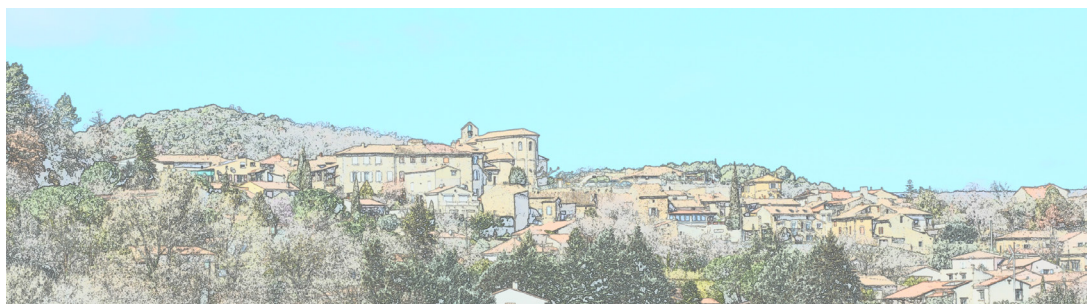


Gard rhodanien

SAINT JULIEN DE PEYROLAS



Plan Local d'Urbanisme

2_PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CROUZET URBANISME

4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Arrêt du projet 2026



SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme	P4
Créer un équilibre dans le développement du territoire - retrouver la centralité du village	P4
Intégrer les risques naturels et miniers	P4
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P5
Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P6
Gérer le potentiel en logements de la trame urbaine pour une croissance maîtrisée	P6
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P7
Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	P8
La limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles	P8
La densification de l'espace bâti	P9
Les politiques d'équipement	P10
Les politiques de développement économique et commercial	P11
Favoriser l'implantation d'activités artisanales	P11
Accompagner l'économie viticole	P12
Favoriser le commerce de proximité	P12
Intégrer davantage le tourisme et optimiser ses retombées économiques	P13
Les politiques de transports et déplacements	P14
La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie	P14
La promotion des déplacements doux	P16
Les politiques de développement des loisirs	P17
Les politiques de protection des paysages	P18
La composition du paysage d'ensemble	P18
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P21
Promouvoir une urbanisation intégrée	P22
Les politiques de protection de l'agriculture	P23
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P25
La sobriété énergétique de l'urbanisation et la promotion des énergies renouvelables	P27
L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'urbanisation	P27
S'engager dans la transition énergétique	P27

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Saint Julien de Peyrolas, sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité de la commune, produit :

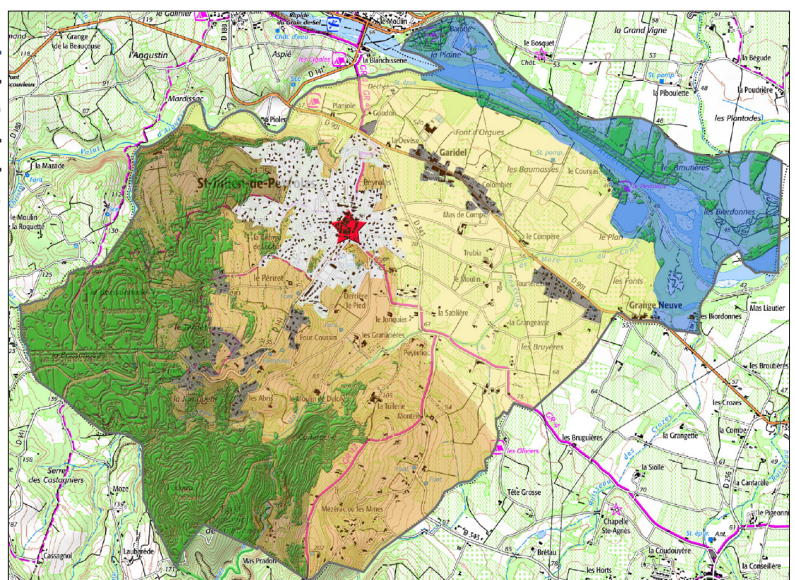
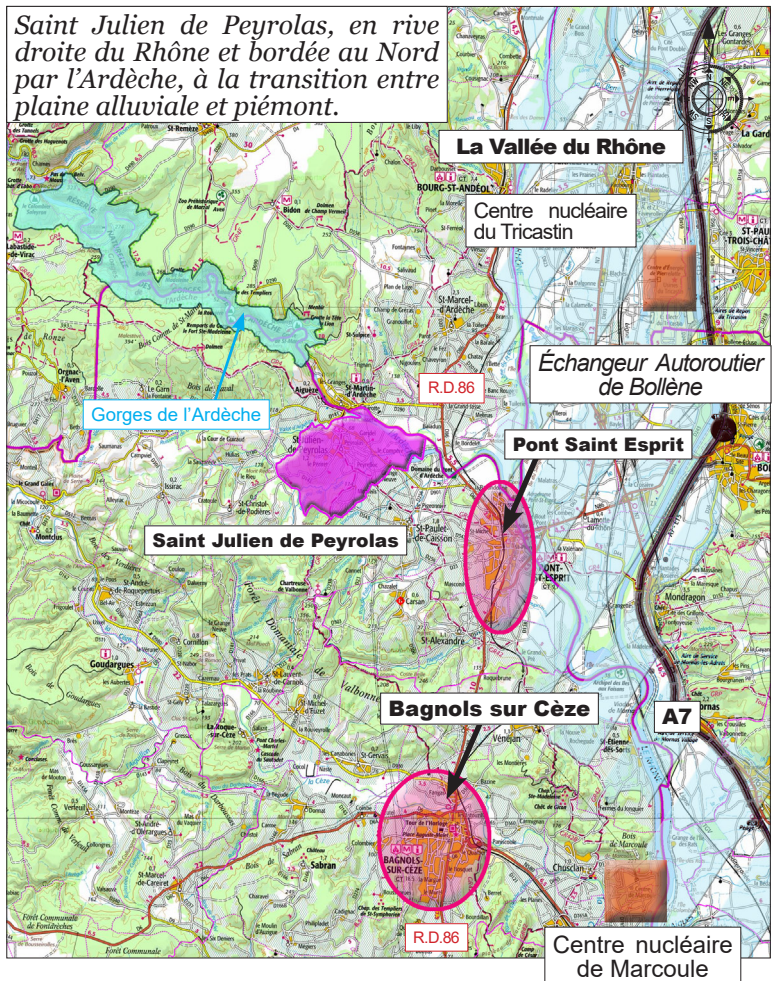
- de l'aura des Gorges de l'Ardèche toutes proches et de l'économie touristique qu'elles génèrent,
- de la présence de services publics, de commerces de proximité (existants ou en cours de construction),
- d'un gisement local d'emplois basé sur l'exploitation agricole et le tourisme «vert et bleu» lié à l'Ardèche,
- d'une géographie de transition entre ruralité, pour le cadre de vie et urbanité pour les facilités d'accès aux services de Pont Saint Esprit ou de Bagnols sur Cèze.

