrée :

- dans la zone d'activités, le parti d'aménagement recherche le développement d'un tout cohérent basé sur une intégration paysagère qui concilie urbanisation et qualité paysagère des abords de la RD901, très circulée, au travers de prescriptions qui s'appuient d'abord sur :
  - la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés,
  - un soin particulier porté sur les façades visibles depuis la RD901,
  - des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois, bardage métallique, verre...
  - un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).
  - une trame végétale d'accompagnement omniprésente.

4.4.2.4 ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (bureaux, artisanat…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation (par exemple, difficultés de croisement entre deux véhicules lorsque d'autres véhicules stationnent en long, au bord de la voie). Les ratios d'aires de stationnement par m² de surface de plancher définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création de parkings permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences de plusieurs zones d'activités, qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de bureaux sont, par exemples supérieurs à ceux d'un entrepôt, où à surface égale, bien moins de personnes sont employées.

Les règles relatives au stationnement lié aux commerces traduisent la nécessité de disposer de suffisamment de places de parking pour l'accueil de la clientèle tout en évitant le stationnement non encadré en bordure des voies publiques, le long desquelles le stationnement constituerait une entrave aux flux automobiles et un risque d'accidents accru.

4.4.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.4.3.1 ARTICLES 8 ET ARTICLES 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone d'activités économiques, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement au réseau d'eau potable pour des motifs sanitaires.

L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères.

Dans le secteur Uia, non desservi par le réseau d'eaux usées, il est nécessaire d'imposer un moyen de substitution au réseau pour le traitement des eaux usées. C'est la raison pour laquelle il est imposé en secteur Uia que :

- *les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol soient traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).*

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

4.5 les zones Ut

Les zones Ut (Ut1 et Ut2) sont destinées à l'hébergement touristique. Elles comprennent des campings relevant de la règlementation relative aux parcs résidentiels de loisirs. Elles peuvent comprendre des habitations Légères de Loisirs (HLL) et des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) dans les conditions définies aux article R111-38 et R111-42 du code de l'urbanisme :

Article R111-38

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-42

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Cependant, pour plusieurs secteurs, les risques naturels empêchent l'augmentation de la capacité d'hébergement. Ainsi, le règlement des zones Ut n'autorise pas cette augmentation.

4.5.1 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

4.5.1.1 ARTICLES 1 ET 2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS / CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS INTERDITES / DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées aux articles 1 et 2 imposent l'hébergement touristique et ses activités connexes pour écarter le développement d'occupations ou d'utilisations du sol incompatibles et éviter l'habitat permanent dans des Habitations Légères de Loisirs qui ne sont pas adaptées pour cela.

La règle ne permet pas une augmentation de la capacité d'hébergement dans les PRL :

> *Les occupations et utilisations du sol autorisée sous conditions à l'article Ut1 ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :*
>
> - *Les habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont autorisées uniquement pour remplacer des HLL ou des RLD existantes sur leur emplacement existant ou sur un emplacement moins exposé aux risques d'inondations ou de chutes de blocs. La HLL ou la RLD qui remplacera une HLL ou une RLD existante aura une surface de plancher équivalente, sans augmentation de la capacité d'hébergement. L'extension HLL ou RLD existants, l'implantation de HLL ou de RLD supplémentaires sont interdites.*

Ces règles sont cohérentes avec les orientations du PADD en terme de développement touristique. Elles misent désormais sur l'habitat en gîtes et chambres d'hôtes, sur l'hôtellerie. Le maintien de la capacité d'accueil intègre aussi l'omniprésence du risque d'inondation sur une grande partie des PRL. Elle invite également à la montée en gamme des hébergements, car elle permet d'améliorer la rentabilité sans accroissement de la capacité d'accueil. Cette montée en gamme pourra se faire par l'aménagement, l'extension, la diversification des activités de services implantées dans les PRL, autorisées dans le règlement de la zone Ut.

Le souhait de ne pas augmenter sensiblement la capacité d'accueil des PRL rejoint aussi des préoccupations environnementales : ces PRL sont très proches de l'Ardèche, d'espaces naturels fragiles qui pâtiraient d'une pression touristique plus forte et davantage concentrée.

Ces règles relaient les orientations du PADD :

- Préserver la rivière de toute dégradation.
- Améliorer les conditions d'accueil, d'hébergements et de services.

4.5.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.5.2.1 ARTICLES 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des HLL fixée à 4 m traduit une volonté d'insertion dans le paysage local des constructions au travers de prospects faibles. Pour les autres constructions, il s'agit essentiellement de gérer le bâti existant, c'est la raison pour laquelle leur aménagement sans surélévation est autorisé.

D'une manière générale, les reculs des constructions imposés par rapport aux voies et emprises publiques traduisent des préoccupations de sécurité routière, d'anticipation sur d'éventuels élargissements des routes et de visibilité des paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis ces voies.

En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile. Ce recul minimum permet aussi de mettre en place entre les emplacements de camping ou entre les HLL de larges haies champêtres de manière à favoriser l'immersion dans l'espace rural des sites d'hébergement touristique.

4.5.2.2 ARTICLES 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour le traitement de l'aspect extérieur des HLL, le PLU a plutôt porté ses efforts sur la création de masques végétaux. Afin d'éviter l'effet de mitage des HLL, les couleurs vives et toits sombres sont toutefois interdits. Pour les autres constructions, les règles d'aspect extérieur sont, pour des raisons identiques, similaires à celles établies pour les constructions à usage d'habitation dans les zones UB.

4.5.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.5.3.1 ARTICLES 8 ET ARTICLES 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones dédiées à l'hébergement touristique, il est nécessaire d'imposer un dimensionnement des accès compatibles avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires.

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'hébergement touristique.

L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales pour les bâtiments sans traiter les problèmes que posent les réseaux aériens dans le paysage.

4.6 Les zones IIAU

Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat où les équipements publics existants ou en cours de réalisation et à proximité immédiate sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Il est recherché au travers des zones IIAU un développement cohérent, notamment en termes d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones IIAU, il n'est possible de construire (hors annexes, aménagement et extension de l'existant) que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent justement les principes de cohérence de l'urbanisation.

Les zones IIAU et les formes urbaines qu'elles imposent s'inscrivent dans les orientations générales du PADD relatives à la diversification de l'offre en logements, à la promotion d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire. Elles s'appuient sur des modèles d'habitat intermédiaire quasi-absents dans la commune, qu'il s'agit de renforcer localement.

4.6.1 SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

4.6.1.1 ARTICLES 1 ET 2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS / CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS INTERDITES / DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'instar de ce qui a été défini pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat, on a interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la présence de logements par souci de salubrité, de sécurité publiques et de lutte contre les nuisances.

La différence notable avec les zones urbaines est l'assujettissement de la construction à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone. Cette règle est rendue nécessaire pour garantir la réalisation d'un programme de logements complet et cohérent, qui puisse intégrer totalement toutes les dispositions établies dans les autres articles du règlement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour *in fine* traduire les orientations du PADD relatives à la démographie et l'habitat, notamment le principe de diversification de l'offre en logements et de promotion d'un habitat intermédiaire plus dense, qui consomme moins d'espace.

4.6.1.2 ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'obligation de produire dans deux des zones IIAU au moins 30% de logements locatifs aidés traduit la volonté d'équilibrer l'offre en logements de la commune. Il s'agit, à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas, de faire baisser le coût de l'accession au logement au bénéfice de l'accueil de jeunes ménages, de la mixité sociale, conformément aux orientations de diversification de l'offre en logements établies dans le PADD.

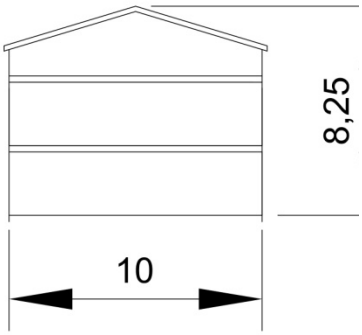
Le développement de logements aidés permettra aussi d'éviter de devoir construire continuellement pour conserver une croissance démographique, grâce à l'effet de compensation de la décohabitation dans l'habitat pavillonnaire que produit le logement locatif. Le meilleur équilibre de l'offre permettra plus facilement des parcours résidentiels complets au sein de la commune : commencer par vivre dans un petit logement locatif, puis en habitat intermédiaire, ensuite en habitat pavillonnaire en propriété puis dans un logement plus petit, davantage adapté aux séniors).

4.6.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.6.2.1 ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

Dans la zone IIAU, la limitation de hauteur des bâtiments à 8,5 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs tout en favorisant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur et intégrée au paysage urbain du village.



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite entre 8 m et 8,5 m de hauteur.

Reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain, en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Ces reculs permettront :

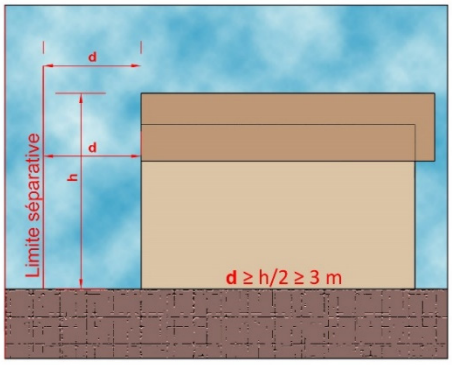
- l'aménagement paysager des abords des voies (avec la plantation d'alignements d'arbres de hautes tiges le long des voies principales par exemple),
- la création des espaces verts en limites de zones prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

en cohérence avec les orientations générales du PADD : développer une urbanisation plus dense, qui ménage des espaces verts, crée des voies douces.

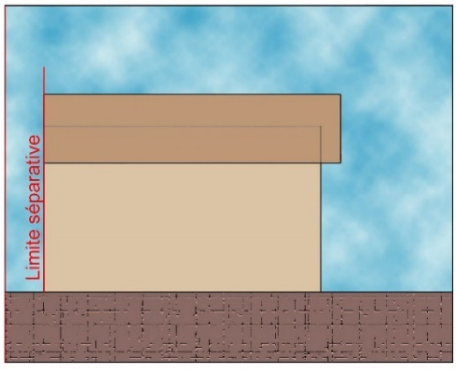
Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé, conformément aux politiques générales de diversification de l'offre en logements et de promotion de l'habitat intermédiaire établies dans le PADD. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque la zone, une fois aménagée et bâtie évoluera très peu.

Reculs des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite est autorisée pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des façades et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile :

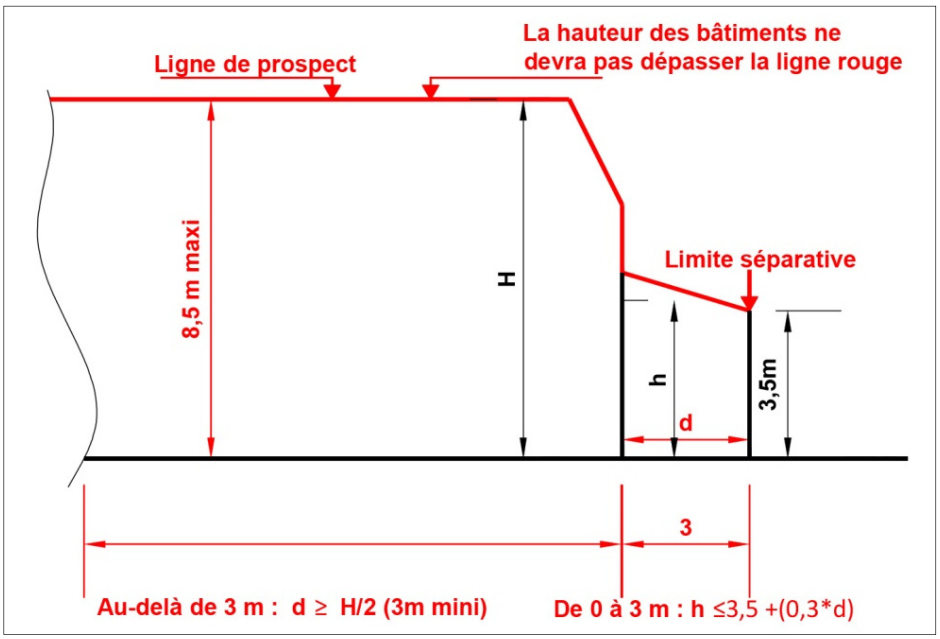


Ou



Ces dispositions traduisent les orientations générales des politiques relatives à l'habitat et à la densification de l'espace bâti établies dans le PADD : promotionner une évolution "en douceur" de la densité de l'urbanisation, ne pas bouleverser la structure de l'espace bâti ni recomposer les rapports de voisinages, mais développer des formes d'habitat intermédiaires qui compléteront l'éventail de l'offre en logements.

En limites de zones, la hauteur maximale des bâtiments et le linéaire de ces bâtiments sont davantage réglementés, pour pas bouleverser les rapports de voisinages (conditions d'ensoleillement, co-visibilités…) :



Les règles d'emprise au sol des constructions

Le CES* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,40 en zone IIAU.

** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.*

Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une trop forte capacité d'accueil qui constituerait une rupture dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle vers plus de densité. Le CES vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols, pour contenir les problèmes de ruissellement.

Les volumes des piscines sont limités à 40 m^3 pour préserver la ressource en eau potable.

4.6.2.2 ARTICLES 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans la perspective d'une urbanisation nouvelle respectueuse des paysages ruraux et qui permette l'innovation, l'aspect extérieur des constructions favorise l'émergence de structures architecturales traditionnelles (bâti maçonné en R+1, avec des toits à pentes de 30%, par exemple).

Si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. La hauteur maximale de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,80 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit une perception très fermée, cloisonnée de l'espace. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de la rue.

En limites séparatives, la limitation des hauteurs de clôtures vise à éviter la production de murs trop hauts, dont l'impact paysager serait trop important et susceptible de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins.

Ces dispositions traduisent les orientations générales des politiques de protection des paysages urbains par la promotion d'une urbanisation intégrée « en luttant contre l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération... »

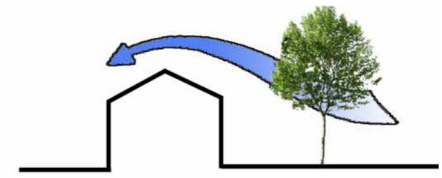
4.6.2.3 ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

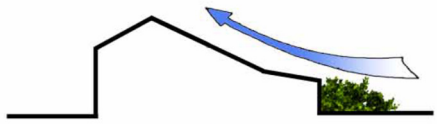
Le traitement des abords des constructions vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il a pour objectif la préservation du cadre de vie, en imposant la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques qui participent grandement à la banalisation du paysage. La règle du maintien de 30% au moins d'espaces plantés et/ou enherbé dans l'habitat individuel s'inscrit dans une volonté de préserver des espaces non artificialisés au sein de l'urbanisation, pour la petite faune et pour préserver le couvert végétal, facteur central de l'intégration paysagère. Le maintien d'une part significative de végétal permettra aussi de lutter contre la création d'ilots de chaleur (en résonnance avec la promotion d'une architecture bio-climatique).

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Des dispositions sont proposées pour introduire dans le bâti nouveau des principes permettant d'utiliser les plantations comme outil bio climatique, pour une meilleure qualité de vie dans les logements et une meilleure régulation thermique sans dépense énergétique :

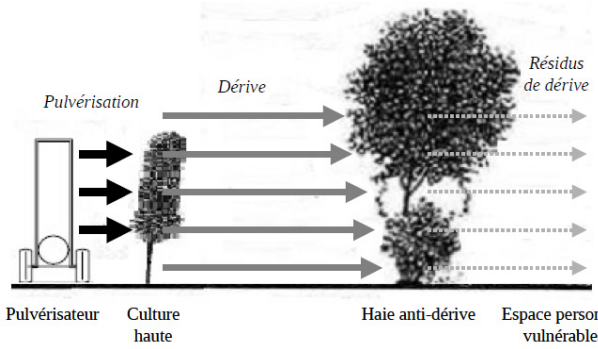


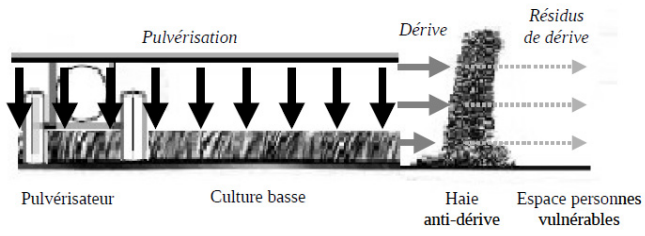


Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud : leur ombre rafraichira en été et ils laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchiront moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

Les obligations de plantation de haies anti-dérive entre les zones A Urbaniser et les zones agricoles limiteront les conflits d'usages potentiels entre les futurs logements et les champs voisins en exploitation, en réduisant la dérive des traitements phytosanitaires.

L'interdiction de planter des espèces invasives ou allergènes relaye les politiques de préservation des écosystèmes locaux et de santé publique.





L'obligation, sauf lorsque la pente moyenne est supérieure à 10%, de revêtements perméables et naturels pour les stationnements traduit la volonté d'une artificialisation minimale.

4.6.2.4 *ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. En zone IIAU, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places de stationnement minimum pour les autres logements.

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone IIAU, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, services…) des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, sans toutefois constituer une condition insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé sur les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon la nature des activités : les besoins en parking liés à la création de services recevant de la clientèle sont, par exemple, supérieurs à ceux de bureaux à surface de plancher égale.

Il est imposé aussi un nombre de places communes de parking (1 pour 2 logements) afin de permettre à la vie de quartier de s'exprimer sans que cela conduise à du stationnement invasif le long des voies publiques, pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou gêner la visibilité des automobilistes.

4.6.3 Section 3 : equipement et reseaux

4.6.3.1 Article 8 et article 9 : desserte par les voies publiques ou privees / Desserte par les reseaux

Il est imposé un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, en complément des orientations d'aménagement et de programmation qui, aussi pour des motifs de sécurité publique, définissent des principes de connexions interquartiers entre les voies publiques et les voies internes aux zones A Urbaniser.

En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

4.7 La zone agricole (A)

4.7.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activites

4.7.1.1 Articles 1 et 2 : usages et affectations des sols et types d'activites interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites / Destinations, sous-destinations et natures d'activites soumises a des conditions particulieres

Les secteurs cultivés ou à potentiel agricole classés en zone A représentent toujours une grande partie du territoire. Ils sont centraux dans l'économie locale, basée d'abord sur l'agriculture, notamment la viticulture mais aussi indispensables à la préservation de l'identité rurale de la commune. Ils ont été protégés de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir, à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi à l'exception des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces règles ont été établies en cohérence avec le code de l'urbanisme, qui liste les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (le règlement du PLU ne pouvant que reprendre le code de l'urbanisme ou être plus restrictif).

En autorisant à la fois les bâtiments nécessaires à l'exploitation et ceux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions de l'exploitation, on permet la création de filières complètes au sein des exploitations locales (assez répandue dans la viticulture avec les domaines). La vente directe permet de dégager une meilleure valeur ajoutée pour les exploitants, facteur de maintien de l'agriculture sur le territoire, notamment dans un contexte où la cave coopérative a fermé très récemment.

Les zones A sont centrales dans la traduction réglementaire des politiques de préservation des espaces agricoles définies au PADD, en établissant clairement la destination agricole exclusive des terrains.