En intégrant l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, les spécificités de la commune, le PLU s'est attaché à définir un projet équilibré entre :

- des mesures de développement, de diversification de l'habitat, de renforcement des services, des équipements, de développement économique,
- et des mesures de protection, qu'il s'agisse de la structure des paysages, du patrimoine historique du village, des rives de l'Ardèche, de la forêt de Valbonne et plus largement, des composantes agricoles et naturelles de Saint Julien de Peyrolas.

Dans ce cadre, le potentiel d'urbanisation des différents quartiers sera mobilisé au service du projet et en fonction de leurs aptitudes respectives (capacité des réseaux, accessibilité, équipements publics, facilités de projection vers le réseau primaire de voirie...) et des enjeux de protection qui leur sont propres (sensibilités environnementales, enjeux agricoles, sensibilité des paysages).

Saint Julien de Peyrolas, en rive droite du Rhône et bordée au Nord par l'Ardèche, à la transition entre plaine alluviale et piémont.



La plaine alluviale agricole.



Les grands coteaux, en partie viticoles.



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



L'Ardèche et ses rives en grande partie naturelles.



La forêt de l'étage collinéen.



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



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



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



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

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Il est rappelé que les orientations générales du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, notamment en termes de développement économique, de densité de l'espace bâti, de lutte contre l'étalement urbain et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements.

Les politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

Le projet réorientera l'urbanisation en fonction des potentiels du territoire. Dans le respect des grandes composantes naturelles et agricoles de la commune, sera 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. Il s'agira aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux actuels ou projetés à court terme.

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

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Dans un contexte de croissance démographique forte, Le P.L.U. créera les conditions d'une évolution qui demeure positive mais qui converge vers les objectifs démographiques du SCoT, avec en perspective un équilibre durable de la pyramide des âges.

La diversification de l'offre en logements relatera 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'agira 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.

Les politiques de développement économique et commercial

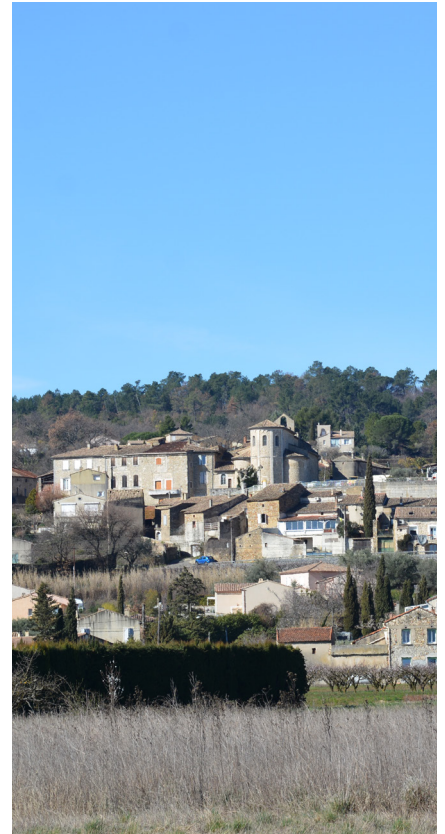
Pour une croissance économique durable et maîtrisée, le projet valorisera les atouts propres à Saint Julien de Peyrolas :

- préserver l'économie agricole et en particulier viticole, en protégeant les meilleures terres et notamment les terres 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.

Les politiques de transports et de déplacements

L'objectif sera d'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.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les politiques de développement des loisirs

Le projet encouragera 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.

Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de Saint Julien de Peyrolas, son cadre de vie, le P.L.U. développera :

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

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements, en équipements, ou en développement économique,
- de préservation et de renforcement du réseau local d'espaces naturels et notamment des réservoirs de biodiversité (l'Ardèche et la forêt de Valbonne en premier lieu) des continuités, des corridors écologiques (trames vertes et bleues),

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain

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

- un village et ses abords entièrement desservis par les équipements, dans le prolongement ou au sein duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- des zones d'habitat pavillonnaire adjacentes au village, 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 et encore moins d'y projeter une politique de densification de l'espace bâti.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES, DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Créer un équilibre dans le développement du territoire - retrouver la centralité du village

Le projet de développement "se fondera" dans le territoire en impactant le moins possible sa structure rurale. Il répondra aux besoins en logements, en services, permettra le développement du commerce. Il s'inscrira dans le projet de développement économique intercommunal porté par le SCoT du Gard rhodanien. Le projet tiendra compte de l'organisation de l'espace bâti :

- autour du centre-village, dans l'espace bâti bien équipé, dans ses principales dents creuses, il façonnera une urbanisation aux formes bâties denses et intégrées.
- au-delà, l'étalement de l'habitat diffus sera stoppé, notamment dans les secteurs isolés du village immergés dans l'espace naturel et agricole et le long de la R.D.901, où l'urbanisation est exposée aux nuisances de la route.

Le projet établi pour Saint Julien de Peyrolas est d'abord l'expression d'un développement ancré dans le territoire, qui replace au cœur le village, sa centralité, son patrimoine, engage un développement économique nouveau.

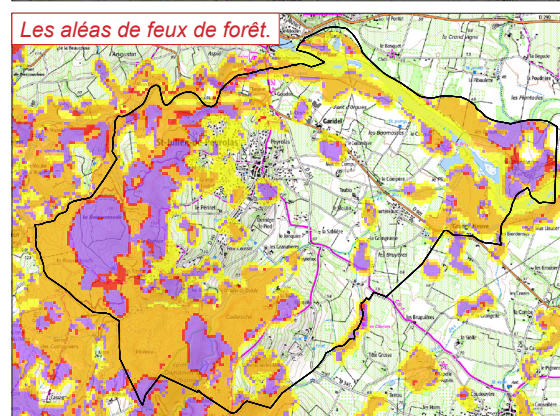
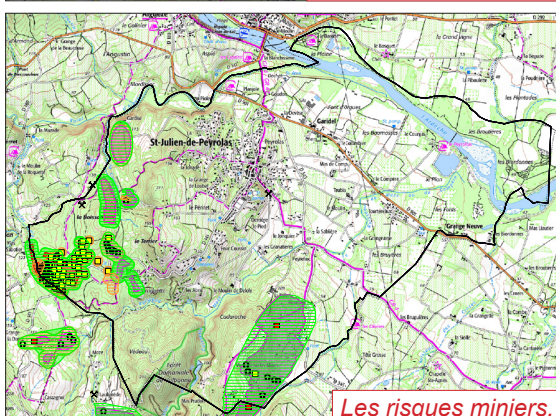
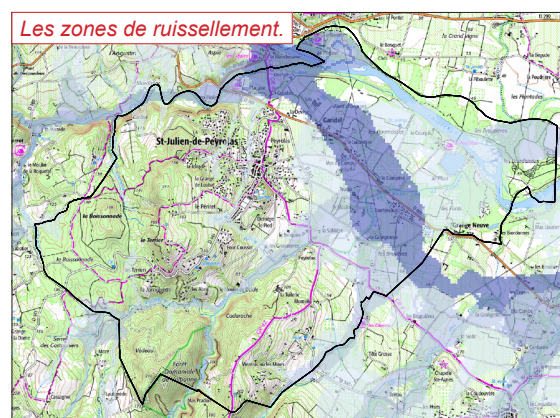
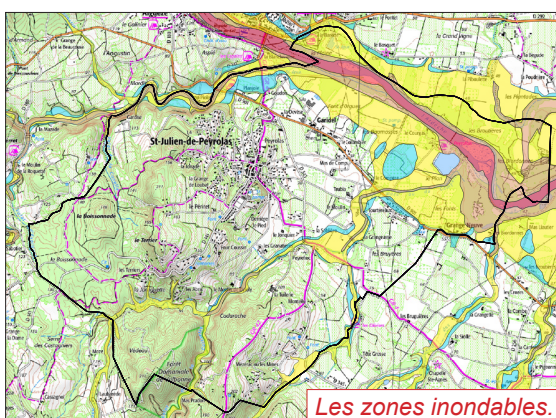
Si l'urbanisation récente a permis une croissance démographique significative, elle a aussi constitué, par son caractère pavillonnaire et diffus, une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti dense et regroupé. Elle a aussi produit un habitat partiellement coupé fonctionnellement du village historique et des structures de services qu'il accueille. Par ailleurs, une partie de ces quartiers pavillonnaires sont insuffisamment desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement pour imaginer qu'ils puissent encore se développer substantiellement.

Ce diagnostic a conduit à l'affirmation d'une stratégie de développement mieux adaptée à la configuration du territoire, à son potentiel, à ses enjeux fonctionnels, urbains, économiques et à la capacité des réseaux. Plus précisément, l'organisation du territoire promue par le projet s'articule autour des grands axes suivants :

- **préserver le patrimoine du village historique, sa place dans le grand paysage, son identité, affirmer sa centralité,**
- **renforcer la structure de commerces et de services à sa frange,**
- **privilégier une urbanisation intégrée, facilement accessible depuis les services et commerces et limiter fortement l'urbanisation à destination de logements sur les espaces ruraux,**
- **renforcer le gisement local d'emplois.**

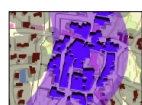
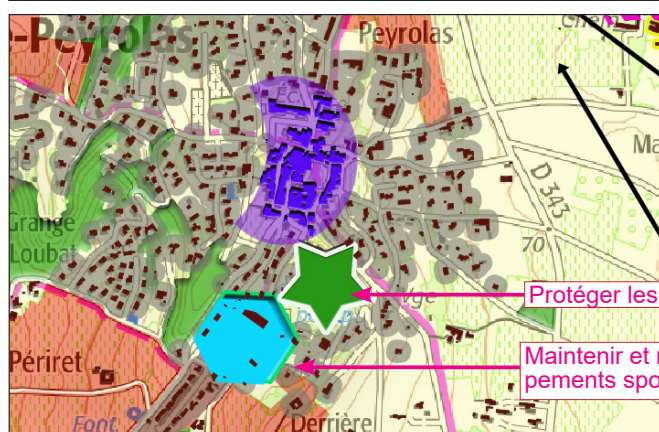
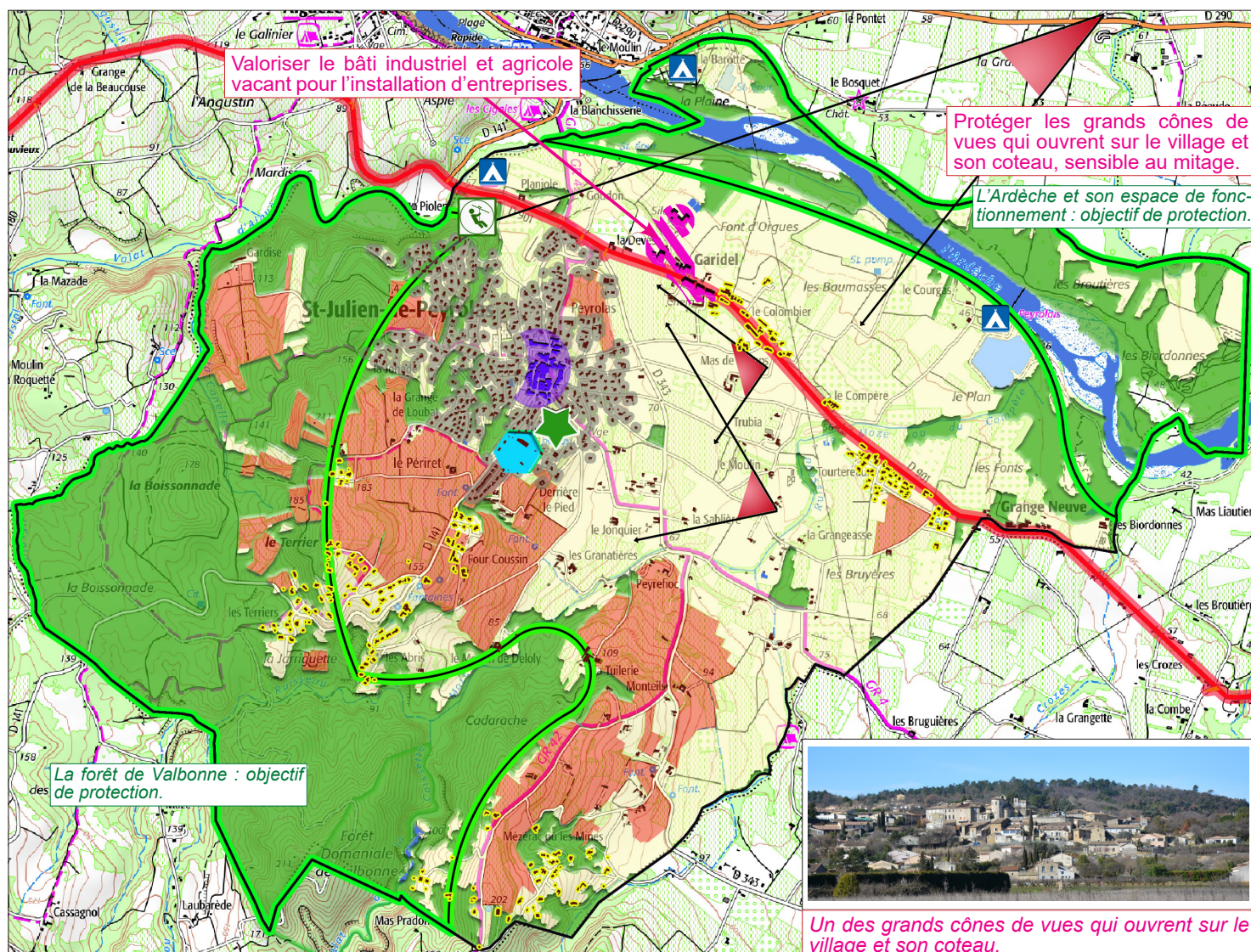
Intégrer les risques naturels et miniers

Les risques contraignent le développement urbain, qu'il s'agisse de l'inondation par l'Ardèche, du ruissellement des eaux pluviales, des feux de forêt ou des risques miniers. Ainsi, le projet privilégiera les secteurs non soumis aux risques pour porter le développement urbain.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES, DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire



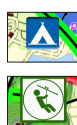
Définir des groupes de logements intermédiaires dans le prolongement physique et fonctionnel du village et reconquérir une partie du parc de logements vacants. Protéger la structure du bâti historique.