4.7.2 SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

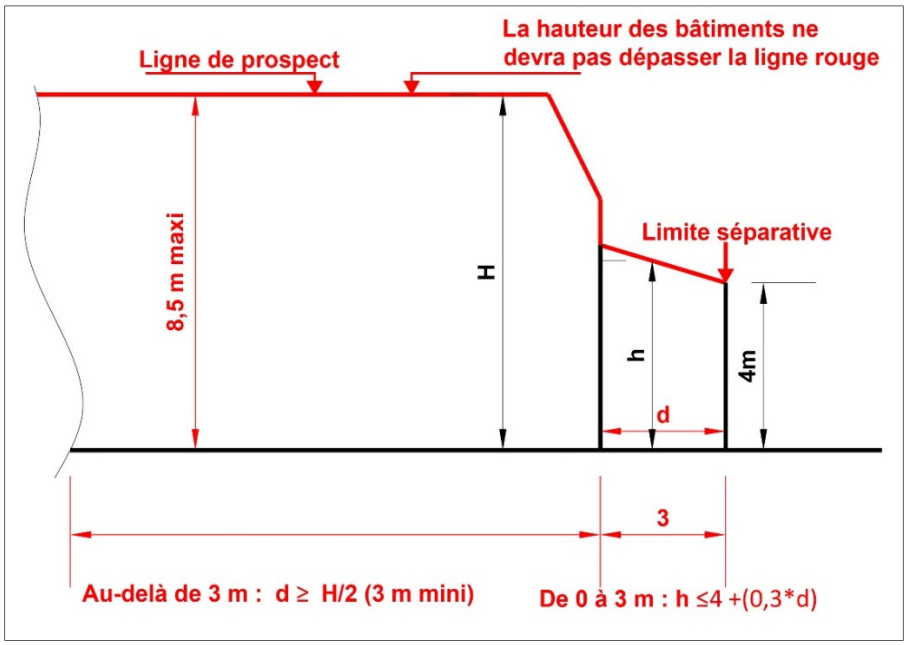
4.7.2.1 ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments agricoles a été fixée à 12 mètres, pour demeurer dans les gabarits des fermes anciennes et permettre ainsi une meilleure intégration dans le paysage rural, tout en tenant compte des besoins techniques.

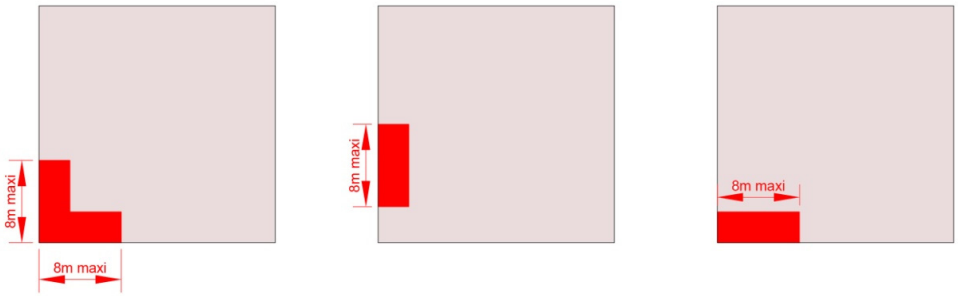
Pour les habitations, la hauteur a été fixée à 8,5 mètres considérant qu'il n'y a pas de nécessité technique à construire des logements en hauteur en zone agricole et que cette limitation traduit l'orientation générale de protection du grand paysage définie au PADD (et notamment le souhait de préserver l'ouverture de l'espace agricole).

Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques traduisent l'anticipation sur d'éventuels besoins d'élargissements des routes, notamment pour des aménagements liés à la sécurité routière, à la préservation des visibilités aux carrefours. Ils traduisent aussi la volonté de conserver les vues sur les paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis les routes (en évitant la construction de bâtiments de grands gabarits trop près de l'alignement) en cohérence avec l'orientation générale de protection du grand paysage définie au PADD.

Dans le cadre d'extensions et de créations d'annexes aux habitations existantes, les règles d'implantation visent à ne pas porter atteinte aux paysages, en évitant « l'effet palissade » qu'auraient des annexes en limites trop hautes et implantées sur un trop long linéaire.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



Les volumes des piscines sont limités à 40 m^3 pour préserver la ressource en eau potable.

4.7.2.2 ARTICLE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ET ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les règles permettent d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. Les modalités d'aménagement des habitations ont été définies pour conserver la mémoire du patrimoine bâti d'origine agricole souvent remarquable, tout en laissant la possibilité d'aménagements fonctionnels.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles à vocation technique (hangars ou autres) les prescriptions visent la meilleure intégration possible de leurs prospects souvent imposants, en tenant compte de la spécificité du bâti en pierre des corps de fermes pouvant être voisins :

- des formes simples,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages...
- des couleurs qui favorisent les luminances faibles, (pas de couleurs vives).

Pour les constructions à usage d'habitation et pour les modalités de réhabilitation du bâti ancien, les règles sont identiques à celles établies pour les zones urbaines, pour les mêmes motivations d'intégration architecturale dans les paysages ruraux de la commune.

L'obligation, sauf lorsque la pente moyenne est supérieure à 10%, de revêtements perméables et naturels pour les stationnements traduit la volonté d'une artificialisation minimale.

Les conseils sur le traitement des haies visent à éviter l'aspect « béton vert » des plantations uniformes et taillées au cordeau, qui ferment les paysages. La diversification des essences rejoint des préoccupations environnementales, les haies mélangées ayant un intérêt plus fort pour la petite faune.

L'obligation de plantation de haies le long des principales façades des bâtiments agricoles, au travers de l'écran végétal créé, vise à étioler la perception du bâti dans le grand paysage rural.

L'interdiction de planter des espèces invasives ou allergènes relaye les politiques de préservation des écosystèmes locaux et de santé publique.

L'ensemble de ces règles participe à l'incarnation des orientations générales de protection du grand paysage définies au PADD et notamment :

- la protection du patrimoine bâti rural,
- la préservation de la grande ouverture des espaces agricoles, très sensibles au mitage,
- la protection des éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (en particulier des haies).

4.7.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.7.3.1 ARTICLE 8 ET ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les articles 8 et 9 traduisent simplement, pour des motifs de salubrité publique, l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant, de raccordement aux réseaux :

- d'eau potable (sauf dans le cas d'une ressource privée répondant aux exigences sanitaires),
- d'eaux usées le cas échéant. En l'absence de réseau, la mise en place d'un système d'assainissement non collectif aux normes est autorisée, l'essentiel de l'espace rural n'étant pas desservi.

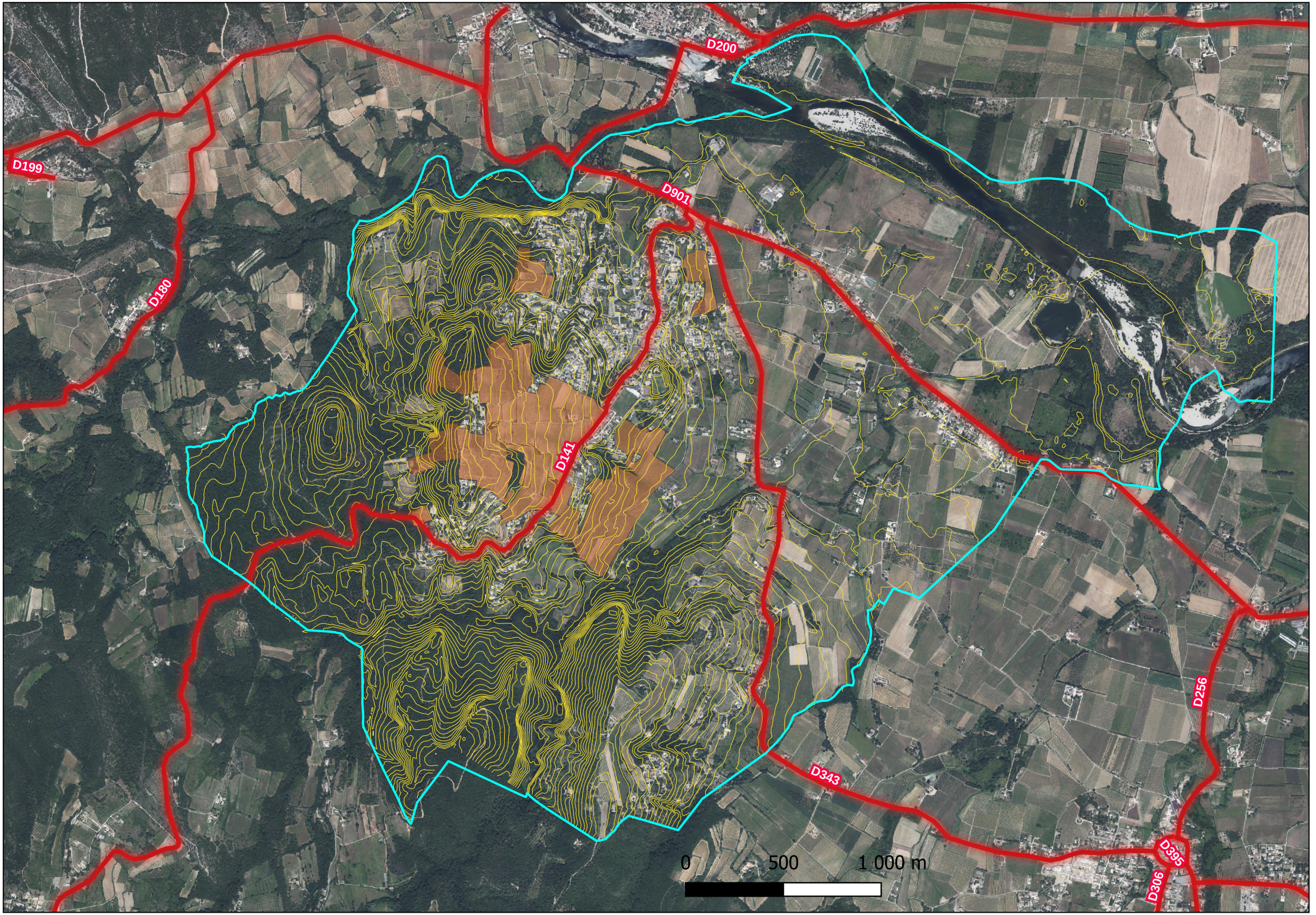
Un accès suffisamment dimensionné est rendu obligatoire, pour la sécurité routière et les éventuelles interventions de véhicules de secours.

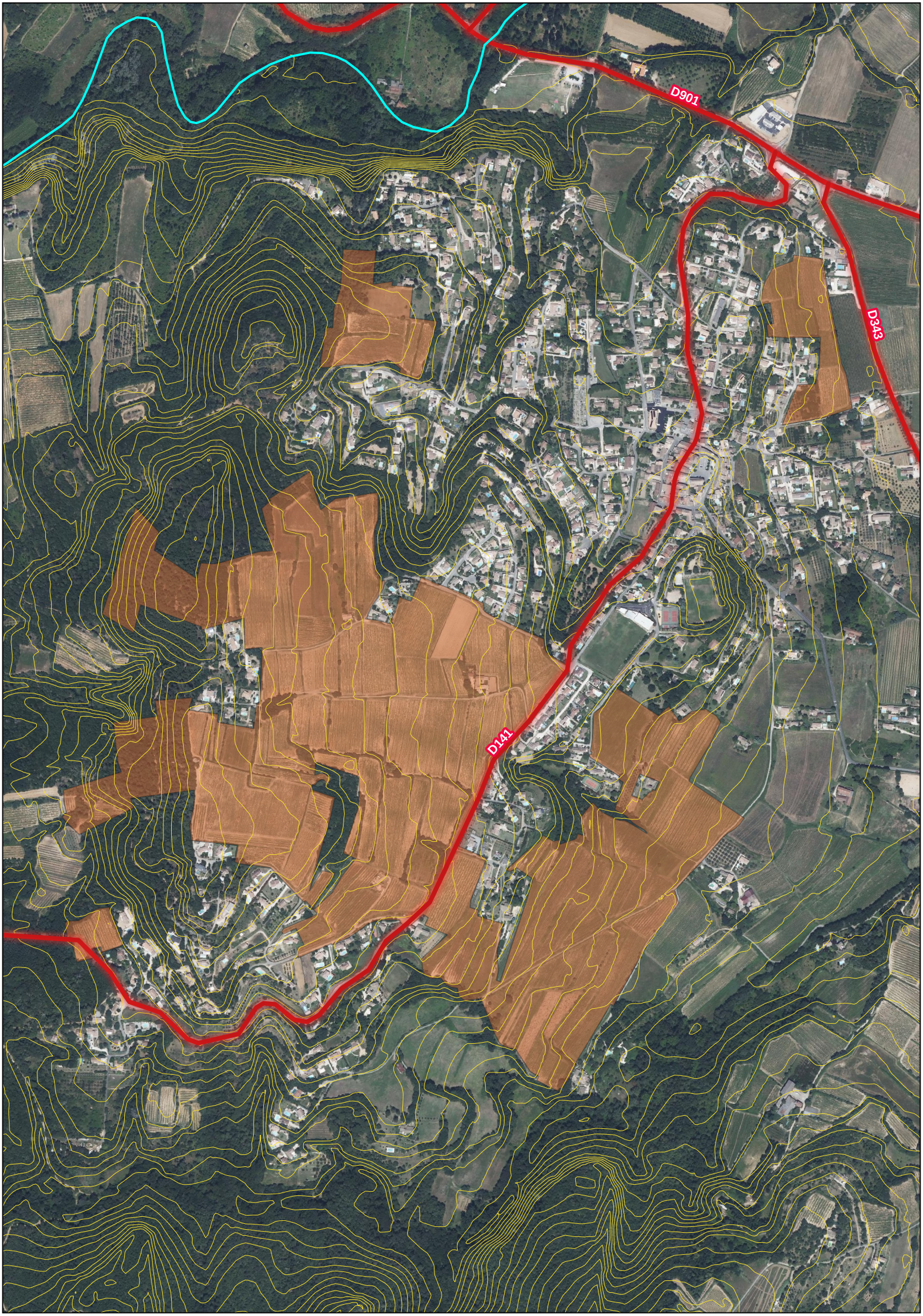
Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement.

4.8 Le secteur Ap

Dans cette partie de la zone agricole ne peuvent pas être construits de bâtiments, y compris agricoles, sauf des édicules et des installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole (de type borne d'irrigation, station de pompage…). Cette inconstructibilité vise à protéger le paysage très ouvert des grands espaces agricoles (notamment viticoles) et notamment les parties de coteaux en terrasses viticole encore préservées du mitage, à Four Coussin et à la Devèse notamment. Le secteur Ap a aussi pour objectif :

- La préservation des terres classées en zone AOC Côtes du Rhône,
- D'éviter que des bâtiments agricoles ne viennent s'implanter à proximité immédiate des groupes d'habitations afin de prévenir les conflits d'usages que peuvent générer la promiscuité entre logements et bâtiments d'exploitations (nuisances sonores notamment).


D200
D199
D901
D180
D141
D256
D343
D395
D306
0
500
1 000 m


D901
D343
D141

4.9 La zone naturelle (N)

4.9.1 Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activites

4.9.1.1 Articles 1 et 2 : usages et affectations des sols et types d'activites interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites / Destinations, sous-destinations et natures d'activites soumises a des conditions particulieres

Hors trame verte (dont les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont décrites plus loin dans le document) les secteurs classés en zone N correspondent à des espaces à dominante naturelle et non destinés à l'urbanisation. Seuls y sont autorisés les constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation forestière (et sous réserve, les équipements d'intérêt collectif) en cohérence avec le code de l'urbanisme, qui liste les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (le règlement du PLU ne pouvant qu'être plus restrictif). La zone N comprenant des habitations, des règles relatives à l'évolution de ces habitations ont aussi été définies.

Les zones N constituent le premier degré de traduction réglementaire des orientations générales de protection des espaces naturels et des continuités écologiques définies dans le PADD. Elles permettent de protéger de l'urbanisation les secteurs naturels ou peu urbanisés à dominante naturelle de la commune identifiés lors de la phase diagnostic.

4.9.2 Section 2 : Caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

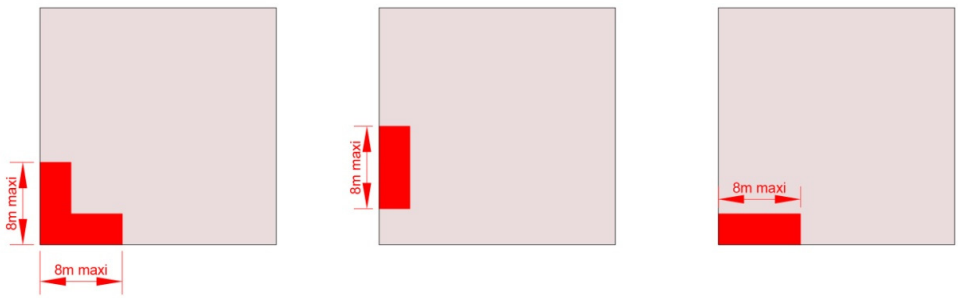
4.9.2.1 Article 4 : volumetrie et implantation des constructions

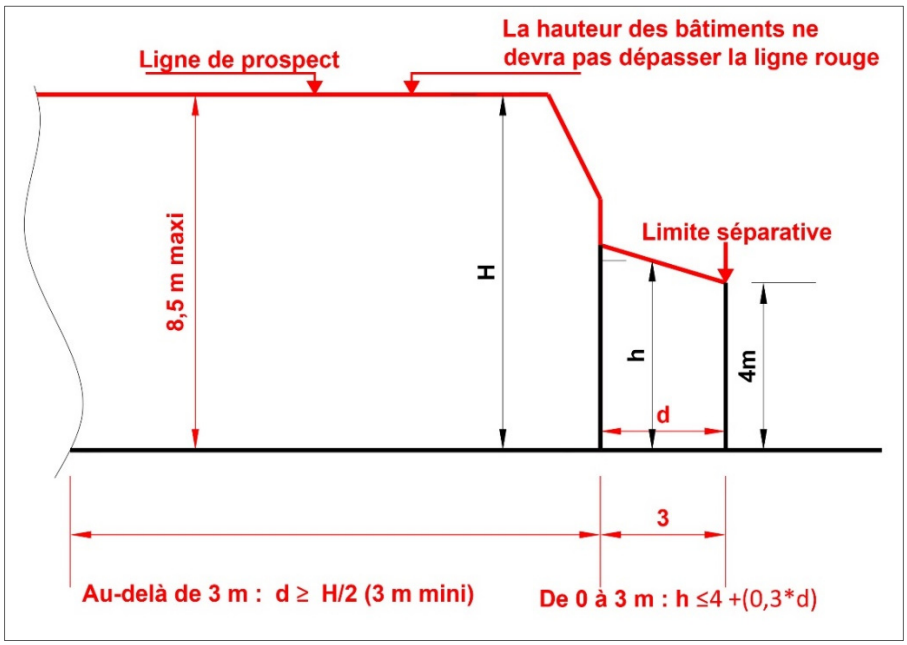
En cohérence avec les gabarits des habitations récentes existantes en zone N et pour éviter que des extensions de ces constructions ne viennent percer la trame végétale qui limite aujourd'hui l'effet de mitage produit par les maisons, la hauteur maximale des bâtiments a été fixée à 8,5 m.

Dans le cadre d'extensions et de créations d'annexes aux habitations existantes, les règles d'implantations visent à promouvoir une évolution "en douceur" des paysages :

- *sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :*

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.





- *Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).*

Les volumes des piscines sont limités à 40 m^3 pour préserver la ressource en eau potable.

4.9.2.2 ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modalités d'aménagement des habitations ont été définies pour conserver la mémoire du patrimoine bâti d'origine agricole souvent remarquable, tout en laissant la possibilité d'aménagements fonctionnels.

Pour les constructions à usage d'habitations et les modalités de réhabilitation du bâti ancien, les règles sont identiques à celles établies pour les zones urbaines, pour les mêmes motivations d'intégration architecturale dans les paysages ruraux de la commune.

Concernant les clôtures : la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée instaure une nouvelle réglementation concernant les clôtures implantées dans les zones N des PLU. L'objectif de la loi est de permettre la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi, conformément à l'article L.372-1 du code de l'environnement, et hors exceptions listées dans ledit article, les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

4.9.2.3 ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'obligation de plantation de haies le long des principales façades des bâtiments forestiers, au travers des écrans végétaux qui seront créés, vise à étioler la perception du bâti dans le grand paysage rural.

L'interdiction de planter des espèces invasives ou allergènes relaye les politiques de préservation des écosystèmes locaux et de santé publique.

L'obligation, sauf lorsque la pente moyenne est supérieure à 10%, de revêtements perméables et naturels pour les stationnements traduit la volonté d'une artificialisation minimale, pour préserver le potentiel forestier des sols.