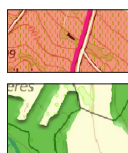
Les principales zones d'urbanisation diffuse : leur développement ne s'inscrit pas dans le projet communal. En raison de leur coupure fonctionnelle avec le village, du sous-dimensionnement des réseaux, des risques routiers et des nuisances en bordure de R.D.901, l'urbanisation y est stoppée.



Valoriser les dents creuses de la trame urbaine autour du village sans dépasser la capacité des voies et réseaux, en préservant les coulées vertes et la trame végétale.



Permettre le maintien et le développement mesuré des campings, des structures de loisirs associées mais dans le strict respect des espaces naturels voisins et de la prise en compte des risques naturels.



Préserver strictement les zones AOC village « Côtes du Rhône ».

Préserver l'essentiel des espaces naturels et agricoles. Identifier et protéger les trames vertes et bleues du réseau écologique local.

2 LES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Gérer le potentiel en logements de la trame urbaine pour une croissance maîtrisée

Objectifs

Saint Julien de Peyrolas a de particulier un gisement foncier «en dents creuses» de l'espace bâti significatif dans le vaste ensemble pavillonnaire autour du village historique. Les terrains en dents creuses sont suffisamment desservis par les réseaux. Ils constituent un potentiel irréductible. Dès lors, «porté» par ce potentiel, la population totale de Saint Julien de Peyrolas connaîtra une progression démographique significative : 1,1% de croissance annuelle moyenne, proche de celle mesurée depuis 2000.

Dès lors, plus que l'affichage d'un objectif de croissance, l'ambition du projet est d'orienter la typologie des logements qui seront construits, pour prendre en compte suffisamment :

- les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre intermédiaire et/ou locative («à rotation rapide»), l'accès au logement des 20-29 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,
- les besoins des anciens de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple, bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

La croissance démographique projetée sur un rythme annuel moyen d'environ 1,1% (2022-2036) amènera la commune, à 1750 habitants à l'horizon 2036 (+ 260 habitants). Cet objectif démographique nécessite environ entre 140 et 150 résidences principales.

Pour traduire les objectifs démographiques, le projet a déterminé une capacité d'accueil totale qui regroupe :

- Les petits terrains encore non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement immédiat. Ces terrains représentent une surface totale de 4 ha, pour un potentiel d'environ **36 logements (en tenant compte d'une rétention foncière d'environ 20%)**,
- Les zones A Urbaniser. Leurs surfaces cumulées représentent est de 1,77 ha, pour un potentiel d'environ **39 logements**.
- La création de logements nouveaux par division parcellaire de terrains déjà bâtis. Le potentiel a été estimé à environ **8 logements**.
- L'estimation de la remise sur le marché de **4 logements vacants**.
- **30 logements** en cours de construction ou récemment réalisés.

Au total, le PLU totalise un potentiel de 114 logements à l'horizon 2036, plus 30 logements récemment réalisés et qui ont produit leur effet démographique après 2022.

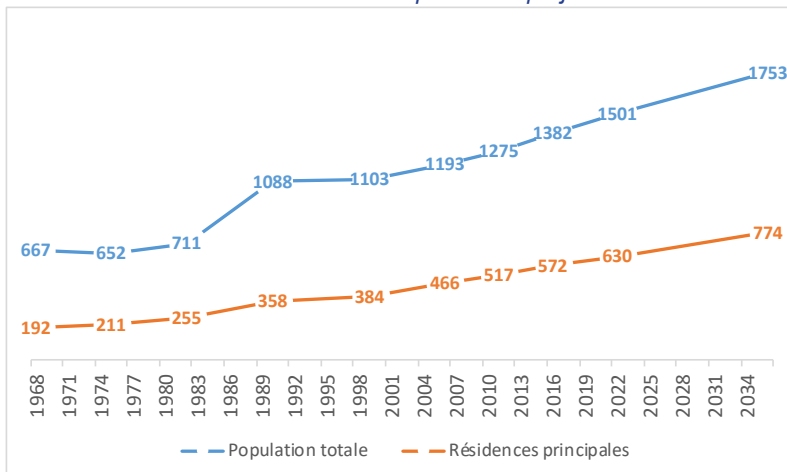
*

Au total, le PLU totalise un potentiel de 144 logements. Avec un point mort démographique* évalué à 33 logements, l'offre en résidences principales portée par le projet correspond aux objectifs : environ 1750 habitants à l'horizon 2036, soit une croissance annuelle moyenne de 1,1% sur la période 2022 - 2036.

Le «point mort démographique» est l'estimation des logements à construire pour que la population demeure à son niveau de 2022 en 2036 : sans logements nouveaux une commune perd des habitants, en raison du phénomène de décohabitation.

La croissance attendue ne reflète pas uniquement la volonté d'accueillir des habitants en plus. Elle exprime aussi et surtout l'objectif d'une évolution démographique «lissée», sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations, et ainsi de garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.

Croissance passée et projetée



LES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs

Après un développement récent conduit par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



L'habitat résidentiel "banal" pourra se développer localement pour compléter l'espace bâti, mais ne devra plus être l'unique mode d'urbanisation.

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement, dans les secteurs qui s'y prêtent, d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes formes d'habitat favorisera l'équilibre socio-économique et l'équilibre de la pyramide des âges.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle de l'habitat pavillonnaire pour un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais de développer l'habitat intermédiaires sur des terrains qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, dans les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux, aptes structurellement à recevoir ces formes d'urbanisation et qui demeurent dans l'aire fonctionnelle du village. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- _des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,
- _des logements moins grands, proches des services, pour les anciens,
- _des logements résidentiels «plus classiques» qui répondront à une part de la demande.



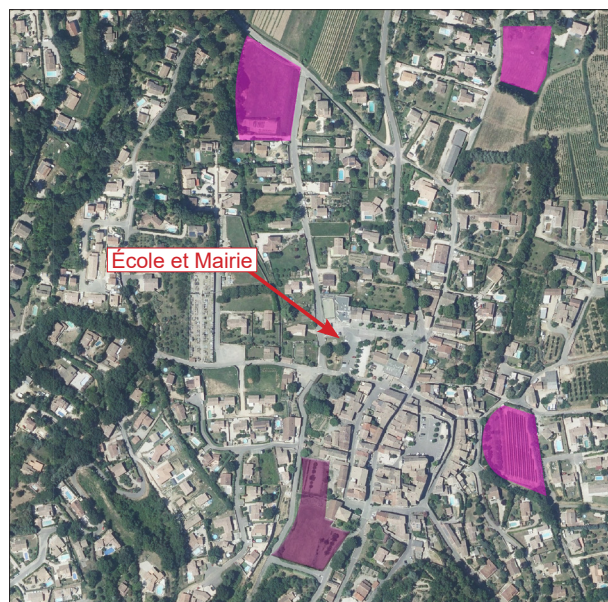
Illustrations des principes d'organisation d'un habitat diversifié, de densité intermédiaire.