4.9.3 SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.9.3.1 ARTICLE 8 ET ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES / DESSERTE PAR LES RESEAUX

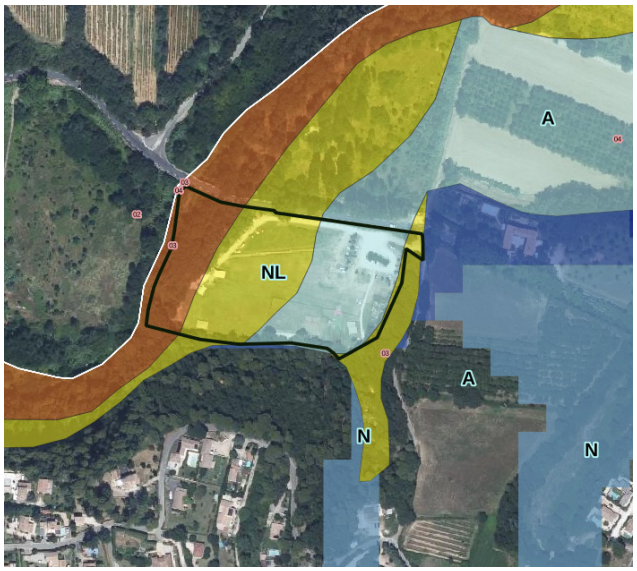
Les articles 8 et 9 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant, le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable, d'électricité, d'eaux usées ou en substitution de ce dernier, la mise en place d'un système d'assainissement non collectif pour des motifs de salubrité publique.

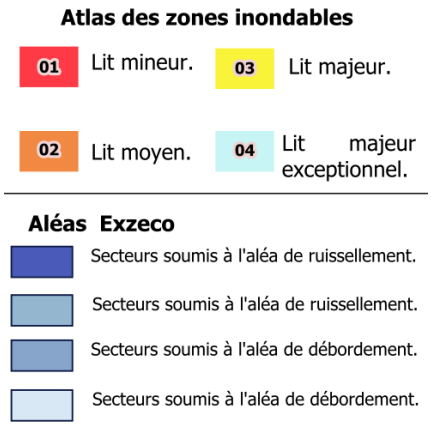
4.10 Le secteur NL

Le secteur NL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à un site d'accueil d'équipements légers de loisirs (accrobranche). Cet accrobranche participe à l'équipement touristique. Il est un vecteur d'activité et d'attractivité en période estivale. Cependant, sa situation, en zone inondable, implique des restrictions fortes. C'est la raison pour laquelle, si l'activité peut demeurer, seuls sont autorisés dans le secteur NL :

- *Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipement sportifs ouverts et de loisirs) sous réserve de transparence hydraulique.*

L'accrobranche draine une clientèle nombreuse l'été…





…Mais il est exposé à des risques d'inondations incompatibles avec l'urbanisation.

4.11 Les règles spécifiques déclinées dans la trame verte

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.

Une bande tampon herbacée de 2 m de large minimum non cultivée devra être maintenue en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte : Espaces Boisés Classés à Conserver ou éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme (hors cours d'eau et ripisylves).

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 ×15 cm. Les murs sont interdits.

Ces règles ont été définies pour mieux préserver les éléments du réseau écologique local (parfois linéaires (haies…) au-delà de leur protection propre, acquise par ailleurs par des règles spécifiques du règlement, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles garantissent aussi la perméabilité des espaces naturels aux mouvements de la faune.

4.12 La prise en compte de l'environnement dans la trame bâtie et les principales zones destinées à l'urbanisation

- *les ruisseaux sont inscrits à la trame bleue,*
- *la plantation des espèces invasives est interdite,*
- *les haies diversifiées sont conseillées dans le règlement des zones urbaines,*
- *d'une manière générale, il est demandé de définir des continuités vertes au sein de l'urbanisation projetée : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune,*
- *il est demandé de limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,*
- *lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, il est demandé d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies…) aux futurs aménagements (en les intégrant dans les limites de parcelles notamment),*
- *Les travaux sur les bâtiments ou constructions existants pouvant porter atteinte à des nids, des gîtes, des terriers d'espèces protégées (nids d'hirondelles occupés, chauves-souris dans un grenier ou une toiture, lézard dans des interstices de murs, par exemple) seront effectués en l'absence de spécimen. Il sera proposé un calendrier des travaux adapté.*

Ces règles ont été définies pour préserver une certaine fonctionnalité écologique au sein des zones urbaines et A Urbaniser, pour ménager des espaces refuges pour la petite faune, privilégier les essences locales dans les plantations et pour interdire les espèces invasives, qui déstabilisent les écosystèmes locaux.

4.12.1 LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le code de l'urbanisme offre la possibilité :

- d'agrandir les habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle, même lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole,
- de construire des annexes et de piscines pour ces habitations.

Il s'agit ici de permettre l'évolution et l'adaptation des logements existants sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune éloignées du village et/ou mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés ou d'espaces naturels. Ici, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire, ce sont notamment les raisons pour lesquelles les possibilités d'extensions sont limitées :

- *à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (sous réserve que la surface de plancher initiale soit supérieure ou égale à 40 m²),*
- *à 180 m² de surface de plancher au total, pour limiter l'extension des bâtiments existants de tailles importantes.*

et la création d'annexes et de piscines contrôlée :

- *sont autorisées les annexes des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de l'habitation dont elles dépendent.*

Plus largement, extensions et annexes ne doivent pas compromettent l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de point d'ancrage pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément et de créer des annexes, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire induite par ces possibles extensions.

En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant. Les limites posées à l'extension des habitations, ou les distances maximales entre habitation d'une part et annexes et piscines d'autre part, traduisent la volonté de laisser « vivre » les habitations existantes tout en conservant les rôles premiers :

- de la zone A : garantir la destination agricole des terres, le bon fonctionnement des exploitations,
- de la zone N : garantir la destination naturelle des sols, le bon fonctionnement du réseau écologique local.

Les possibilités d'extensions réservées aux habitations et le plafonnement à 35 m² **au plus** de la surface de plancher des annexes traduisent le souhait d'éviter que ces annexes puissent être transformées en habitations et faire l'objet d'extensions par la suite, en constituant ainsi une gêne à l'exercice de l'exploitation agricole ou à la préservation des espaces naturels, dans une zone A qui traduit d'abord une priorité à l'agriculture et dans une zone N où c'est la préservation de la faune et de la flore qui constitue l'objectif principal.

La hauteur maximale des annexes fixée à 3,5 m vise à garantir la destination d'annexes (garage, stockage…) qui ne nécessitent pas d'étage.

L'obligation d'implanter l'annexe ou la piscine à 20 m au plus de l'habitation fera que ces constructions se situeront sur le terrain d'agrément (le plus souvent clôturé) de chacune des habitations considérées, donc sans prélèvement de terre agricole ou d'espace naturel. Les terrains d'assiette des habitations concernées sont directement desservis par des chemins existants, il n'y aura donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés, ni d'élargissement de ces accès à prévoir compte-tenu de la capacité d'extension modeste des habitations.

Concernant les questions relatives à la qualité des paysages :

- Les possibilités d'extension des habitations étant plafonnées à 33 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ces extensions n'auront pas pour conséquence de modifier significativement la volumétrie des bâtiments. La perception dans le paysage des constructions n'évoluera pas de ce point de vue. Le plafonnement à 3,5 m de la hauteur des annexes et leur implantation à 20 m au plus de l'habitation poursuivent le même objectif de maintien de la volumétrie générale des bâtiments, de manière à ce qu'annexes et extensions ne modifient pas la perception des constructions dans le grand paysage.

- Pour les extensions de bâtiments anciens, s'appliqueront les dispositions spécifiques de l'article A 5 et de l'article N 5 établies pour ces constructions. Ces dispositions garantiront l'harmonie architecturale entre les habitations anciennes et leurs éventuelles extensions. Pour les autres habitations, seront appliquées des règles d'aspect extérieur identiques à celles des zones urbaines. Ces règles éviteront, en encadrant les prospects des constructions, les teintes d'enduits notamment, de créer des points d'appel visuels dans le grand paysage.

L'ensemble de ces règles limitatives permet des extensions des habitations existantes, la création d'annexes en les conciliant avec les orientations générales de préservation de l'agriculture, des espaces naturels et des paysages établies dans le PADD.

4.12.2 Habitations susceptibles de beneficier des possibilites d'extension et de creation d'annexes et de piscines

Sous réserve de l'intégration de dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels, la carte ci-après repère les habitations classées en zone agricole ou naturelle susceptibles de bénéficier de capacités d'extension et de création d'annexes et de piscines. Environ 250 logements ont été dénombrés, dont une grande partie situés dans des zones constructibles des anciens documents d'urbanisme de la commune et reclassés en zone naturelle.

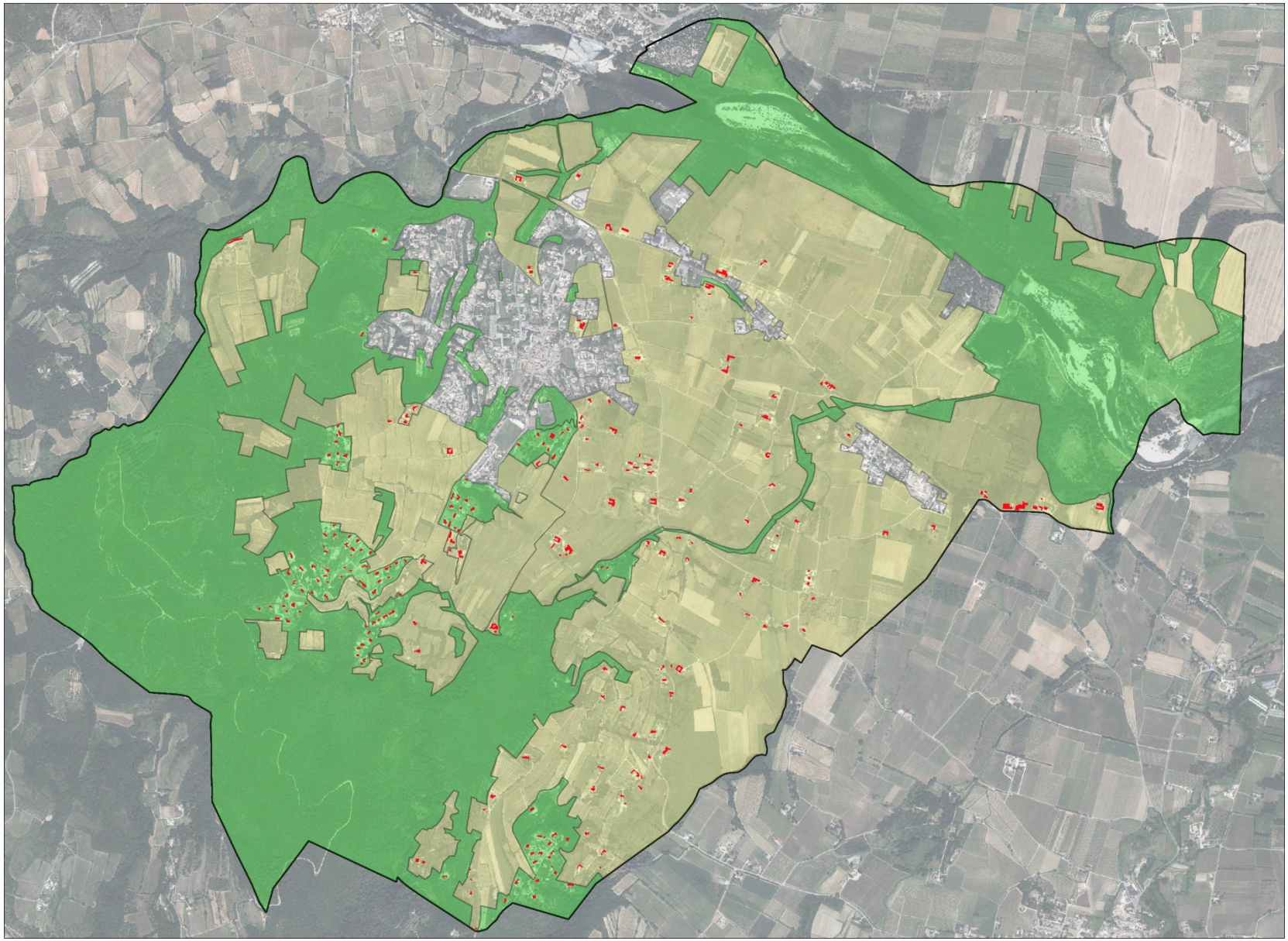


Figure 33 : carte des habitations susceptibles de bénéficier des autorisations d'extensions des habitations et de création d'annexes en zones A et N

5 ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

5.1 Les différents documents

Le code de l'urbanisme établit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité implique que les dispositions du PLU ne s'opposent pas aux objectifs des dispositions des documents d'urbanisme et des plans et programmes de niveau supérieur et contribuent à la réalisation de ces objectifs, même partiellement. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

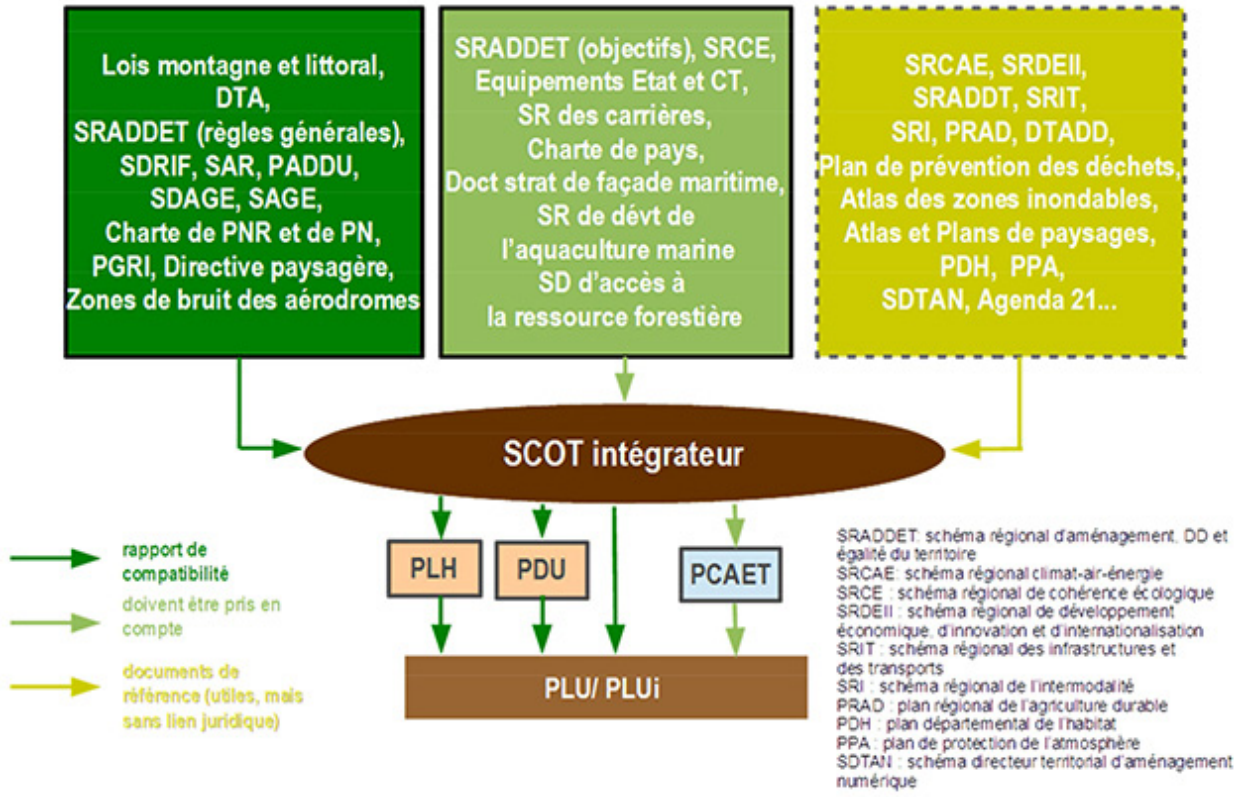
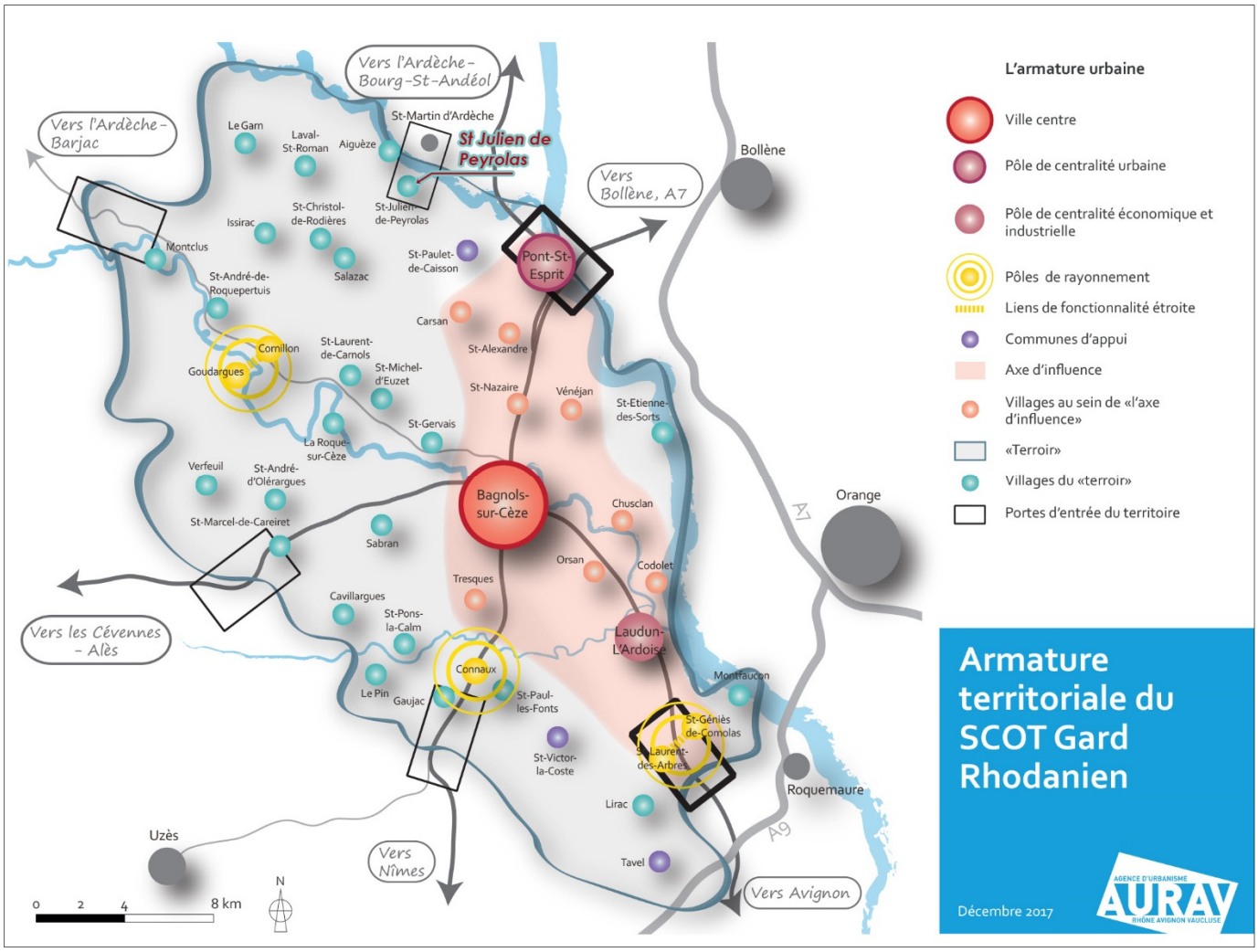


Figure 34 : synoptique de la hiérarchie des plans et programmes

Il est précisé que le rapport de compatibilité ou de prise en compte doit être démontré avec le document d'urbanisme, plan ou programme de niveau directement supérieur. Saint Julien de Peyrolas étant couverte par le SCoT du Gard rhodanien, la compatibilité du PLU avec le SCoT emporte compatibilité du PLU avec tous les plans et programmes d'ordre supérieur au SCoT.