Les zones A Urbaniser offriront les principales opportunités pour une urbanisation organisée. Leur potentiel sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, proches des équipements publics, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure qui proposera une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, en facilitant les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

 Les zones d'habitat intermédiaire projetée. La densité sera modulée en fonction du rapport au centre-village.

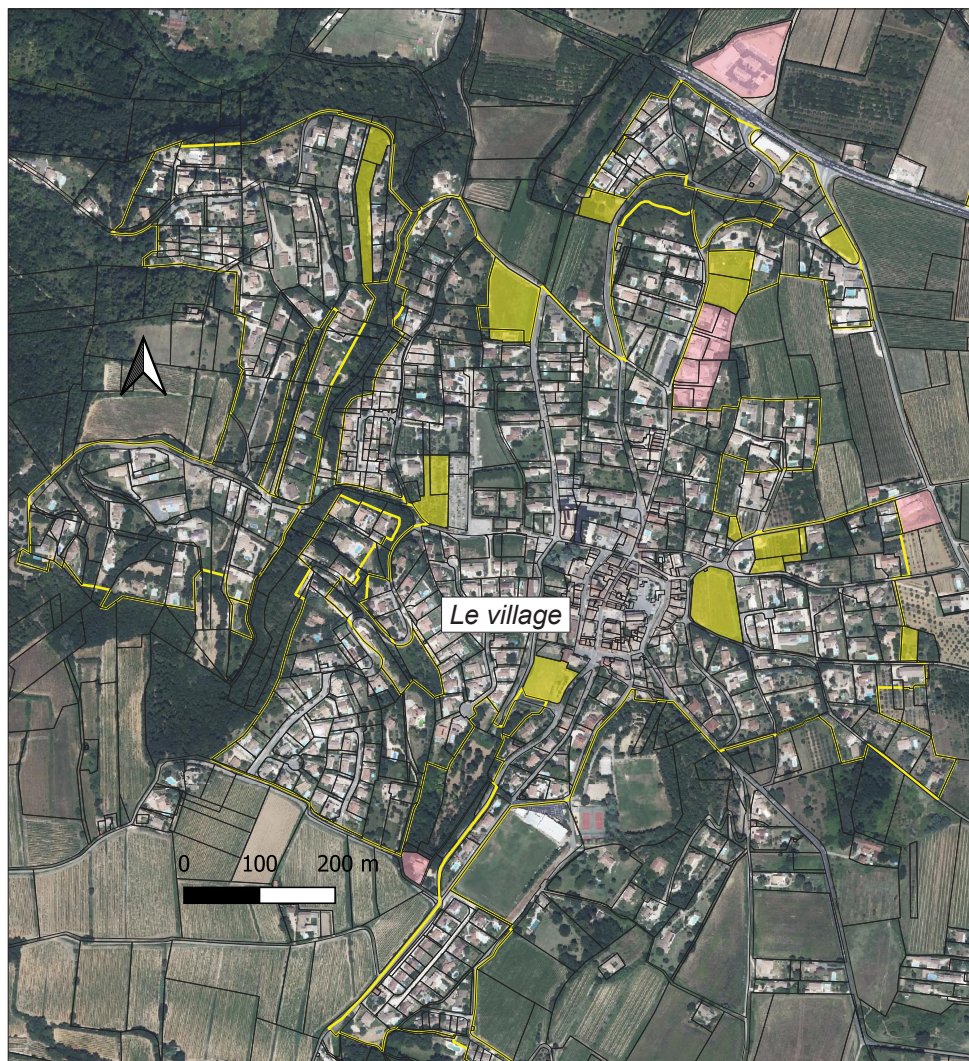
Le projet pourra, le cas échéant, être épaulé par une politique volontariste d'acquisition foncière portée par la collectivité afin de faciliter la concrétisation des programmes de logements stratégiques au regard des objectifs de diversification de l'offre ou de croissance démographique.



La limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles

Objectifs et moyens

L'objectif communal est, pour la période 2021 - 2031, de converger vers une division par 2 de la consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée de 2011 à 2021, conformément à la loi «Climat-Résilience»



PAU 2021



Extensions de la PAU 2021 - 2026



Consommation d'espaces agricoles ou naturels prévue par le projet pour construire.

La méthodologie : les Parties Actuellement Urbanisées de 2026 (PAU) sont :

- Les parties denses du village et des hameaux, les quartiers d'habitat groupé constituent de la PAU.
- Les zones d'habitat pavillonnaire diffus de densité faible et développées ex-nihilo (sans attache avec le village où un des hameaux historiques) ne constituent pas de la PAU (c'est le cas notamment des quartiers pavillonnaire des Terriers).

L'objectif fixé par la loi est de limiter la consommation sur la période 2021 – 2031 à la moitié de celle mesurée de 2011 à 2021, soit 9,4/2, 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'espace agricole ou naturel 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'espaces naturels et agricoles peut s'apprécier avec une marge de 20%.

Au total, la consommation d'espace maximale attendue sur la durée de vie estimée du PLU est donc de $(4,7 + 1,18) \times 1,2 =$ de 7 ha.

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

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'espace agricole et naturels sont nettement plus ambitieux que ceux fixés par la loi.**

La densification de l'espace bâti

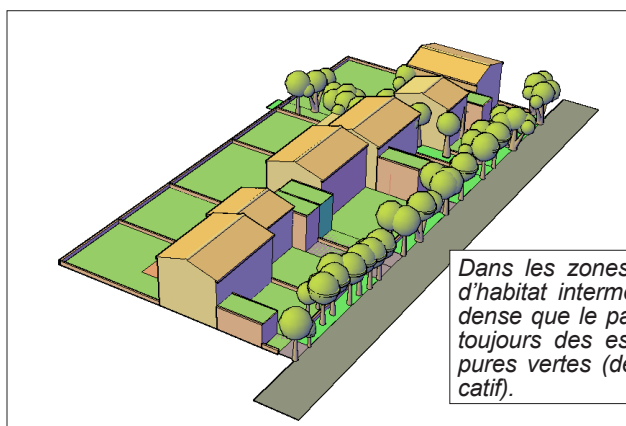
Objectifs et moyens

La densité moyenne des habitations construites entre 2011 et 2024 a été de 8,5 logements par hectare. Cette densité faible a entraîné un étalement notable des terres artificialisées. La reconduire dans l'urbanisation nouvelle amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terres raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors des zones soumises aux risques naturels) compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclut par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle implique également pour la collectivité des coûts de fonctionnement importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

Ainsi et en compatibilité avec le SCoT du Gard Rhodanien, l'objectif de densité moyenne porté par le PLU est d'environ 20 logements à l'hectare dans l'urbanisation nouvelle, c'est à dire une urbanisation plus dense, répartie de manière adaptée au territoire, qui permette la mixité entre habitat intermédiaire, groupé, pavillonnaire, petit collectif pour compléter la trame bâtie sans bouleverser l'organisation, la vie de village.