5.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT décline de nombreuses thématiques relatives à l'aménagement, au développement urbain, à la protection des paysages, des espaces agricoles, au développement industriel, commercial et artisanal…A l'échelle de Saint Julien de Peyrolas, seule une partie de ces thématiques entre en résonnance avec les enjeux du territoire communal, avant tout rural (on comprendra, par exemple que le développement industriel à grande échelle, bien qu'étudié dans le SCoT ne fasse pas partie des enjeux relevés dans la commune). Ci-après, n'ont donc été appréhendées que les orientations du SCoT pouvant trouver une forme de traduction dans le PLU de Saint Julien de Peyrolas (notamment celles relatives à la protection des principaux espaces naturels, agricoles, des paysages, à la diversité de l'habitat).



5.2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
AMBITION GÉNÉRALE : CONSTRUIRE L'IMAGE D'UN TERRITOIRE MODERNE CONTRIBUANT AU DYNAMISME RÉGIONAL ET ANCRÉ DANS L'ESPACE RHODANIEN. Orientations de l'ambition générale traductibles dans le PLU et à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas : préserver le cadre de vie rural des villages du terroir.	Le PLU n'a pas créé de nouveau point d'ancrage pour l'urbanisation au sein de l'espace agricole et naturel. Il a stoppé l'étalement en "tâche d'huile" des zones d'habitat pour une stratégie : ➢ qui renforce le bourg, y développe les services, ➢ qui "rentabilise" l'espace en privilégiant la mobilisation des dents creuses existantes dans la trame bâtie du village, en développant de l'habitat dense dans les tènements fonciers les plus importants.

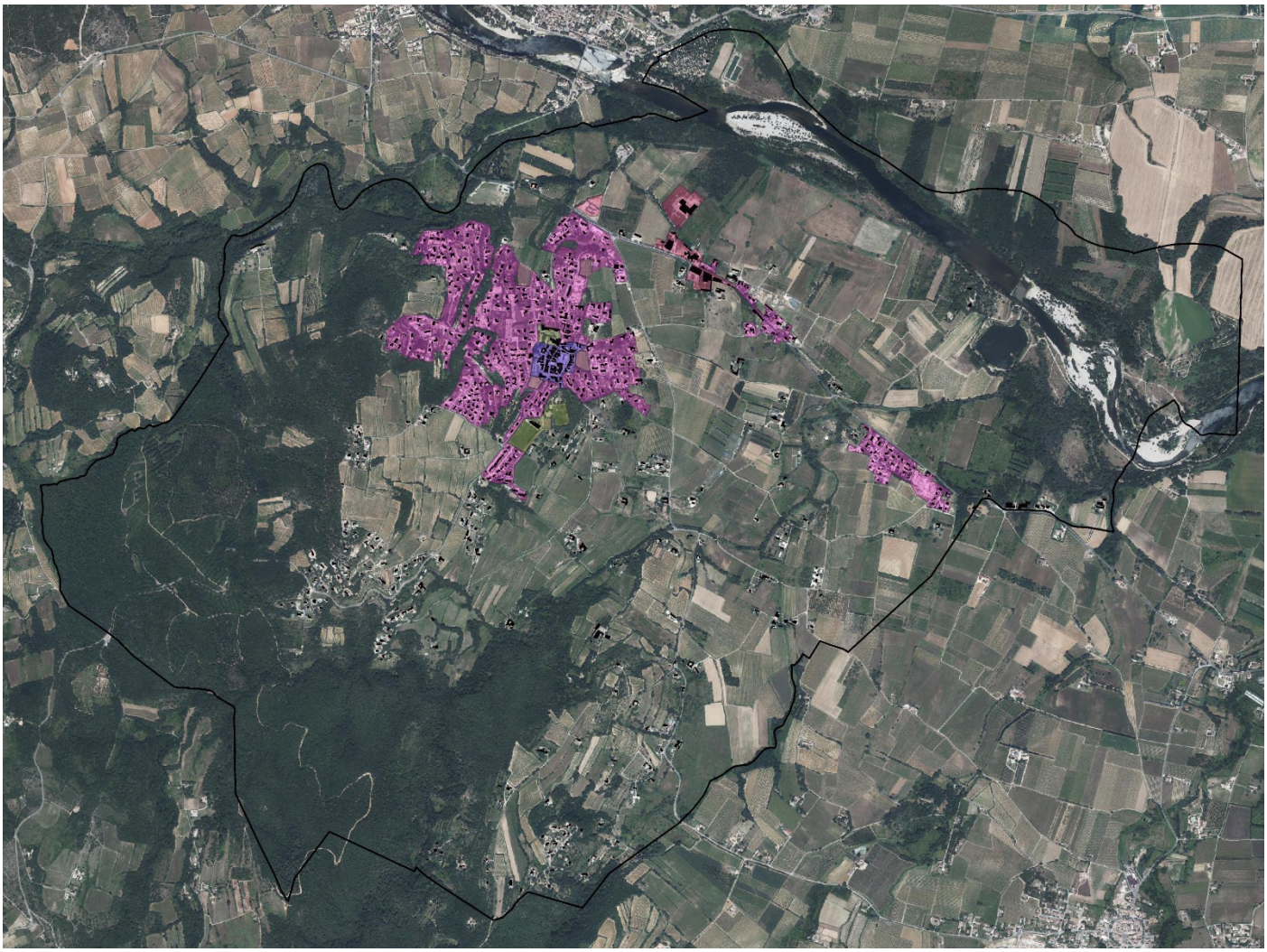
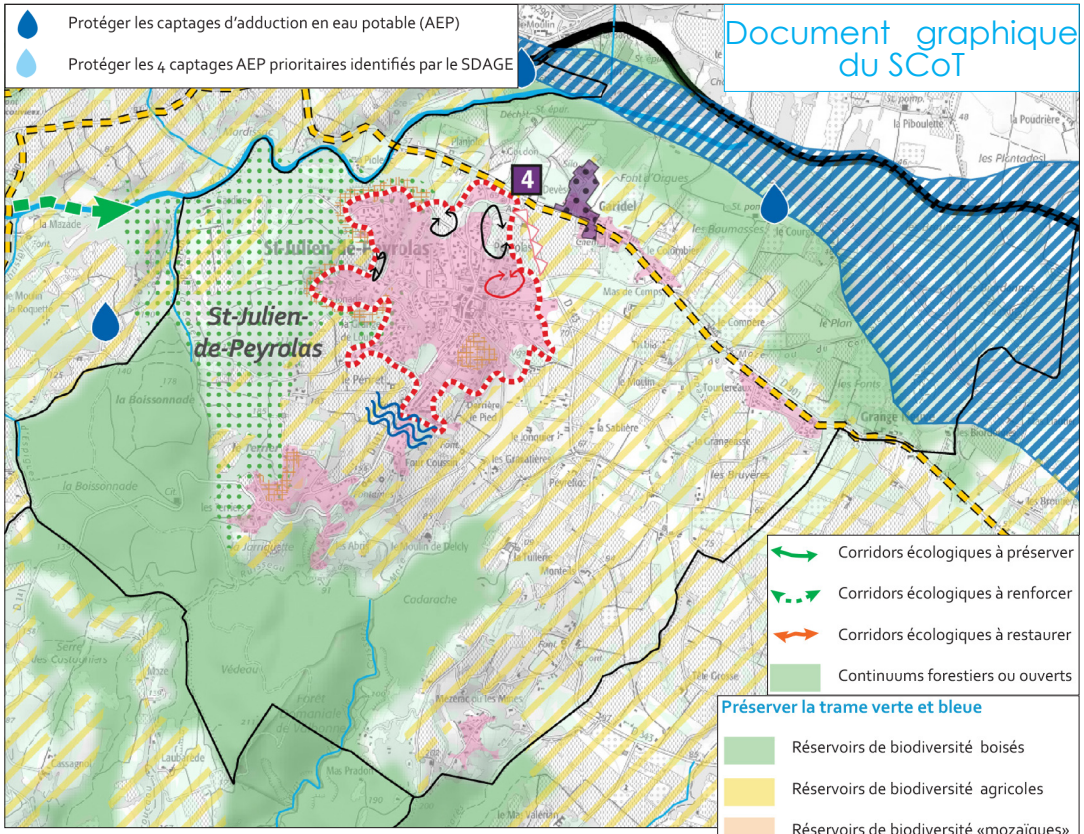


Figure 35 : les zones destinées à l'urbanisation du PLU

Les zones destinées à l'urbanisation s'inscrivent pour l'essentiel au sein du bourg, pour préserver le territoire et renforcer la centralité du village.

LA COMPATIBILITÉ PLU - SCoT

Document graphique du SCoT



Promouvoir un mode de développement vertueux

- Secteurs potentiels de développement : secteurs priorita
  l'accueil des nouveaux logements en densification et en e
- Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension
  et pour la densification urbaine
- Enveloppe urbaine
- Zones d'activités existantes
- ou commerciales
- ...dans lesquelles des efforts de requalification et de densification doivent être réalisés

Préserver le capital agricole

- Terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme

- Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques

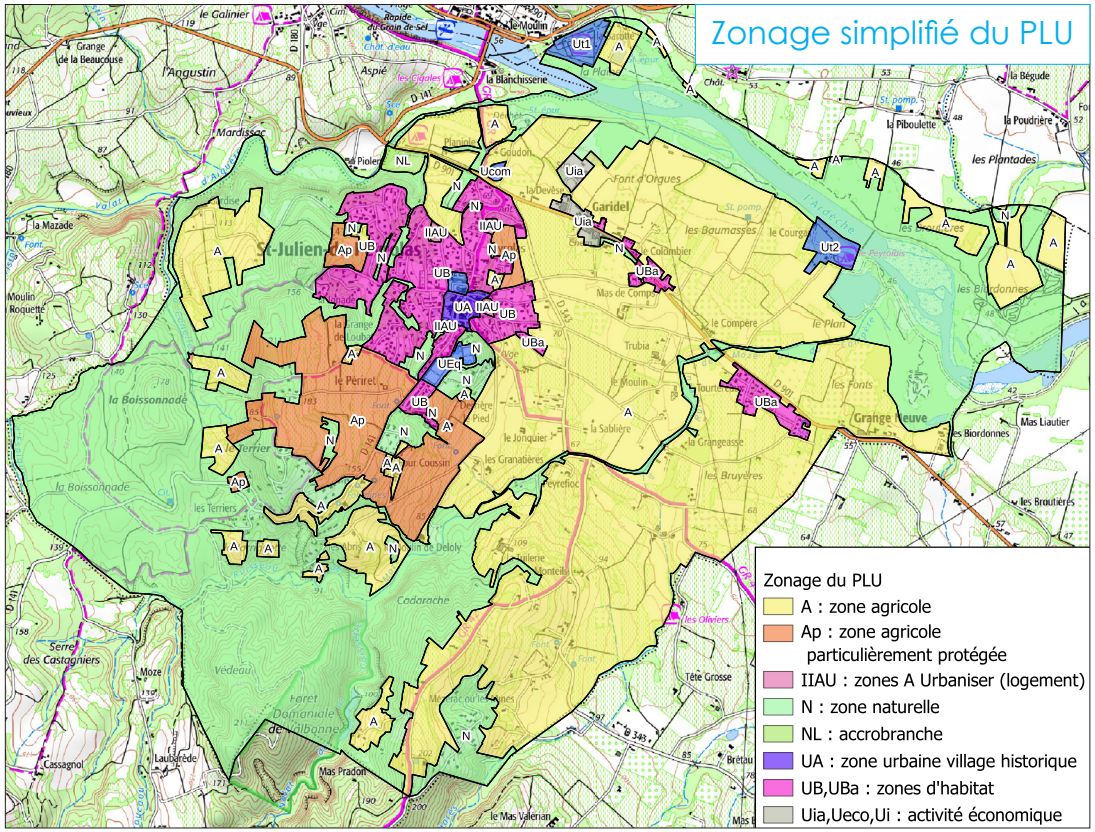
Inscrire les projets dans la charpente paysagère

- Recomposer des fronts urbains
- Limite d'urbanisation sur les côteaux
- Routes paysagères à protéger
- Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et les risques

- Intégrer les risques de ruissellement

Zonage simplifié du PLU



La juxtaposition du document graphique du SCoT et du règlement graphique du PLU met en évidence l'équivalence du traitement spatial des enjeux et des objectifs principaux, qu'il s'agisse de la protection des espaces agricoles, naturels, de la préservation des perspectives paysagères ou de la localisation et de l'emprise des secteurs de développement urbain ou de la petite zone d'activités.

L'ensemble des zones constructibles définies au PLU respecte les limites fixées dans le document graphique du SCoT.

Les campings (zones Ut1, Ut2) et l'accrobranche (NL) situés dans des secteurs protégés du SCoT correspondent à des activités existantes pour lesquelles le PLU ne prévoit pas d'extension. Il n'y aura pas de pression supplémentaire sur les milieux naturels ni sur l'espace agricole.

La zone Uéco se situe dans un espace prévu pour la création d'une zone d'activités. Elle est déjà urbanisée et le PLU ne l'étend pas. Il n'y aura pas de pression supplémentaire sur les milieux naturels ni sur l'espace agricole.

LA COMPATIBILITÉ PLU - SCoT

Superposition Document graphique du SCoT - Règlement graphique du PLU

Document graphique du SCoT - Légende

Promouvoir un mode de développement vertueux

- Secteurs potentiels de développement : secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements en densification et en extension
- Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension
- et pour la densification urbaine
- Secteurs stratégiques de renouvellement urbain
- Quartiers gares
- Enveloppe urbaine
- Zones d'activités existantes
- ou commerciales
- ...dans lesquelles des efforts de requalification et de densification doivent être réalisés
- Projet d'extension de zones d'activités existantes (le nombre d'ha concerné est indiqué)
- et zones commerciales

Inscrire les projets dans la charpente paysagère

- Préserver les silhouettes villageoises
- Recomposer des fronts urbains
- Limite d'urbanisation sur les côteaux
- Routes paysagères à protéger
- Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier
- Maintenir les coupures vertes

Mobilité

- Projet de déviation de Laudun-l'Ardoise et Bagnols-sur-Cèze

Energies renouvelables

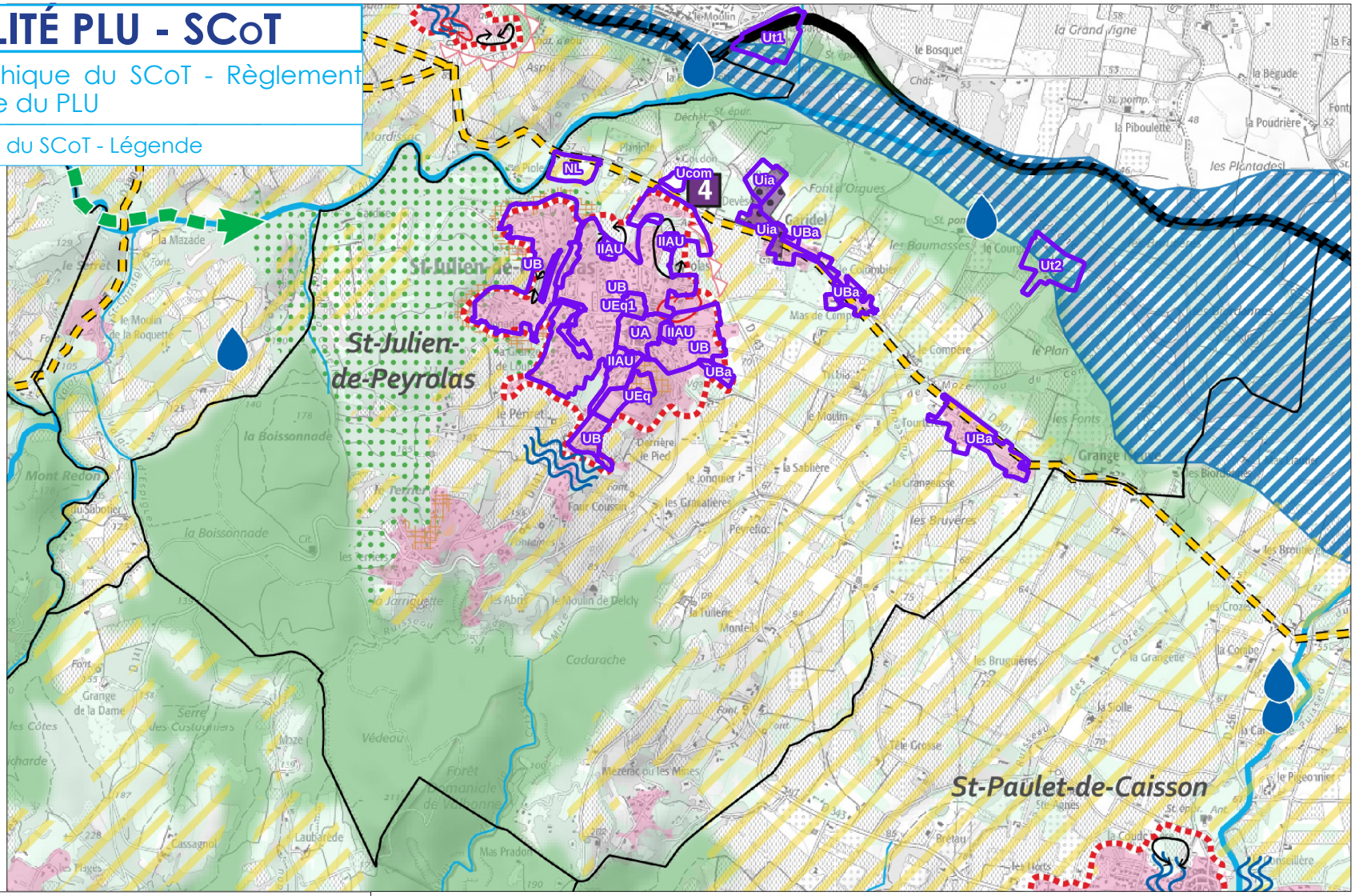
- Projets réalisés, en cours ou futurs de parcs photovoltaïques au sol

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et les risques

- Intégrer les risques de ruissellement
- Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau
- Protéger les captages d'adduction en eau potable (AEP)
- Protéger les 4 captages AEP prioritaires identifiés par le SDAGE
- Extensions concernées par le risque inondation : possibilité d'urbanisation si une étude hydraulique en démontre la faisabilité
- Extensions concernées par le risque feu de forêt
- Codolet : pas de possibilité actuelle de densification du tissu urbain existant du fait du risque inondation par débordement (possibilité d'évolution au regard du PPRI en cours d'élaboration)
- Carrière existante

Préserver la trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité boisés
- Réservoirs de biodiversité agricoles
- Réservoirs de biodiversité «mozaïques»
- Réservoirs de biodiversité en devenir
- Réservoirs de biodiversité «zones humides»
- Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques
- Corridors écologiques à préserver
- Corridors écologiques à renforcer
- Corridors écologiques à restaurer
- Continuums forestiers ou ouverts



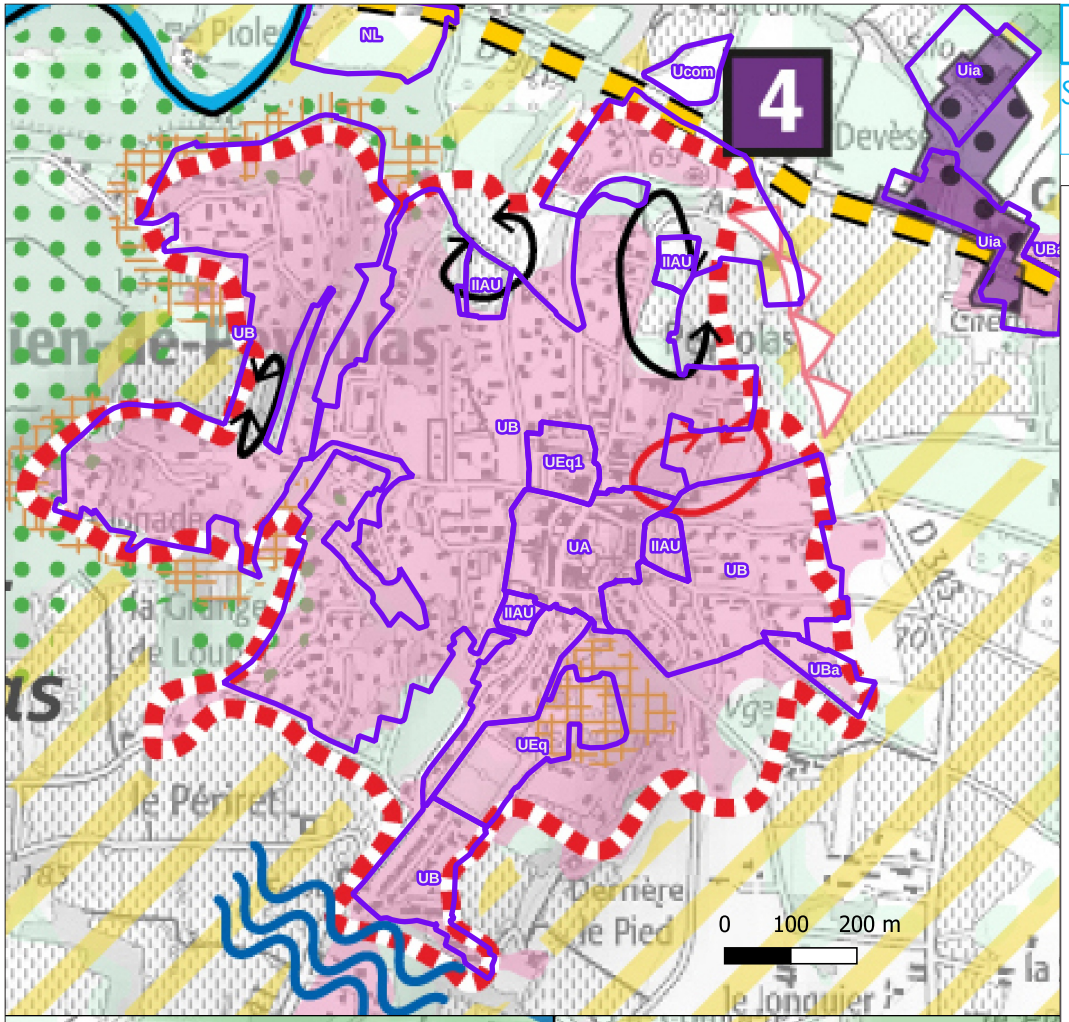
L'ensemble des zones constructibles définies au PLU sont compatibles avec les limites fixées dans le document graphique du SCoT. Les zones constructibles du PLU hors «secteur potentiel de développement du SCoT», en bordure de RD901 détourent les enveloppes urbaines existantes.