La lutte contre l'étalement urbain sera aussi concrétisée dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie de la capacité à bâtir (1/3 du potentiel) dans des zones constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones permettront une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain.



En ce qui concerne l'activité économique, le projet de développement s'appuie aussi la reconquête du bâti vacant d'entreprises fermées.



Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se détermine à deux niveaux :

- d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- puis, lorsque le projet l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées).

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées.

Capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

La station d'épuration communale dispose d'une capacité de 1800 Equivalents Habitants (EH), pour une charge polluante actuellement traitée de 1111 EH.

Compte-tenu de la croissance démographique projetée par le P.L.U., la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées sera garantie.

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée à l'horizon 2036. Un nouveau captage d'eau potable est en cours de réalisation.

Les communications numériques

L'ambition de la commune est de doter l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). Dans ce cadre, le concessionnaire SFR Collectivité, choisi par le Département pour exploiter ce réseau, a établi un calendrier de déploiement de la fibre optique sur les communes bénéficiaires. Ce déploiement est en cours.

Favoriser l'implantation d'activités artisanales

Objectifs

Si quelques entreprises sont présentes à Saint Julien de Peyrolas, l'activité artisanale s'est encore peu déployée. La structure économique de la commune n'a pas, de loin, progressé au même rythme que sa démographie, dans un contexte qui pourtant est crédible pour l'accueil d'activités économiques :

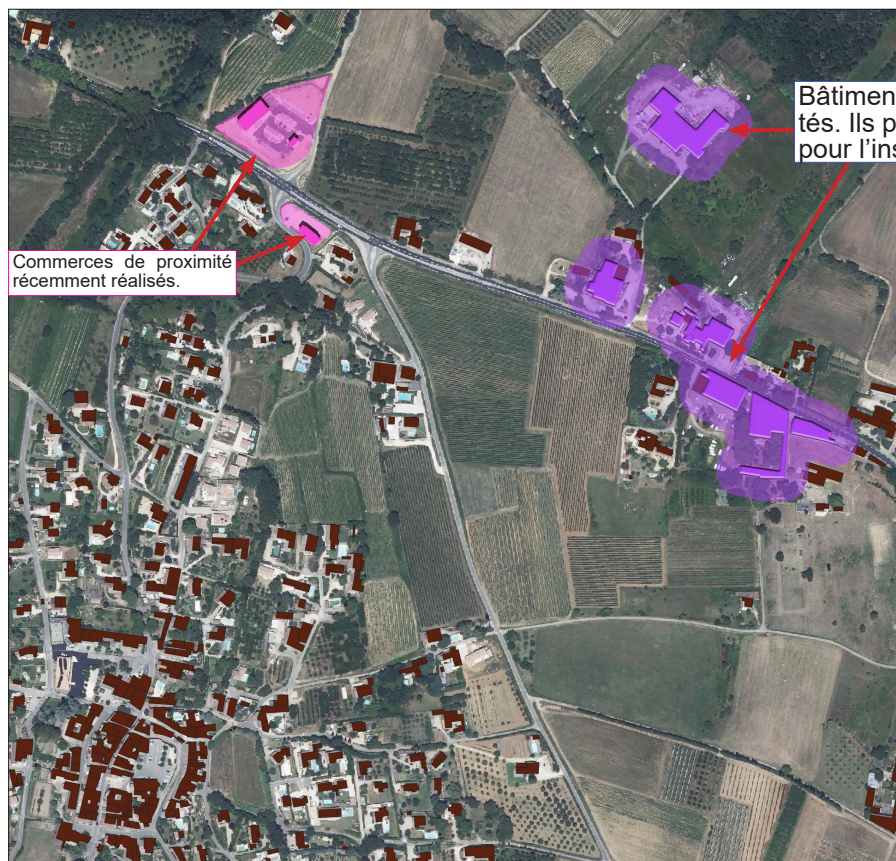
- situation géographique propice de la commune, à l'interface entre les petites communes rurales de l'étage collinéen et la plaine du Rhône,
- présence de la R.D.901, lien principal vers les grandes infrastructures routières de vallée du Rhône,
- présence de bâti industriel désaffecté qui pourrait à nouveau accueillir des entreprises,
- nombre d'habitants suffisant pour permettre la présence d'une petite structure commerciale, développer les services, d'autant que l'hébergement touristique génère des surcroûts d'activité importants en période estivale.

Sur ce constat, et en cohérence avec les orientations du SCoT, la commune souhaite favoriser l'installation d'entreprises dans la commune.

Moyens

Le projet apporte des moyens de développement pour l'économie locale au travers :

- d'une petite zone d'activités intégrée qui permettra de faire face aux besoins des artisans locaux en mobilisant du bâti existant essentiellement,
- du maintien des capacités d'hébergement touristique.



Commerces de proximité récemment réalisés.

Bâtiments industriels et agricoles pour partie désaffectés. Ils pourront accueillir des entreprises, ou être détruits pour l'installation de nouveaux bâtiments

L'accueil d'activités artisanales et l'économie touristique concrétiseront le potentiel de Saint Julien de Peyrolas, trait d'union entre les pôles du Gard rhodanien et leur dynamique économique forte et l'aura touristique des communes des Gorges de l'Ardèche, de l'étage collinéen. Le développement économique projeté traduit aussi la volonté d'une croissance équilibrée et diversifiée, où la progression démographique est accompagnée par l'essor des services et de l'emploi.

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Accompagner l'économie viticole

Objectifs et moyens

La commune s'est engagée pour la protection de l'agriculture et notamment de la viticulture, qui constitue encore une des bases économiques du territoire :

- en ne réduisant que marginalement le potentiel de production et uniquement pour faire face à des besoins avérés en logements ou en développement des entreprises locales,
- en évitant de produire des logements autour des caves, à proximité des sièges d'exploitations agricoles et de leurs aires de fonctionnement, pour éviter les conflits d'usages et maintenir des possibilités d'extension des installations.

Par ces actions, la commune entend préserver un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production et de commercialisation du vin.