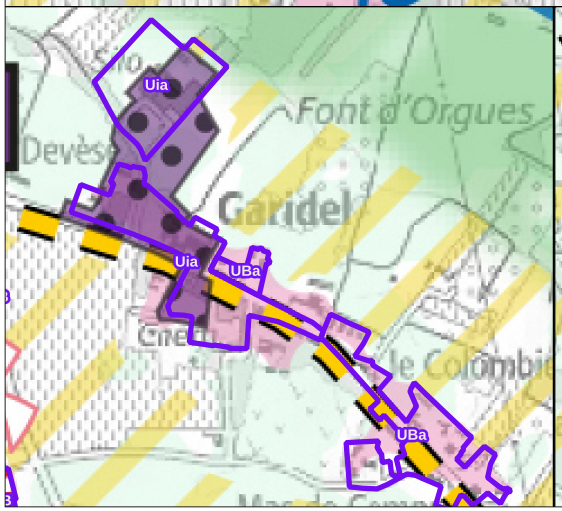
Les zone urbaines et A Urbaniser du PLU

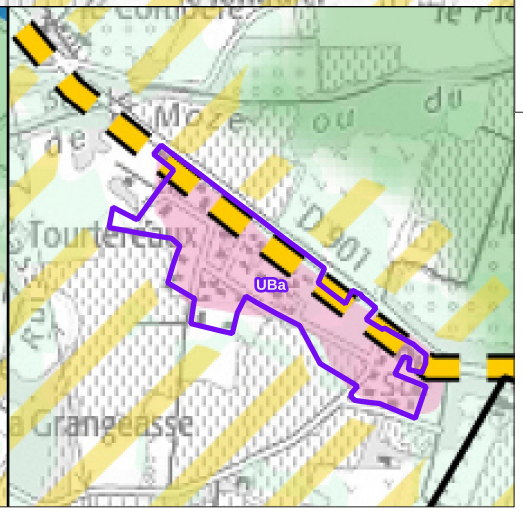
UA | UB | Ucom | UBa | IIAU | Ui | Uia

LA COMPATIBILITÉ PLU - SCoT

Superposition Document graphique du SCoT - Règlement graphique du PLU







Promouvoir un mode de développement vertueux

- Secteurs potentiels de développement : secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements en densification et en extension
- Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension
- et pour la densification urbaine
- Secteurs stratégiques de renouvellement urbain
- Quartiers gares
- Enveloppe urbaine
- Zones d'activités existantes
- ou commerciales
- ...dans lesquelles des efforts de requalification et de densification doivent être réalisés
- Projet d'extension de zones d'activités existantes (le nombre d'ha concerné est indiqué)
- et zones commerciales

Inscrire les projets dans la charpente paysagère

- Préserver les silhouettes villageoises
- Recomposer des fronts urbains
- Limite d'urbanisation sur les côteaux
- Routes paysagères à protéger
- Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier
- Maintenir les coupures vertes

Mobilité

- Projet de déviation de Laudun-l'Ardoise et Bagnols-sur-Cèze

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et les risques

- Intégrer les risques de ruissellement
- Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau
- Protéger les captages d'adduction en eau potable (AEP)
- Protéger les 4 captages AEP prioritaires identifiés par le SDAGE
- Extensions concernées par le risque inondation : possibilité d'urbanisation si une étude hydraulique en démontre la faisabilité
- Extensions concernées par le risque feu de forêt
- Codolet : pas de possibilité actuelle de densification du tissu urbain existant du fait du risque inondation par débordement (possibilité d'évolution au regard du PPRI en cours d'élaboration)
- Carrière existante

Préserver la trame verte et bleue

- Réservoirs de biodiversité boisés
- Réservoirs de biodiversité agricoles
- Réservoirs de biodiversité «mozaïques»
- Réservoirs de biodiversité en devenir
- Réservoirs de biodiversité «zones humides»
- Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques
- Corridors écologiques à préserver
- Corridors écologiques à renforcer
- Corridors écologiques à restaurer
- Continuums forestiers ou ouverts

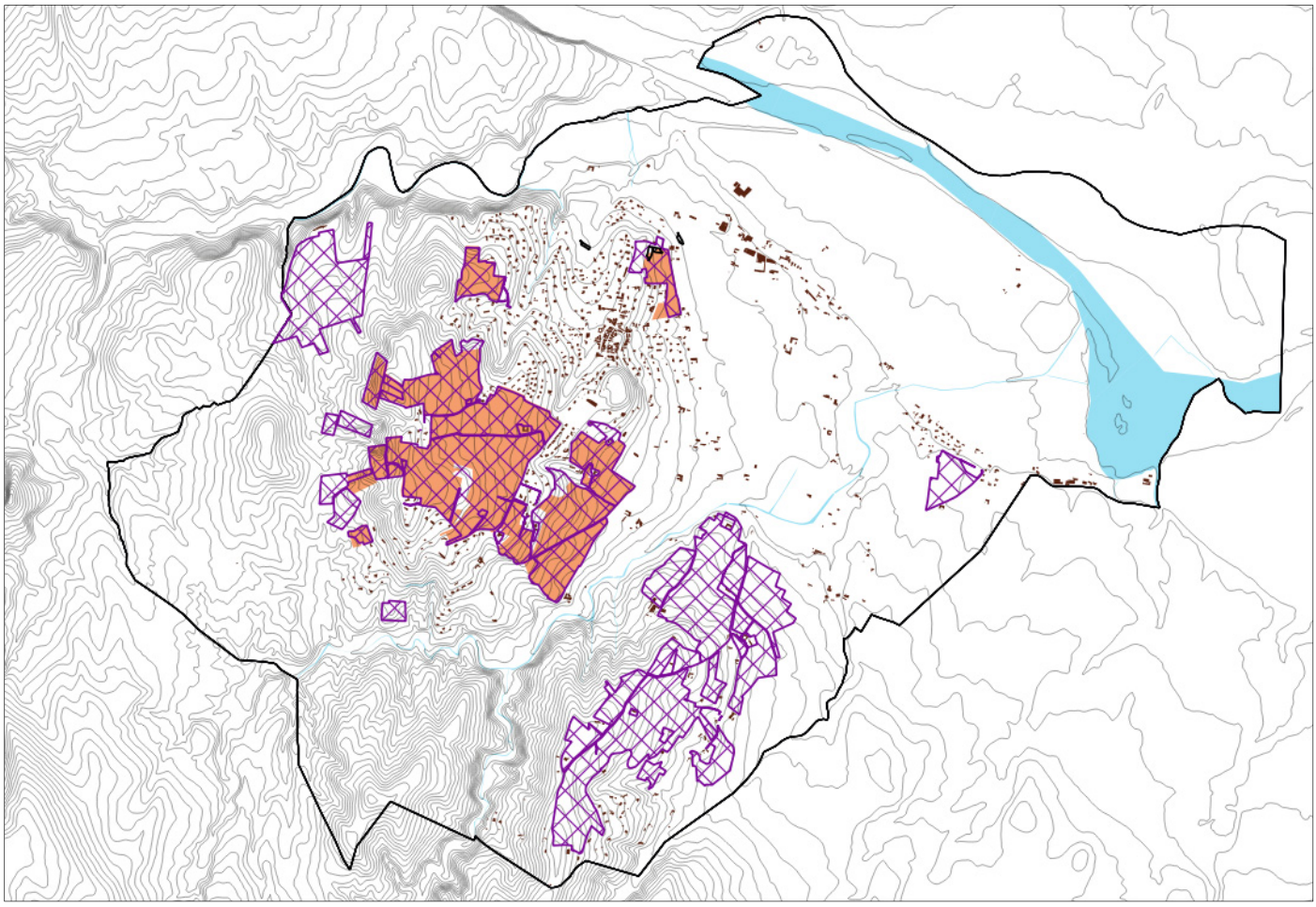
L'ensemble des zones constructibles définies au PLU sont compatibles avec les limites fixées dans le document graphique du SCoT. Les zones constructibles du PLU hors «secteur potentiel de développement du SCoT», en bordure de RD901 détourent les enveloppes urbaines existantes.

Les zone urbaines et A Urbaniser du PLU

UA | UB | Ucom | UBa | IIAU | Ui | Uia

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION Orientations du défi 1 traductible dans le PLU et à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas : ➢ **Amplifier la production de logements en accompagnement du développement économique.** ➢ Répartir l'offre de logements en constructions neuves en fonction de l'armature territoriale.	Avec 1501 habitants en 2022, le PLU amènera la commune à l'horizon 2036 à 1750 habitants pour une croissance annuelle moyenne de 1,1% (2022-2036). Le SCoT a fixé un objectif de croissance de 1%. L'écart est mineur et compatible avec l'orientation démographique du SCoT pour les « villages de terroir », catégorie de l'armature territoriale du SCoT dont fait partie Saint Julien de Peyrolas.
➢ Diversifier l'offre de logements et répondre en particulier aux besoins des ménages les plus modestes.	8 logements intergénérationnels sont en cours de construction dans le bourg, à une centaine de mètres à l'Ouest de la mairie. 6 logements locatifs aidés au moins seront construits dans une partie des zones IIAU (A Urbaniser). Dans toutes les zones A Urbaniser est promu l'habitat intermédiaire. Il est plus accessible aux ménages modestes, aux primo accédants et s'intègre dans le contexte rural.
➢ S'orienter vers un tourisme vert qui compose avec les ressources et sensibilités du territoire.	La concrétisation des ambitions de développement du tourisme s'est incarnée principalement dans la protection des rives de l'Ardèche, de ses zones de baignage, dans la protection de l'espace rural de l'étage collinéen (tout particulièrement la forêt de Valbonne), des coteaux, du patrimoine bâti. Un STECAL (secteur NL) a été créé pour l'accrobranche existant et des zones Ut ont été définies pour les campings existants, sans augmentation de la capacité d'hébergement, en cohérence avec le risque d'inondation par l'Ardèche.

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION ➢ Créer les conditions pour conforter l'activité agricole et accompagner une évolution des pratiques.	Le PLU a protégé du développement urbain l'essentiel des terres cultivables par un classement en zone agricole, strictement réservée à l'exploitation : ➢ L'emprise des zones constructibles destinée au logement a été distribuée et dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT : 1,1% de croissance annuelle moyenne et environ 150 résidences principales en plus prévus tandis que la page 26 du DOO du SCoT établit, sur une échelle de temps de 17 ans, un objectif de 185 logements. ➢ Les sièges d'exploitation et leurs abords sont classés en zone agricole, pour éviter les conflits d'usages. ➢ Les sièges d'exploitation situés à la frange de la trame urbaine du village ne seront pas enclavés par l'urbanisation projetée. ➢ L'urbanisation n'est pas développée en dehors du bourg pour éviter les conflits d'usages avec la viticulture (caves, vignes, bâtiments d'exploitations…).



Secteurs classés en AOC Côtes du Rhône

Secteurs en Ap et classés en AOC Côtes du Rhône

Figure 39 : protection des zones AOC "Côtes du Rhône"

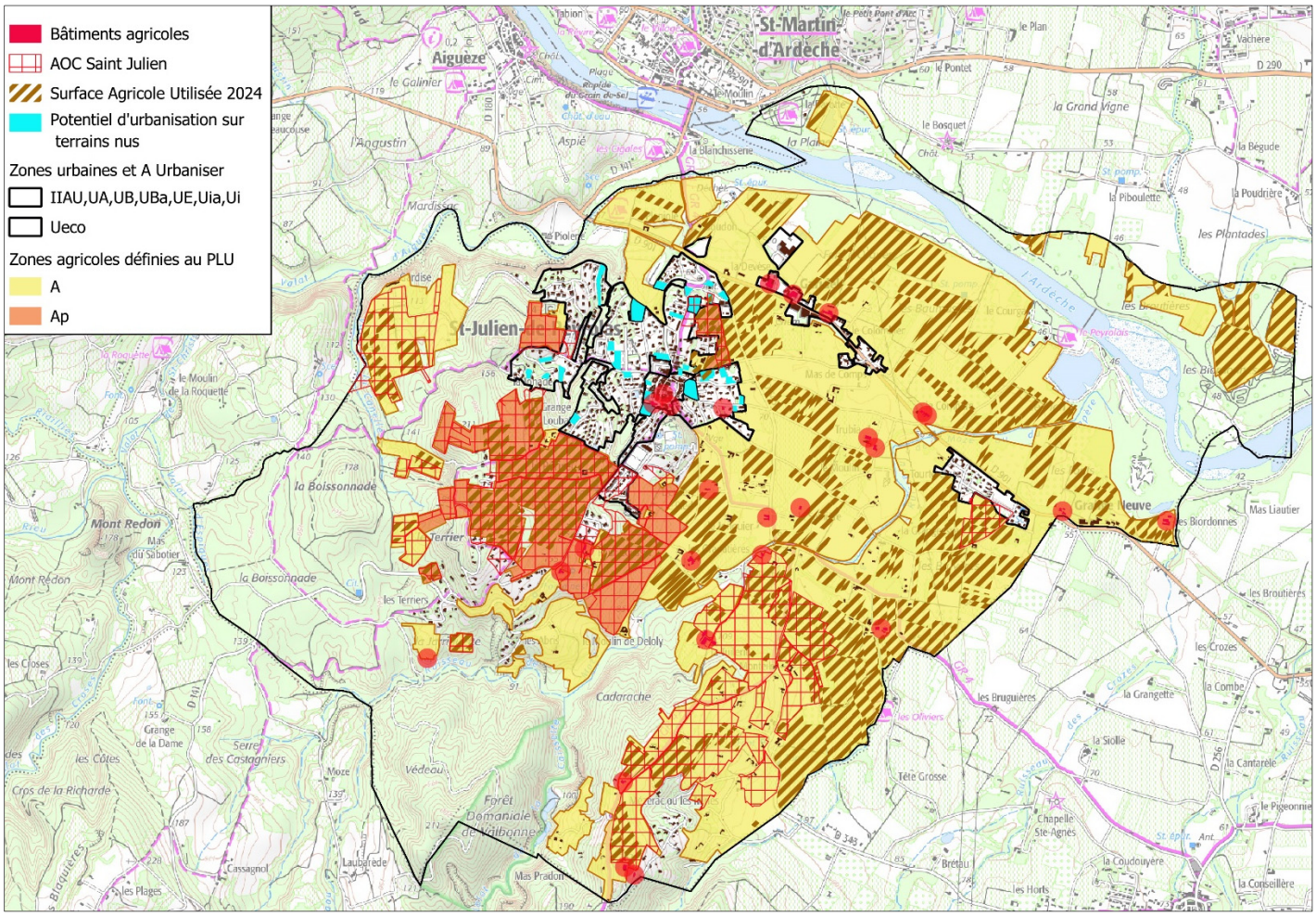
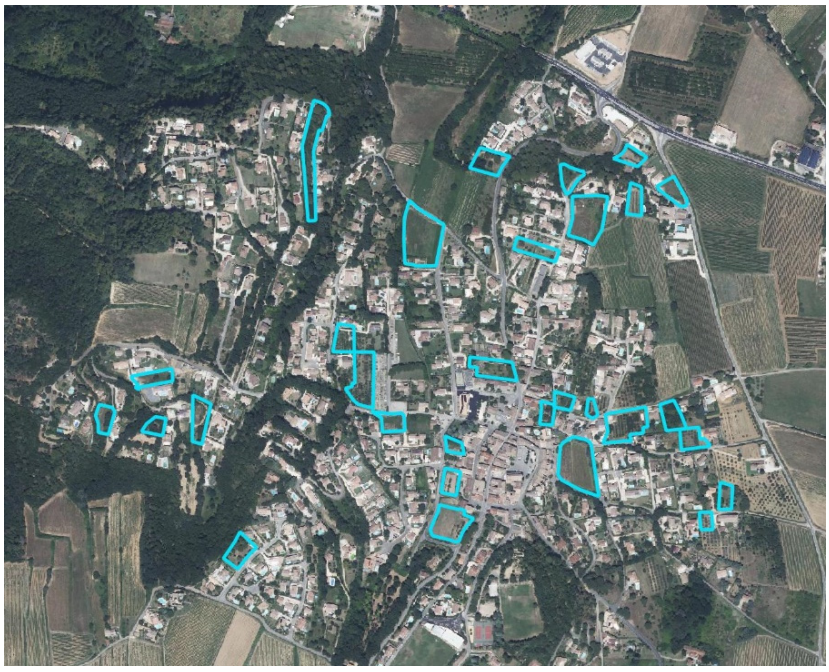
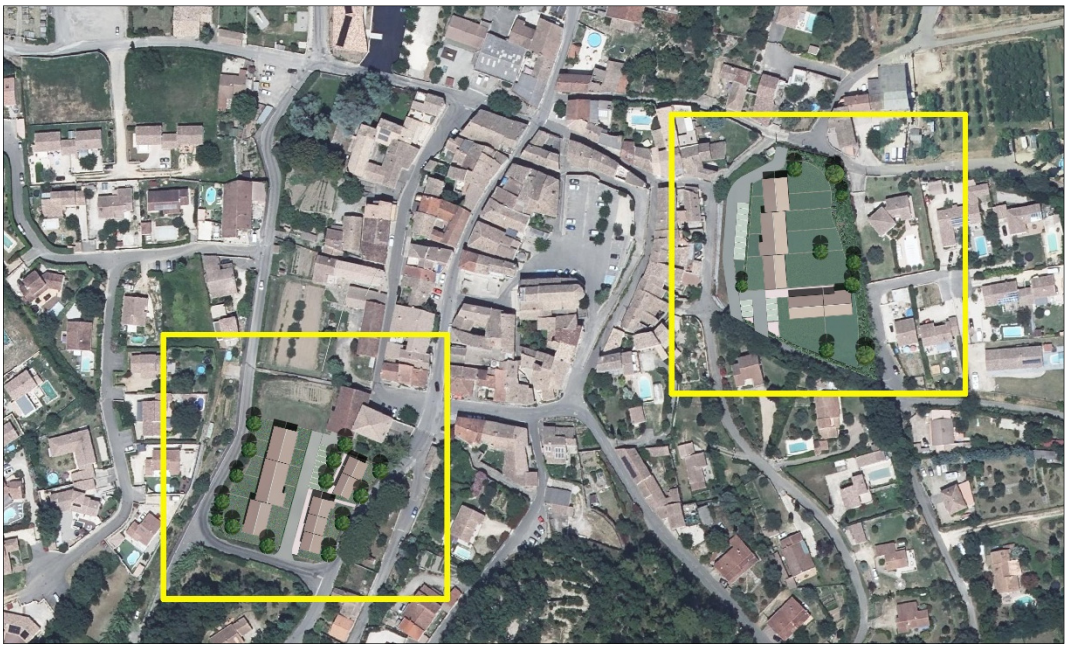


Figure 40 : urbanisation projetée et agriculture

L'urbanisation projetée ne touche que de manière très marginale le potentiel agricole de la commune. Elle ne perturbe pas le fonctionnement des exploitations.