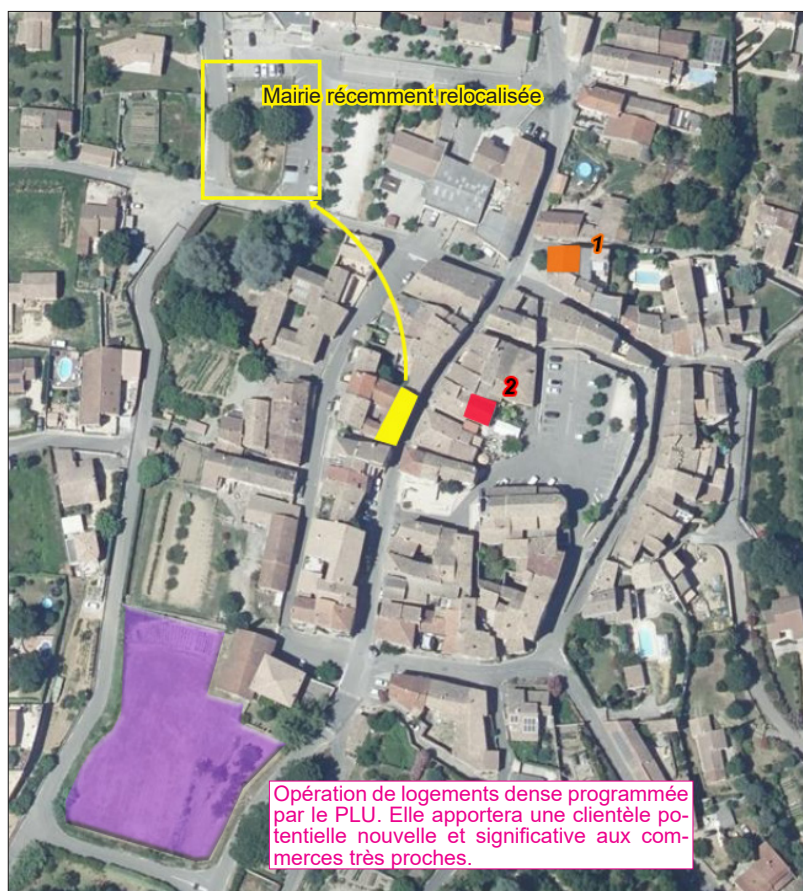


La viticulture, première activité économique de Saint Julien de Peyrolas

Favoriser le commerce de proximité

Il ne demeure que très peu de commerces et de services de proximité dans le village historique. L'accès aux commerces est peu aisé, avec des bâtiments qui s'inscrivent dans le tissu urbain ultra dense du village et des possibilités de stationnement extrêmement réduites.

En complément du commerce de proximité en cours de construction en bordure de R.D.901 (à 700 m du village) le programme de logement projeté dans le prolongement immédiat du centre offrira de nouvelles opportunités pour les commerces du centre-village. Le regroupement des écoles et de la mairie dégagera du stationnement sur le parking de l'église pour les commerces autour.



1 : la boulangerie. Elle a repris les locaux de l'ancien bureau de tabac.
2 : le restaurant : il bénéficie du grand parking de la place de l'église.

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Intégrer davantage le tourisme et optimiser ses retombées économiques

Objectifs et moyens

Le tourisme joue un rôle fort dans l'économie de Saint Julien de Peyrolas :

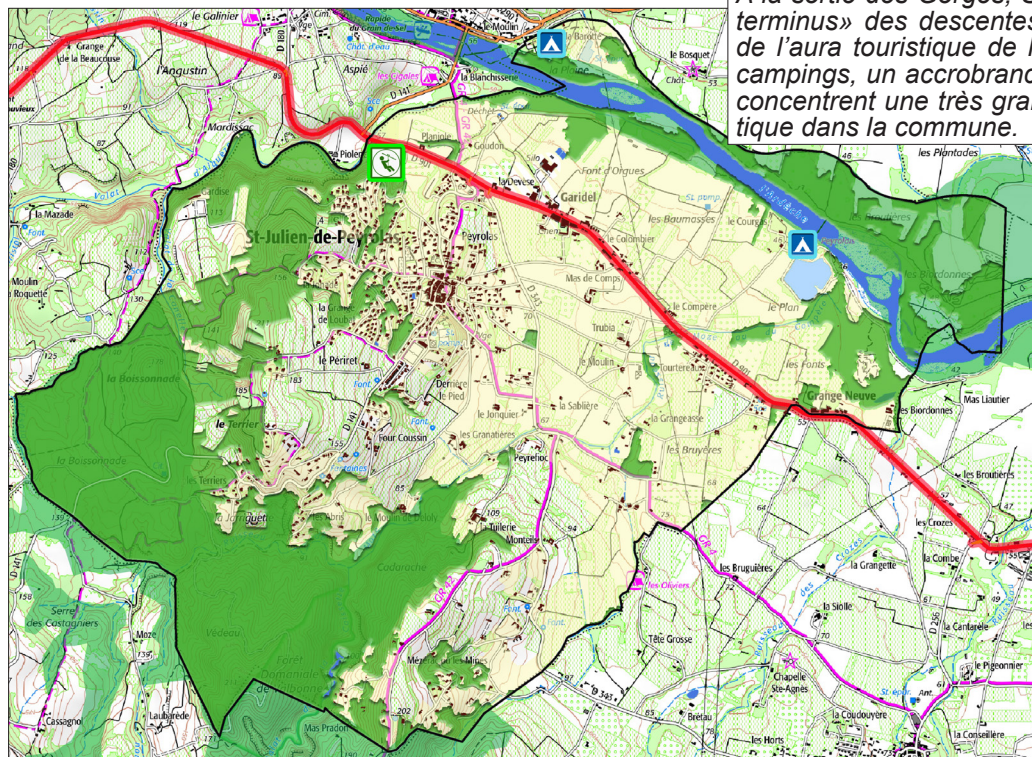
- en apportant une clientèle potentielle importante en période estivale, permettant ainsi aux habitants à l'année de bénéficier d'une densité de services plus forte que dans des communes rurales de même strate démographique. Ce potentiel s'est récemment concrétisé avec la construction en cours d'une supérette au Devès.
- en constituant, au travers de l'agrotourisme, des opportunités de revenus complémentaires pour les exploitants agricoles,
- en générant des emplois locaux (en grande partie saisonniers) non délocalisables.

Cependant, la fréquentation forte de la commune et notamment des rives de l'Ardèche doit intégrer les objectifs forts de protection des écosystèmes liés la rivière, de préservation de la faune et de la flore associés.

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



A la sortie des Gorges, Saint Julien de Peyrolas se situe « au terminus » des descentes en canoë, mais profite néanmoins de l'aura touristique de la rivière, avec des restaurants, des campings, un accrobranche notamment. Canoës et baignade concentrent une très grande partie de la fréquentation touristique dans la commune.



Les campings.



L'accrobranche.



L'Ardèche : site de loisirs d'eaux vives, ses plages de galets.



Les collines boisées, sites de randonnées, notamment vers la forêt de Valbonne.