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
DÉFI 2 : IMPULSER UN MODE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX QUI CONCILIE UN CADRE DE VIE ATTRACTIF AVEC LE CONFORTEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRODUCTIVES **Orientations du défi 2 traductible dans le PLU et à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas :** 1 / Combiner les ambitions résidentielles et économiques avec l'objectif de diviser par deux la consommation d'espace. 1-1 Prioriser le réinvestissement des enveloppes urbaines et des zones d'activités existantes. 1-2 Regrouper l'urbanisation autour des centralités pour stopper l'étalement urbain. 1-3 Limiter le développement des hameaux secondaires et encadrer le développement des hameaux-villages.	**Le projet de développement implique une consommation d'espaces agricoles et naturels 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'espace naturel et agricole aient été construits, il aura été consommé 3,13+1,80, **soit 4,93 ha**. Les objectifs du PLU en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels sont nettement plus ambitieux que ceux fixés par la loi. Par ailleurs, le potentiel constructible défini au PLU se trouve pour l'essentiel en dents creuses de l'espace bâti. 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 (une vingtaine de logements à l'hectare). En accompagnement de la trajectoire décroissante (d'un facteur 2,4) de la consommation d'espace agricole et naturel, la commune souhaite tendre vers une densité moyenne de 21 logements à l'hectare. 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. Cette densité moyenne est compatible avec les orientations du SCoT dans ce domaine (qui définissent une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare pour les « villages de terroir »).  *L'essentiel des terrains nus destinés à l'urbanisation est regroupé dans le bourg.* L'ensemble des zones constructibles définies au PLU respecte les limites fixées dans le document graphique du SCoT.

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
1-4 Proposer de nouvelles formes urbaines conciliant les aspirations des ménages avec la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	Le potentiel des zones IIAU sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, les orientations d'aménagement et de programmation imposent la mixité des formes bâties. 

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
2/ Qualifier le paysage urbain, facteur d'attractivité résidentielle et touristique. 2-1 Requalifier les entrées et traversées de villes, villages et zones d'activités. 2-2 Préserver et valoriser la qualité patrimoniale des noyaux anciens.	Le PLU engage un développement plus cohérent avec la morphologie du bourg en limitant très fortement l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire : il promotionne un modèle plus dense, en greffe avec la structure de faubourg pour les parties les plus proches du cœur historique (au travers des zones IIAU essentiellement).
3/ Valoriser la qualité paysagère du territoire reposant essentiellement sur des reliefs et une trame viticole marquée, ponctués de silhouettes villageoises.	Le projet préserve par un classement zone Ap, totalement inconstructible, l'ouverture des coteaux viticoles et les grands cônes de vues qui donnent sur le cœur médiéval du village (vu depuis la R.D.901 notamment). Il protège les éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...). Les boisements sur les collines, arrière-plan du village, sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés à conserver.
3-1 Préserver le capital agricole. 3-2 Mettre en valeur les silhouettes paysagères. 3-3 Respecter la géographie du territoire. 3-4 Préserver les vues et la qualité paysagère le long des axes de découverte du territoire.	Le PLU définit dans le règlement, pour le cœur historique du bourg et plus largement, pour le bâti ancien, des obligations permettant de préserver la structure bâtie dense et l'intérêt architectural et patrimonial des constructions (prospects, aspect extérieur, végétation d'accompagnement…).

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.

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

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

La RD901 dégage de larges perspectives sur le village et l'espace rural. L'urbanisation n'entamera pas les cônes de vues principaux.

Le bâti agricole et industriel vacant est proposé pour l'accueil de nouvelles entreprises en vue de traiter l'actuel point noir paysager

Les zones A Urbaniser sont conçues pour développer des quartiers d'habitat intermédiaire qui participeront à la structuration du village alors que l'habitat pavillonnaire tendait à le banaliser.

LA PROTECTION DES PAYSAGES

Les grandes mesures de protection des paysages agricoles et naturels

La forêt de l'étage collinéen, arrière-plan du paysage d'ensemble est classée en zone naturelle, trame verte et EBC

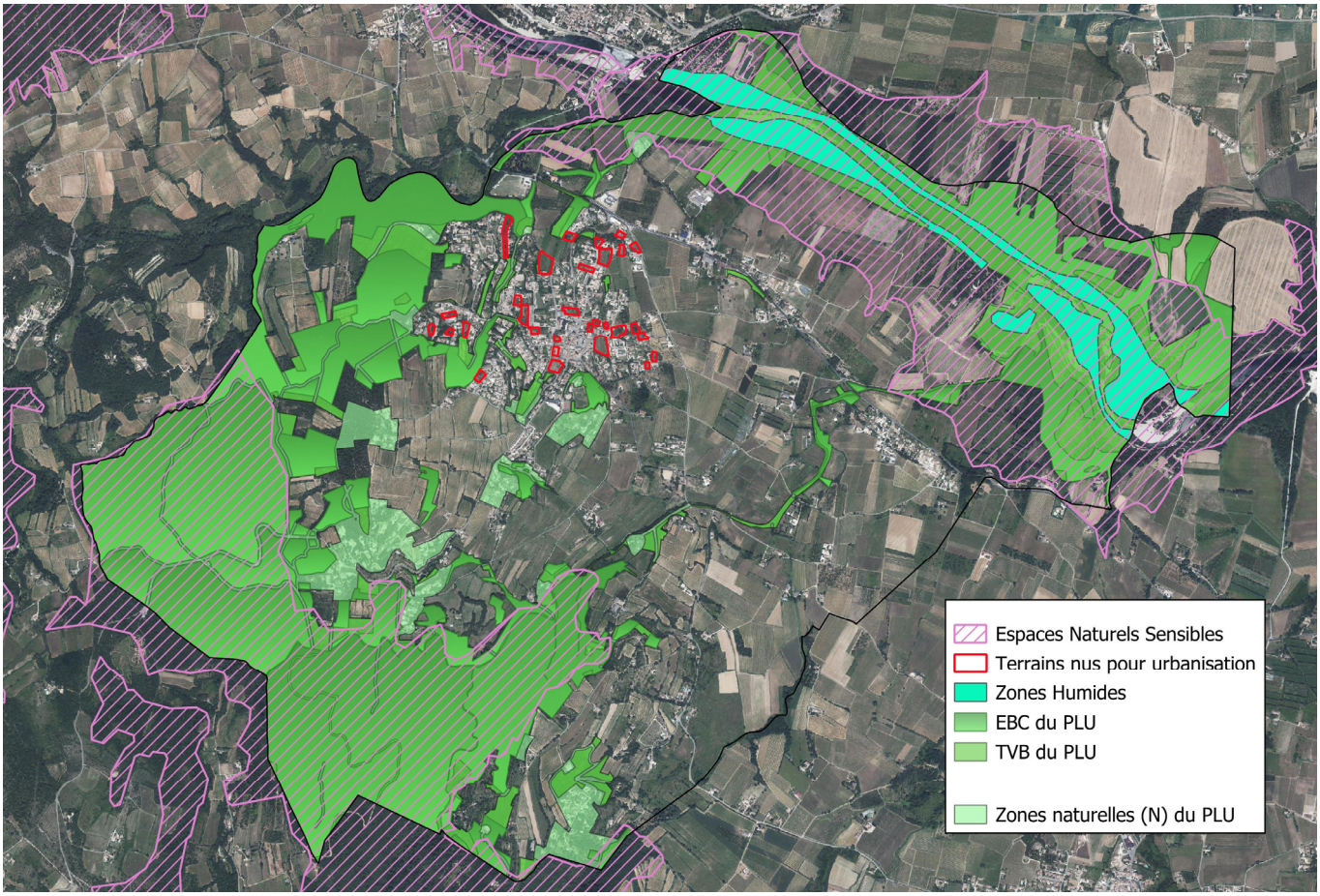
L'Ardèche et sa ripisylve, qui rythment le paysage, sont protégées (classement en trame verte et bleue et EBC)

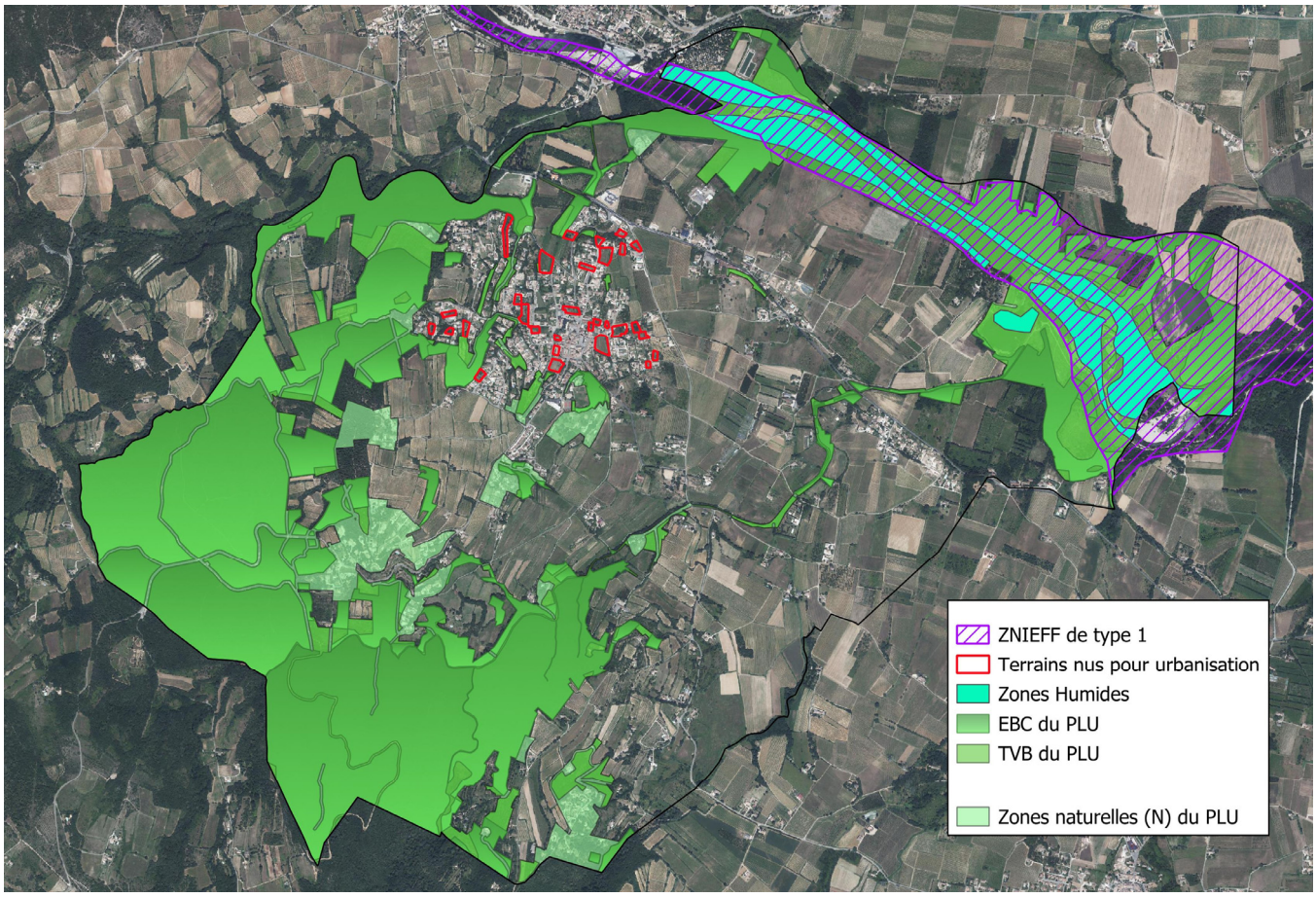
Le paysage très ouvert de la grande plaine agricole est classé en zone A.

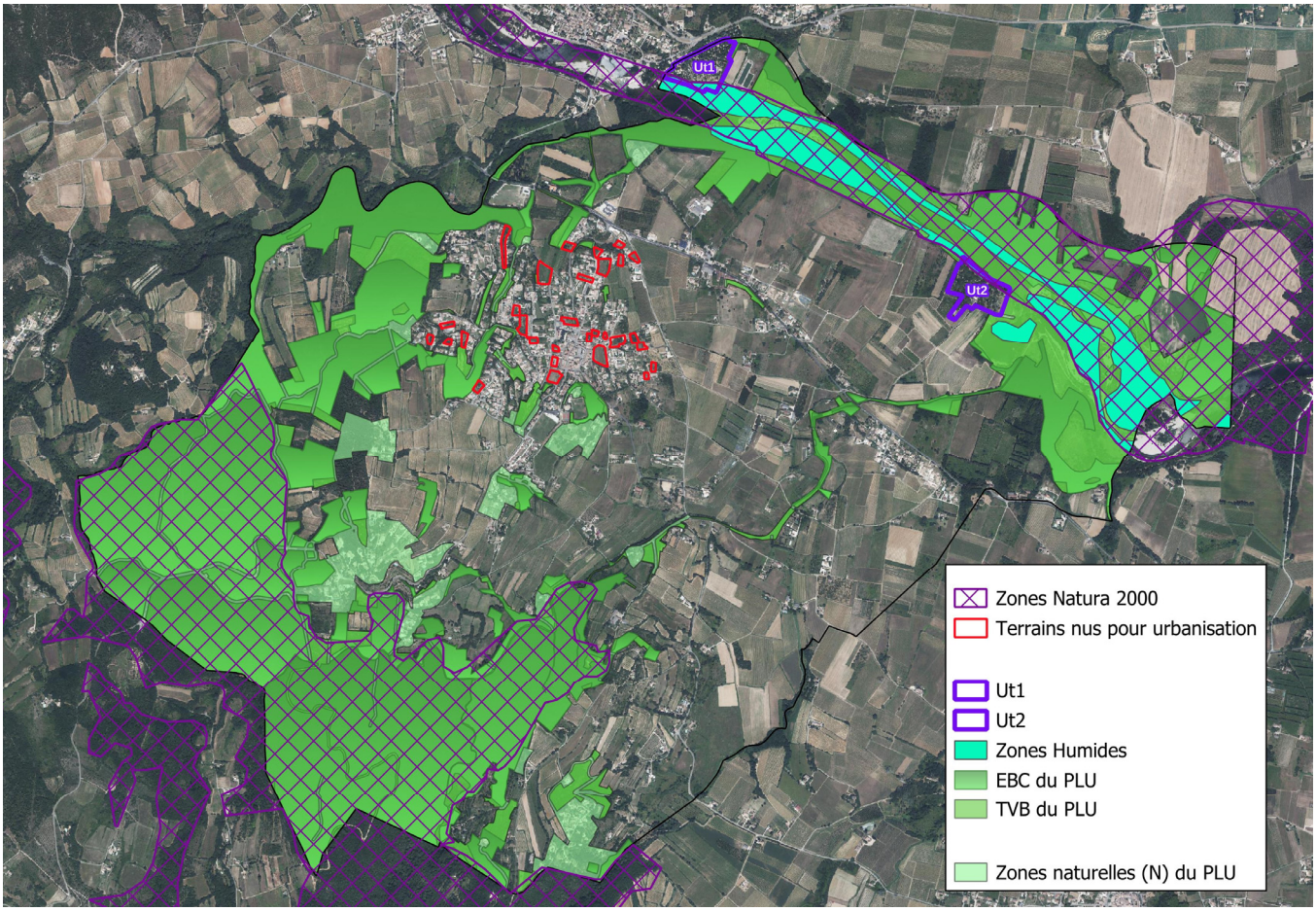
Les grands coteaux viticoles très sensibles au mitage sont classés en zone Ap, totalement inconstructible.

Les boisements de combes qui trament la plaine et les coteaux agricoles sont protégés (L151-23 CU).

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
DÉFI 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DE LA PRÉSERVATION DES VALLÉES ET TERRES VITICOLES RENOMMÉES La traduction en Orientations du défi 3 traductible dans le PLU et à l'échelle de Saint Julien de Peyrolas : 1/ Préserver la grande richesse écologique du territoire soumise à de nombreuses pressions urbaines, industrielles et touristiques. Protéger et reconstituer les réservoirs de biodiversité. Préserver, renforcer et restaurer les corridors écologiques. Préserver sur le long terme les continuums forestiers ou ouverts et terres agricoles de qualité.	Le PLU n'interfère avec aucune zone naturelle majeure, directement ou indirectement : les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement immédiat l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité. Sont protégés : ➢ La zone alluviale de l'Ardèche, classée en Espace Naturel Sensible (ENS) et en zone Natura 2000 pour sa biodiversité et son rôle dans le réseau écologique local (reproduction, mouvements de faune, sites de chasse...). ➢ Les ripisylves ont été classées en Espaces Boisés Classés à Conserver. ➢ La forêt de l'étage collinéen, en partie inclue dans la forêt de Valbonne, classée en Espace Naturel Sensible (ENS) et en zone Natura 2000 en tant que réservoir de biodiversité ➢ Les réseaux de haies des complexes multiparcellaires ont été protégés. ➢ Les zones humides font l'objet d'une réglementation qui interdit leur assèchement, directement ou indirectement (garantie de leur alimentation en eau) ou à l'inverse, leur mise en eau permanente.
2/ Développer le territoire en adéquation avec ses ressources. Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et la ressource en eau. Redonner aux sols leur rôle naturel d'éponge Garantir le bon fonctionnement des milieux aquatiques. Exploiter les matières premières dans le respect des enjeux environnementaux.	La ressource en eau potable, les capacités de distribution du réseau sont compatibles avec le projet de développement porté par le PLU. La station d'épuration communale dispose d'une capacité de traitement compatible avec la croissance démographique attendue. Toutes les zones constructibles destinées au logement et qui disposent encore d'une capacité de construction sur terrains nus sont raccordées au réseau public d'eaux usées. Ailleurs, le recours à des systèmes d'assainissement non collectif aux normes et adaptés aux différents sols est imposé. Ces systèmes seront contrôlés par le Service Public de l'Assainissement Non collectif.

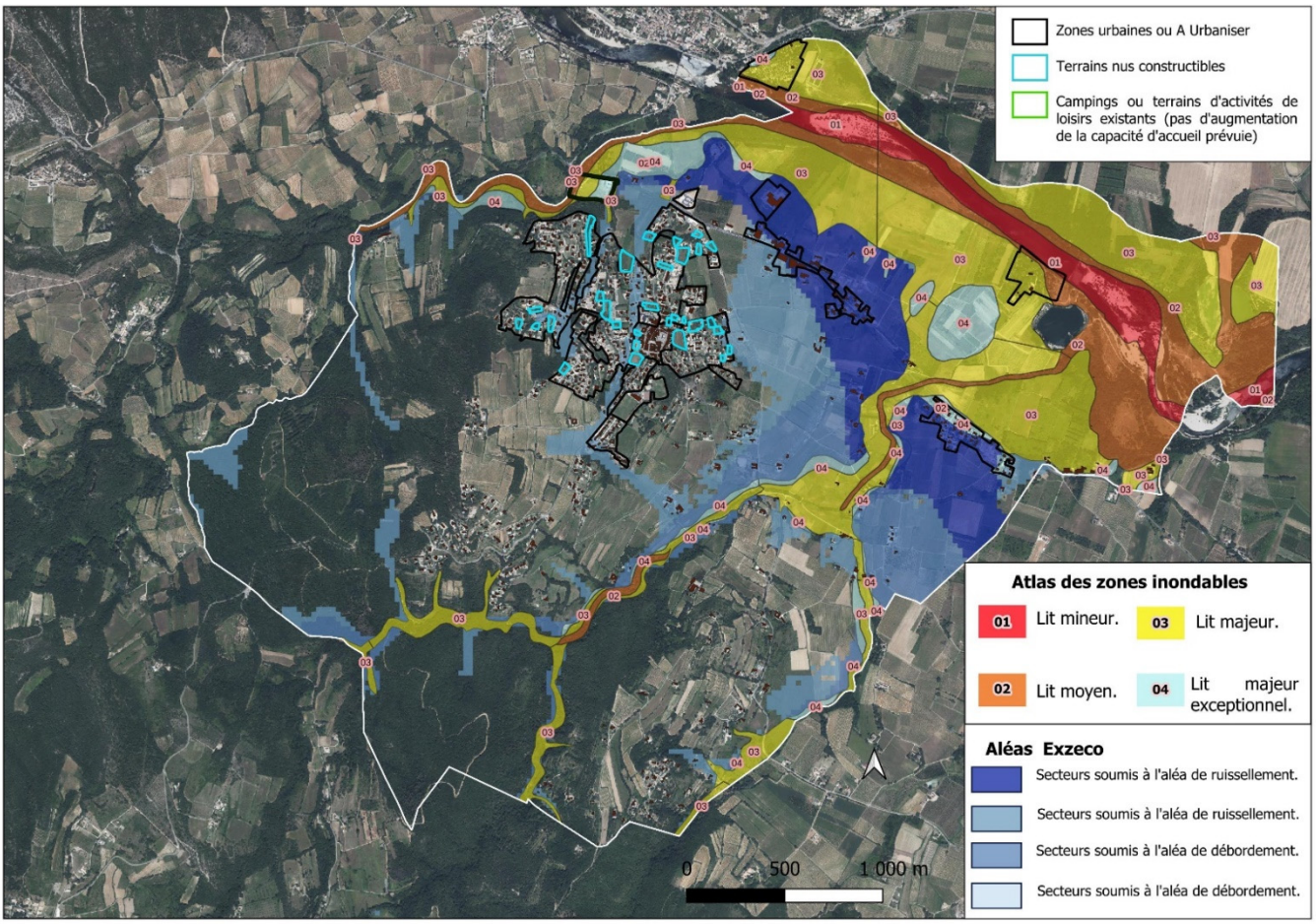

Espaces Naturels Sensibles
Terrains nus pour urbanisation
Zones Humides
EBC du PLU
TVB du PLU
Zones naturelles (N) du PLU

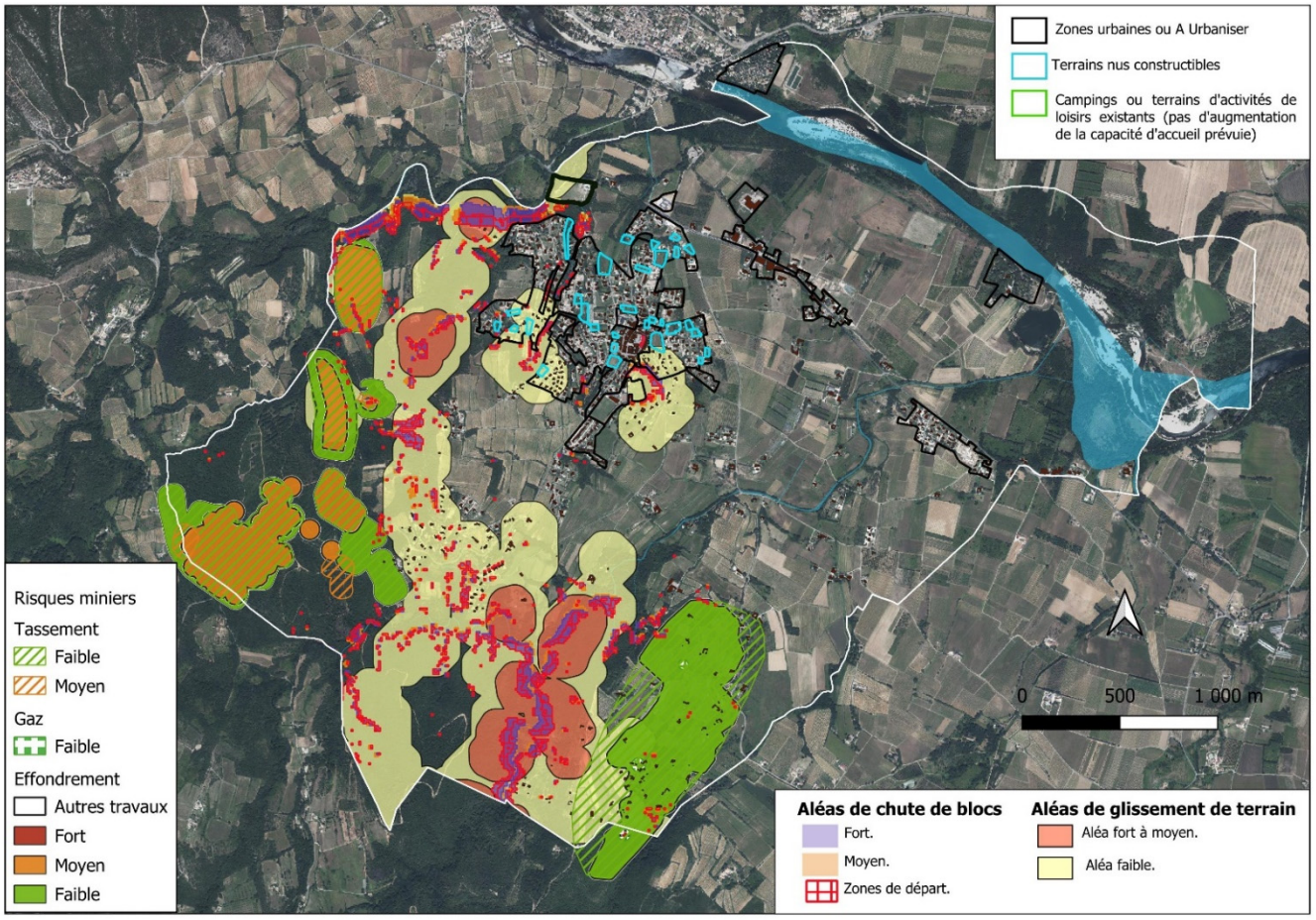

ZNIEFF de type 1
Terrains nus pour urbanisation
Zones Humides
EBC du PLU
TVB du PLU
Zones naturelles (N) du PLU



Les zones Natura 2000 sont protégées par des classements en zones N, en trame verte, en EBC. Les campings existants (Ut1 et Ut2) à la frange de la zone Natura 2000 de l'Ardèche ne sont pas étendus et leurs capacités d'hébergement ne sont pas augmentées.

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
Intégrer le risque inondation par débordement ou lié aux ruissellements dans la définition des secteurs de développement. Intégrer le risque feu de forêt dans la définition des secteurs de développement. Composer avec les risques mouvement de terrain. Composer avec les risques technologiques Prendre en compte et limiter les nuisances et pollutions présentes sur le territoire.	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 matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le PLU : ➢ par l'absence de zone constructible pouvant accueillir des bâtiments nouveaux dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat, ➢ Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques, pour ne pas aggraver le risque ou augmenter le nombre de personnes exposées. Concernant l'aléa feux de forêt : les mesures d'entretien des boisements, de nettoiement des sous-bois pour les zones exposées à l'aléa de feux de forêt sont imposées dans le règlement. Aucune zone d'habitat n'est développée dans une zone soumise à des risques de feux de forêt incompatibles avec l'urbanisation.


Zones urbaines ou A Urbaniser
Terrains nus constructibles
Campings ou terrains d'activités de loisirs existants (pas d'augmentation de la capacité d'accueil prévue)
Atlas des zones inondables
01 Lit mineur.
03 Lit majeur.
02 Lit moyen.
04 Lit majeur exceptionnel.
Aléas Exzeco
Secteurs soumis à l'aléa de ruissellement.
Secteurs soumis à l'aléa de ruissellement.
Secteurs soumis à l'aléa de débordement.
Secteurs soumis à l'aléa de débordement.
0
500
1 000 m


Zones urbaines ou A Urbaniser
Terrains nus constructibles
Campings ou terrains d'activités de loisirs existants (pas d'augmentation de la capacité d'accueil prévue)
Risques miniers
Tassement
Faible
Moyen
Gaz
Faible
Effondrement
Autres travaux
Fort
Moyen
Faible
0
500
1 000 m
Aléas de chute de blocs
Fort.
Moyen.
Zones de départ.
Aléas de glissement de terrain
Aléa fort à moyen.
Aléa faible.

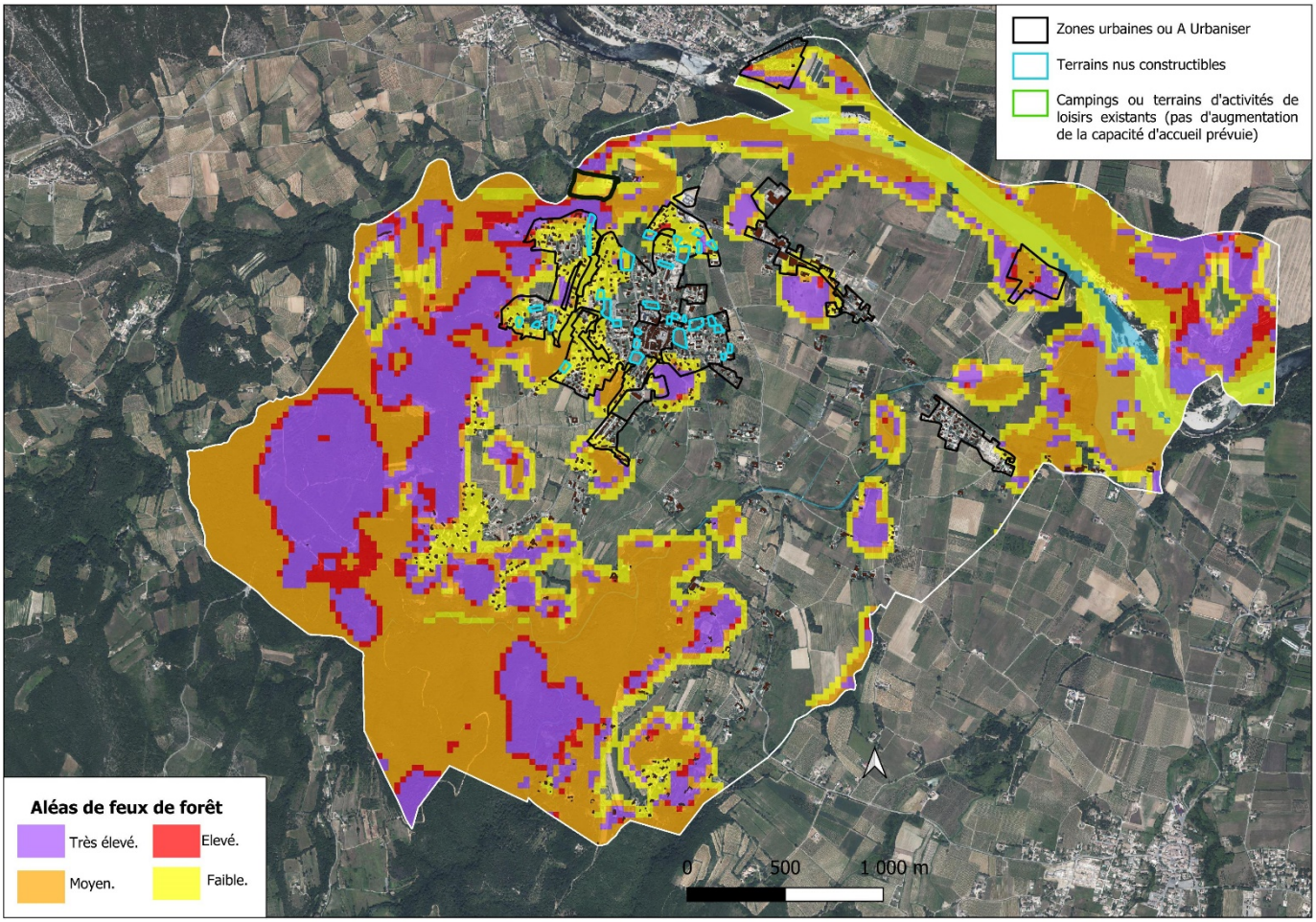


Figure 42 : le développement urbain et la prise en compte des risques

Orientations du SCoT	Traduction dans le PLU
4/ Tendre vers plus d'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables. 4-1 Structurer le développement économique et démographique au profit d'une plus grande sobriété énergétique.	Le règlement du PLU et les OAP orientent vers une urbanisation plus sobre énergétiquement : orientations des constructions, accolement des logements, lutte contre les ilots de chaleur…

5.2.2 Compatibilite PLU - SCoT

Sur l'ensemble des thématiques, les objectifs du PLU et la traduction réglementaire de ces objectifs respectent les orientations générales du PADD du SCoT ainsi que les règles de son DOO.

Le PLU est compatible avec les orientations générales du SCoT de l'agglomération du Gard rhodanien.

5.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été établi pour la période 2019 – 2024. Par délibération n°198/2024 du 16 décembre 2024, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien a décidé de solliciter auprès de l'État la prorogation de deux années de l'actuel PLH conformément à la réglementation en vigueur. L'Etat a accepté cette prorogation.

5.3.1 LES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LE PLH POUR SAINT JULIEN DE PEYROLAS

Le PLH a établi des fiches communales, où pour chaque commune de la communauté d'agglomération, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements ont été définis. Pour Saint Julien de Peyrolas, les objectifs sont les suivants :

5.3.1.1 OBJECTIFS DE PRODUCTION DU PLH 2019 – 2024 (PROROGE A 2026)

Saint Julien de Peyrolas est identifiée en tant que village de terroir dans l'armature territoriale du SCoT du Gard Rhodanien.

5.3.1.1.1 PRODUCTION GLOBALE EN LOGEMENTS

L'objectif est de construire 36 logements sur la période 2019 - 2024, soit une moyenne de 6 logements par an.

5.3.1.1.2 PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

L'objectif est de construire au moins 4 logements locatifs sociaux sur la période 2019 - 2024, correspondant à 10% de la production globale de résidences principales, s'agissant d'un village de terroir.

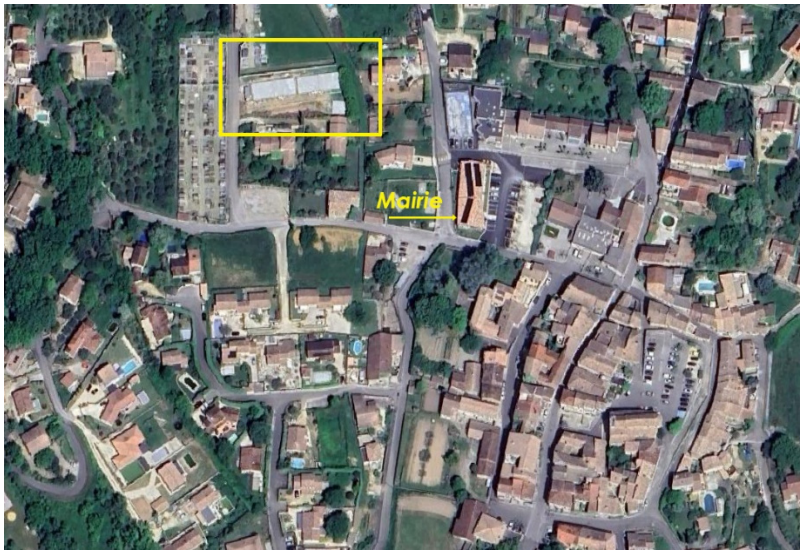
5.3.1.1.3 STRUCTURES DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT SPECIFIQUES PROGRAMMEES

Néant.

Source : PLH.

5.3.2 PROJETS LISTES PAR LE PLH POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION SUR LA DUREE DU PLH ET TRADUCTION DANS LE PLU

La production de logements attendue sur la commune sera assurée :	Choix dans le PLU
➢ par requalification d'une fraction du parc vacant, avec un objectif de 2 logements vacants réhabilités sur la durée du PLH (sur la base, par hypothèse de 10% du parc vacant ancien).	➢ Le PLU a prévu, dans la définition de son potentiel, la création de 4 logements par retour sur le marché de logements vacants (2022 – 2036). Ramenée à des échelles de temps comparables, les objectifs sont similaires. En 2022, la commune comptait 50 logements vacants (INSEE). Le retour sur le marché de 4 logements vacants correspondrait à 8% du parc, soit sous cet angle, un objectif ici aussi proche de celui du PLH.
➢ au sein de la zone bâtie actuelle : par mobilisation de terrains non bâtis et optimisation foncière (divisions de terrains bâtis) en zone urbaine du PLU approuvé le 18 Novembre 2008 et modifié le 21 décembre 2012.	➢ Le PLU a prévu, dans la définition de son potentiel, la création de 8 logements par divisions parcellaires de terrains déjà bâtis dans les parties urbanisées.
➢ par ouverture à l'urbanisation de tout ou partie des zones AUa délimitée par le PLU modifié le 21 décembre 2012.	Une partie des zones AUa du PLU en vigueur a dû être reclassée en zone agricole ou naturelle, notamment pour respecter l'objectif de croissance démographique, l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels et les enjeux de préservation des paysages et notamment de la silhouette du village.

<table>
<tr><th>La production de logements attendue sur la commune sera assurée :</th><th>Choix dans le PLU</th></tr>
<tr><td>Au sein de cette production globale, 4 logements locatifs sociaux au moins seront produits, correspondant à 10% de la production globale de résidences principales, s’agissant d’un village de terroir.
logement communal conventionné et/ou logement privé conventionné dans le cadre du dispositif de requalification du parc privé inscrit au programme du PLH (PIG).
logements locatifs sociaux au sein des zones à urbaniser AUa, le règlement du PLU imposant d'ores et déjà que les programmes de logements de ces zones comportent 5% au moins de logements locatifs aidés par l'Etat.</td><td>Dans le cadre d’une opération en cours, 8 logements intergénérationnels seront livrés en 2026 :
 

Le PLU prévoit en outre la création de 6 logements locatifs aidés en imposant un pourcentage minimum de 30% pour ce type de logement dans deux des zones A Urbaniser :
14 logements attendus dans la zone 1 : soit 4 logements locatifs aidés avec 30% du programme,
7 logements attendus dans la zone 2 : soit 2 logements locatifs aidés avec 30% du programme.

Au total, 14 logements relevant des logements aidés seront produits pendant la période 2022 – 2036, soit 10% des 144 logements projetés dans cette période.</td></tr>
</table>

Concernant la production de logements en valeur absolue :

Le PLH indique une production de 36 logements en 6 ans (2019 – 2024). De 2019 à 2022 (recensement le plus récent disponible) 21résidences principales ont été réalisées, soit 7 par an. Le PLU prévoit pour la période 2022 – 2036 144 logements, dont 30 sont en cours de construction et/ou ont été réalisés entre 2022 et 2026. Le rythme moyen de réalisation de résidences principales sera donc de 9,6 par an. Ce chiffre est nettement supérieur à l'objectif du PLH (+60%). Il demeure néanmoins dans l'objectif de production de résidences principales établi au SCoT (10,8 logements par an maximum) et demeure cohérent avec le rythme moyen de réalisation de résidences principales à Saint Julien de Peyrolas mesuré depuis plus de 25 ans :

	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Résidences principales /an	11,7	10,2	11,0	9,7

5.3.3 Compatibilite PLU - PLH

Le rythme moyen de construction de résidences principales prévu par le PLU, bien que sensiblement supérieur à celui du PLH reste cohérent, compte-tenu du rythme « normal » de la construction de logements dans la commune et des objectifs de construction de logements définis au SCoT.

Par ailleurs, les proportions de logements nouveaux à prévoir par :

- retour sur le marché de logements vacants,
- division parcellaire de terrains déjà bâtis,

Tels qu'elles sont établies au PLH sont respectées.

La proportion de logements locatifs telle qu'elle est établie au PLH est respectée.

Le PLU est donc compatible avec le PLH.

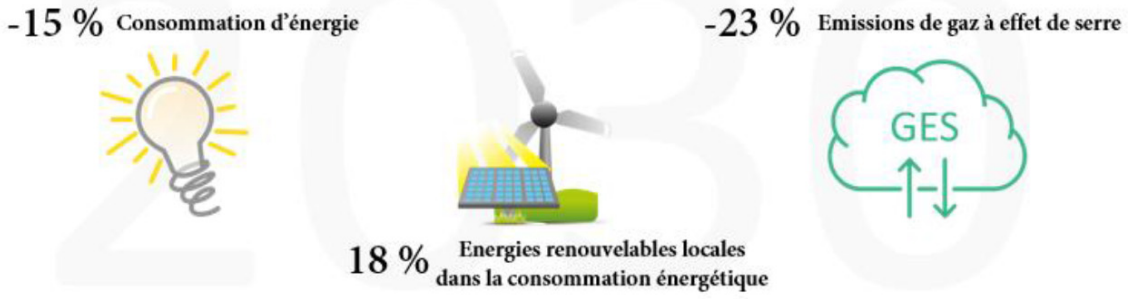
5.4 Le PCAET

Source : PCAET du Gard rhodanien

Le PLU doit être compatible le PCAET (et non plus simplement le prendre en compte comme c'était le cas jusqu'au 1er avril 2021).

*Un **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air (gaz à effet de serre et polluants). Le PCAET vise plusieurs objectifs dans un délai de 6 ans (2021-2026), au bout duquel une révision du plan sera effectuée.*

Entre ambition et réalité du territoire et afin de respecter les engagements nationaux, la Communauté d'Agglomération du Gard-Rhodanien s'est positionnée sur une stratégie pour le PCAET dont les choix sont les suivants, par rapport à l'année de référence 2017 :



- -41 % d'émissions de particules fines inférieures à 10 µm (PM10) ;
- -36 % d'émissions de particules fines inférieures à 2,5 µm (PM2.5) ;
- -37 % d'émissions de Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques (COVNM) ;
- -11 % d'émissions d'ammoniac (NH3) ;
- -58 % des émissions d'oxyde d'azote (NOX) ;
- -57 % des émissions de dioxyde de souffre (SO2) ;

Également, à l'horizon 2030 :

- une amélioration de la séquestration carbone des sols.

Le PLU peut difficilement traduire directement les ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial du Gard rhodanien. Néanmoins, il est compatible avec ce PCAET au travers :

- de mesures qui intègrent une conception bioclimatique dans les quartier d'urbanisation projetés : le règlement et les OAP orientent vers plus de sobriété énergétique :
  - orientation majoritaire des constructions au Sud pour un meilleur ensoleillement et pour favoriser l'implantation de panneaux solaires en toiture,
  - accolement des logements, qui limite les déperditions énergétiques des bâtiments, en réduisant les surfaces de façades exposées à l'extérieur par rapport à l'habitat pavillonnaire,
  - création d'un grand parc à l'interface entre les quartiers d'urbanisation projetée de La Pousterle et le village,
  - maintien d'espaces verts dans l'urbanisation existante et projetée pour lutter contre les ilots de chaleur…
- de zones A Urbaniser déployées dans le prolongement du village historique et des équipement publics (mairie, école, stade, city-stade, médiathèque, salle des fêtes). Ces zones sont aussi proches des petits commerces. Les faibles distances font que le recours aux déplacements doux entre groupes de logements, équipements et commerces sera une alternative crédible aux déplacements motorisés.

6 INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU ET DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme précise que l'évaluation environnementale doit prévoir une méthode de suivi des incidences du PLU sur l'environnement pour permettre un bilan au plus tard dans les 10 ans suivant le début de sa mise en œuvre.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit également dans son article L153-27 que :

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

[…]

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

Le rapport de présentation identifie ci-après les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

6.2 Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

En terme de création de logements, le PLU développe des programmes en phase avec une demande aujourd'hui partiellement satisfaite seulement, celle des jeunes actifs qui ont des difficultés croissantes pour s'installer ou rester dans la commune, faute d'une offre adaptée (en terme de typologie comme en terme de coût d'accession). Ces programmes de logements traduisent aussi la volonté de favoriser une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble organisées, intégrées, dans un contexte où l'habitat pavillonnaire domine encore.

Ainsi, le PLU n'aura pas atteint ses objectifs si l'urbanisation d'au moins deux des zones A Urbaniser du village n'étaient pas été engagée dans les 3 années qui suivront l'approbation du document d'urbanisme. Il serait alors légitime que la commune entreprenne une révision (ou une modification, le cas échéant) de son PLU pour redéfinir un projet de création de logements, selon des critères similaires de composition urbaine et de typologie de logements que celles déterminées dans les OAP, mais sur d'autres emprises foncières (dans l'hypothèse où la non atteinte des objectifs relèverait d'un phénomène de rétention de terrain).

Parallèlement à la production de logements nécessaires à la satisfaction quantitative et qualitative des besoins, les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles constituent une part importante du projet. Cette protection a été acquise par des classements en zone A pour les espaces agricoles et en zone N pour les espaces naturels. Une vigilance sera toutefois portée sur le respect des espaces naturels protégés spécifiquement : les boisements principaux, les secteurs en trame verte, les zones humides. Afin de surveiller l'évolution de ces espaces et le respect des règles de protection qui s'y appliquent, un relevé régulier de leur état pourrait être réalisé.

Plus largement, on a aussi défini des indicateurs de suivi relatifs aux grandes orientations établies dans le PADD :

6.2.1 INDICATEURS GENERAUX

Orientation concernée	Périodicité	Indicateur
Les orientations générales des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement	Annuelle	Mesure régulière de l'évolution de la consommation en eau et de la charge de traitement de la station d'épuration intercommunale, sur la base des rapports annuels des gestionnaires des réseaux (communauté d'agglomération du Gard rhodanien).
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	Annuelle	Analyse de la croissance démographique, de l'évolution de la pyramide des âges, des soldes naturels et migratoires, à partir des recensements INSEE. Evolution de la taille des logements par nombre de pièces, à partir des recensements INSEE. Evolution du nombre de logements groupés, collectifs, des logements aidés et part de ces logements dans le total du parc, sur la base de l'analyse des permis de construire, des permis d'aménager et des recensements INSEE.
Orientations générales des politiques de transports et de déplacements	4 ans	Interrogation des parents d'élèves sur l'utilisation ou pas de modes de déplacements doux pour rallier l'école.

Orientation concernée	Périodicité	Indicateur
Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques	5 ans	Mesure de l'évolution des surfaces des ensembles naturels faisant l'objet de règles de protection. Sur la base du règlement graphique du PLU. Les espaces boisés classés : 370,5 ha. Les surfaces classées en EBC ne doivent subir aucune altération conduisant à y empêcher le maintien du caractère boisé. Les espaces en trame verte et bleue : 485,9 ha. Les espaces en trame bleue : 1,3 ha. Les espace en TVB ne peuvent subir que des réductions très ponctuelles, pour la réalisation d'installations ou de constructions techniques, destinées à des équipements collectifs ou d'intérêt général. Ces réductions seront localisées et leurs surfaces consignées. Les zones humides : 43,9 ha : aucune zone humide ne doit être asséchée ou mise en eau permanente. Linéaire de haies :29,5 km. Tout arrachage total ou partiel qui serait autorisé devra être consigné : localisation et linéaire concerné. Un total du linéaire supprimé devra être réalisé tous les deux ans.
	5 ans	Préserver les prairies et pelouses inventoriées au sein de la plaine agricole : Surface des milieux ouverts au sein de la matrice agricole (surface des zonages agricoles/surface des zonages naturels).
	5 ans	Maintenir des milieux attractifs pour la faune et la flore sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF : ▪ D'après le zonage en place, comparer les surfaces selon la nature des parcelles sur les périmètres à statut (proportion de boisements, de zones agricoles, de pâtures, etc.).
	10 ans	Préserver la fonctionnalité des cours d'eau : ▪ Surface du réseau hydrographique superficiel dans le zonage de la trame verte et bleue définie au PLU. ▪ Type d'occupation du sol dans un rayon de 100 m autour des points de captage. Nombre de ponts/routes traversant les cours d'eau de la commune.

Orientation concernée	Périodicité	Indicateur
Les politiques de protection des paysages	Une fois l'urbanisation réalisée	Photographies, sur un champ élargi si possible et depuis les rues limitrophes des zones IIAU afin d'évaluer le niveau d'intégration paysagère à l'échelle du quartier.
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Au moment des PC ou PA	Mesure de la densité moyenne des logements produits depuis l'approbation du PLU, sur la base des dossiers de permis de construire et des permis d'aménager. Relevé dans un tableau des terrains agricoles ou naturels consommés (nature initiale des terrains, localisation, superficie, nature du projet conduisant à la consommation).
Risques	Au moment des PC ou PA	Evolution du nombre de logements situés en zone de risques, sur la base de l'analyse des permis de construire et des permis d'aménager.
Déchets	Annuelle	Suivi de l'évolution des tonnages de déchets collectés et du ratio entre déchets collectés et recyclés, à partir des données fournies par l'agglomération du Gard rhodanien.
Energies renouvelables	Au moment des PC ou PA	Nombre de constructions bâties selon les critères de Haute Qualité Environnementale. Nombre de constructions installant des moyens de production d'énergie renouvelable (géothermie, solaire…). Sur la base des permis de construire délivrés.

6.2.2 INDICATEURS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LES OAP SECTORIELLES

Objectifs	Indicateurs possibles	Fréquence du contrôle
Bonne intégration écologique du projet des OAP n°1 à n°4	▪ Présence de végétation autour et sur les berges du ruisseau (OAP n°3). Ecoulement continu sous le passage de la voirie aménagé. ▪ Qualité des haies maintenues et créées, traduite par la longueur de haies cumulée, et le nombre d'arbres de gros diamètre (dès 30-45 cm de diamètre). ▪ Nombre d'arbres maintenus/plantés dans les espaces verts après le projet. ▪ Présence de murets de pierres sèches (mesure du linéaire). ▪ Présence de gîtes pour la petite faune ▪ Surface enherbée > 5 cm ; nombre d'arbres et d'ilots arbustifs au sein des jardins et espaces verts.	Tous les 10 ans
Bonne intégration écologique du projet de l'OAP n°5	▪ Liste des actions concrètes menées pour répondre aux enjeux et objectifs de l'OAP.	Tous les 10 ans
Maintenir et développer les haies au sein des secteurs agricoles et urbanisés	▪ Longueur cumulée du linéaire de haies (maintenues, recréées) au sein de la matrice agricole et urbaine (village). ▪ Longueur cumulée du linéaire de haies. ▪ Nombre d'arbres de gros diamètre (dès 30-45 cm de diamètre).	Tous les 10 ans / lors de projets d'aménagement ou de mise à jour du PLU

7 TABLEAU DES SURFACES

Zone	Surface (ha)	Destination principale
UA	3,38	Zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond aux parties historiques du village, denses et constituées d'espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et patrimonial.
UB	60,05	Zone à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire.
UBa	9,59	Secteur de la zone UB à assainissement non collectif.
Ucom	0,75	Zone à vocation principale de commerce.
UEq	2,79	Zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations sportives et de loisirs, les établissements d'enseignement.
UEq1	1,08	Secteur de la zone UEq situé au centre bourg, pour l'essentiel propriété de la commune (qui accueille notamment l'école, la marie, la salle des fêtes) dans lequel sont en outre autorisés les activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureau, d'hôtellerie, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Uia	5,00	Zone à vocation principale d'activités artisanales, en assainissement non collectif.
Ut1	4,82	Les zones Ut (Ut1 et Ut2) correspondent à des campings-caravanings accueillant aussi des Habitations Légères de Loisirs et/ou des Résidences Mobiles de Loisirs. Dans ces zones, compte-tenu des niveaux de desserte par les voiries et réseaux publics, des risques naturels, l'augmentation de la capacité d'hébergement n'est pas autorisée.
Ut2	4,79	
IIAU	1,80	Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.
A	545,64	Zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Ap	73,93	Secteur de la zone A particulièrement protégé au regard de son rôle prépondérant dans la lecture du paysage et/ou de sa qualité agronomique.
N	548,66	Zone naturelle et forestière. Elle correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison : ➢ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ➢ soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
NL	2,51	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'emprise d'un accrobranches existant.

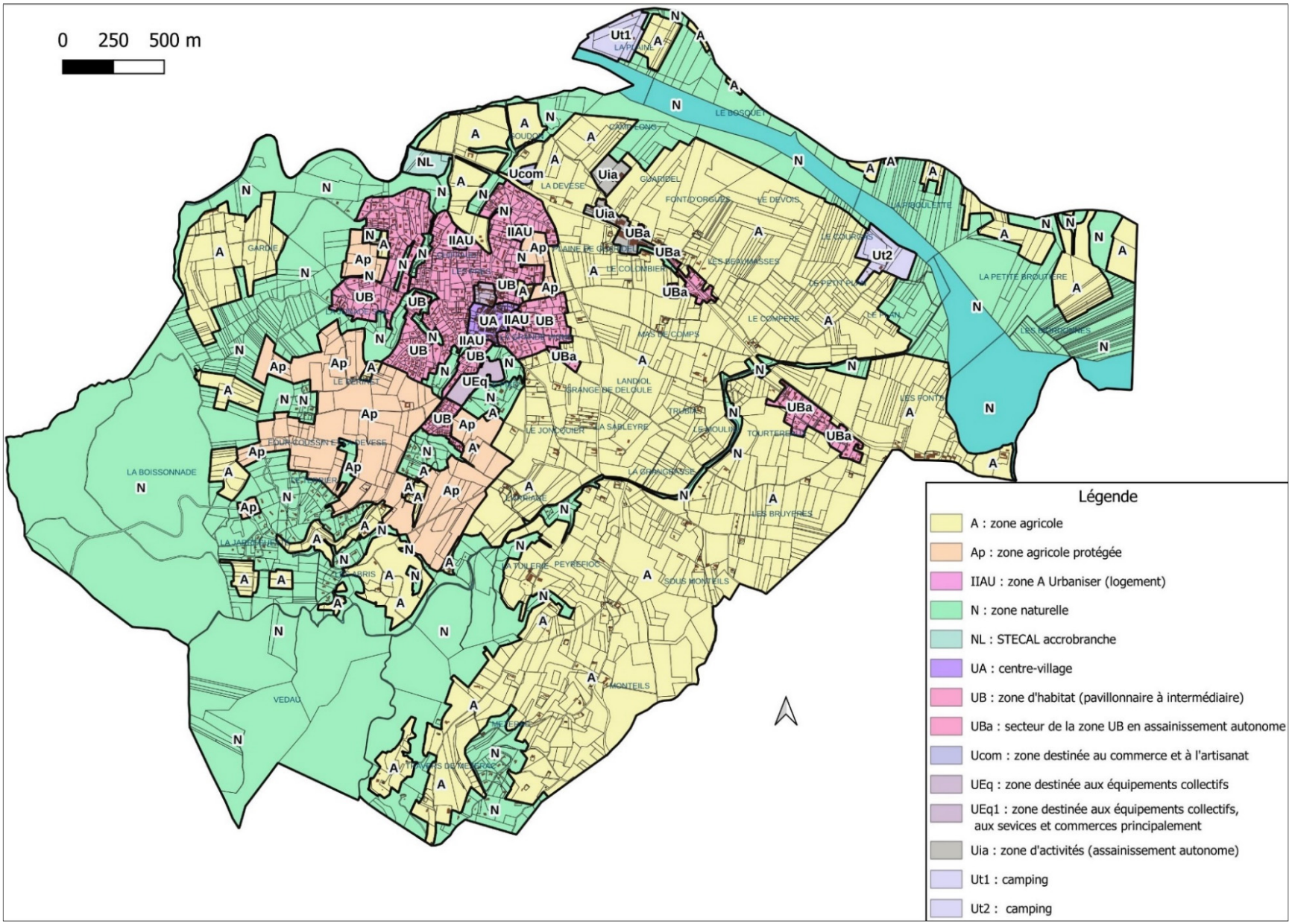


Figure 43 : plan de zonage simplifié

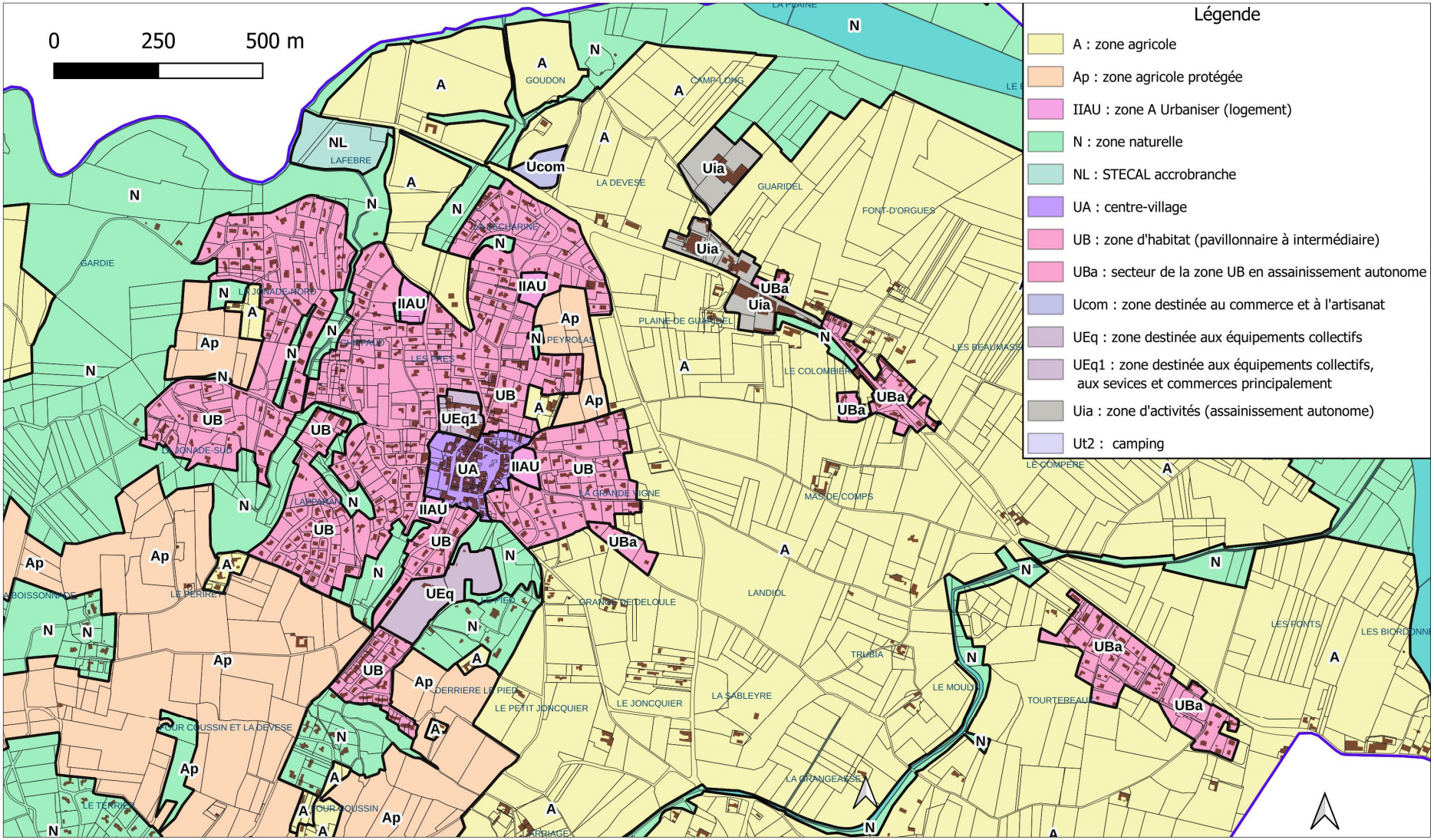


Figure 44 : plan de zonage simplifié - zoom