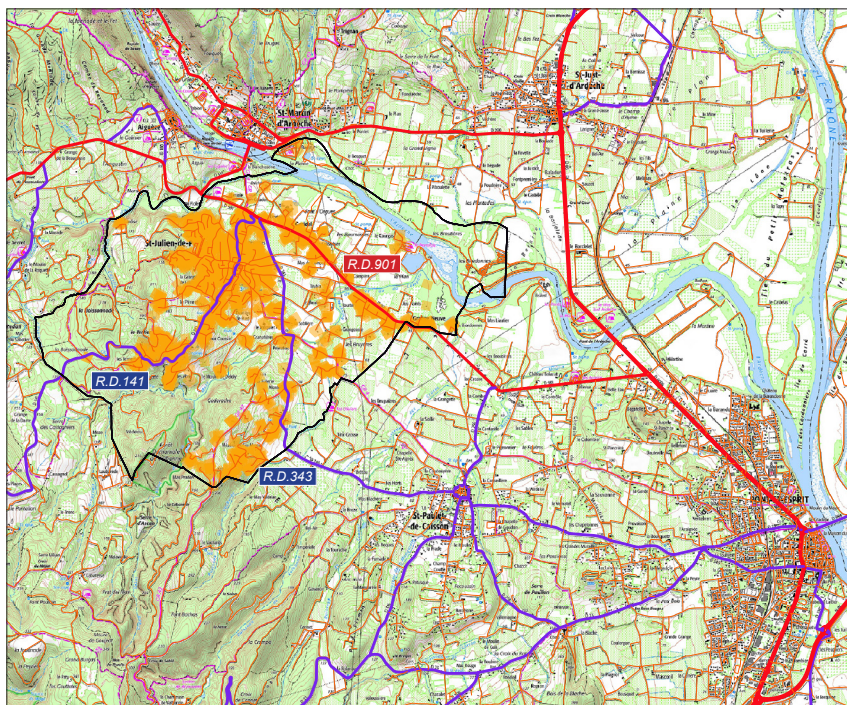
LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

Objectifs et moyens

Plus de 80% des actifs ayant un emploi qui habitent à Saint Julien de Peyrolas travaillent dans les villes voisines et les zones d'activités de l'axe rhodanien. L'accès aux services et aux commerces implique souvent d'utiliser la voiture. A l'inverse, le tourisme génère en période estivale un trafic important sur la R.D.901 et sur le réseau secondaire de voirie.

Dans ce contexte, pour limiter les déplacements motorisés et pour une urbanisation cohérente avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc important de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et en sécurité la R.D.901, les R.D.141 et R.D.143, en tenant compte du fait que ces routes traversent les principaux quartiers d'habitation de Saint Julien de Peyrolas et le centre ancien. Cette situation fait qu'au fur et à mesure de la production de logements, le trafic augmente dans des zones résidentielles et dans le centre-village.



Il s'agit ainsi :

- de penser les circulations qui seront induites par l'urbanisation nouvelle, pour qu'elles perturbent le moins possible les flux propres au village, n'altèrent pas la qualité de vie dans les quartiers d'habitations existants,
- de tenir compte des capacités variables du réseau local de voirie et de définir, le cas échéant, les actions à mener pour l'aménager, le mailler,
- de limiter au maximum l'urbanisation le long de la R.D.901 qui expose les logements à des nuisances sonores significatives,
- d'intégrer dans la problématique la gestion des déplacements entre les principales zones d'habitat, la superette en cours de construction et la future zone d'activités adjacente.

Il sera aussi nécessaire de limiter la densité ou de stopper l'urbanisation dans les quartiers d'urbanisation diffuse qui impliqueraient une augmentation substantielle du trafic dans la traversée de village ou qui sont desservis par des antennes de voirie communale établies sur un modèle arborescent, trop étroites pour supporter dans de bonnes conditions des augmentations substantielles du trafic et qu'il serait trop difficile ou coûteux de faire évoluer.

Ci-contre, carrefours stratégiques entre la R.D.901 et les R.D.141 et 343.

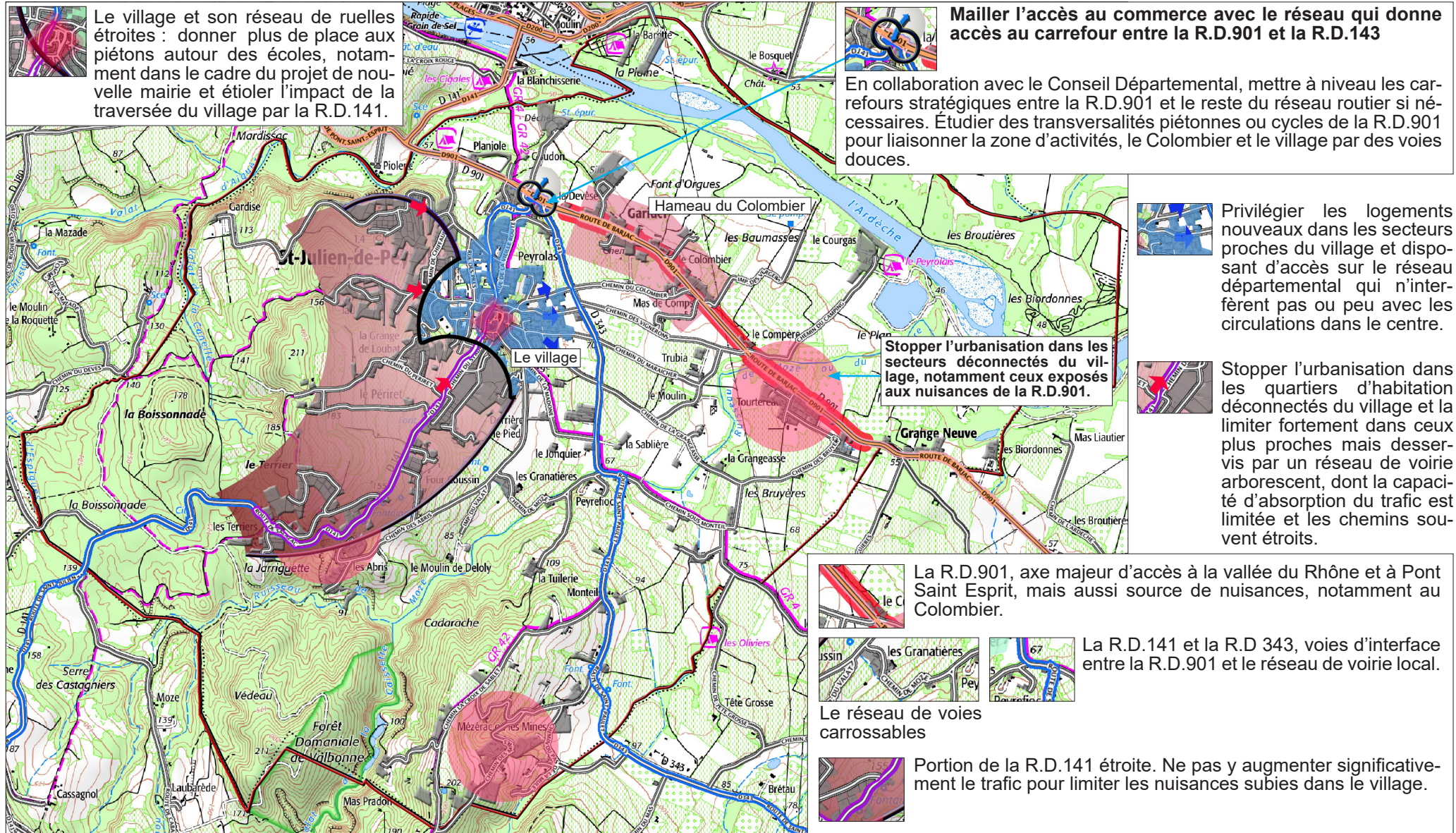
Les voies de desserte des principaux quartier d'habitation, de la superette convergent vers ces carrefours.



6 LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

Objectifs et moyens



LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

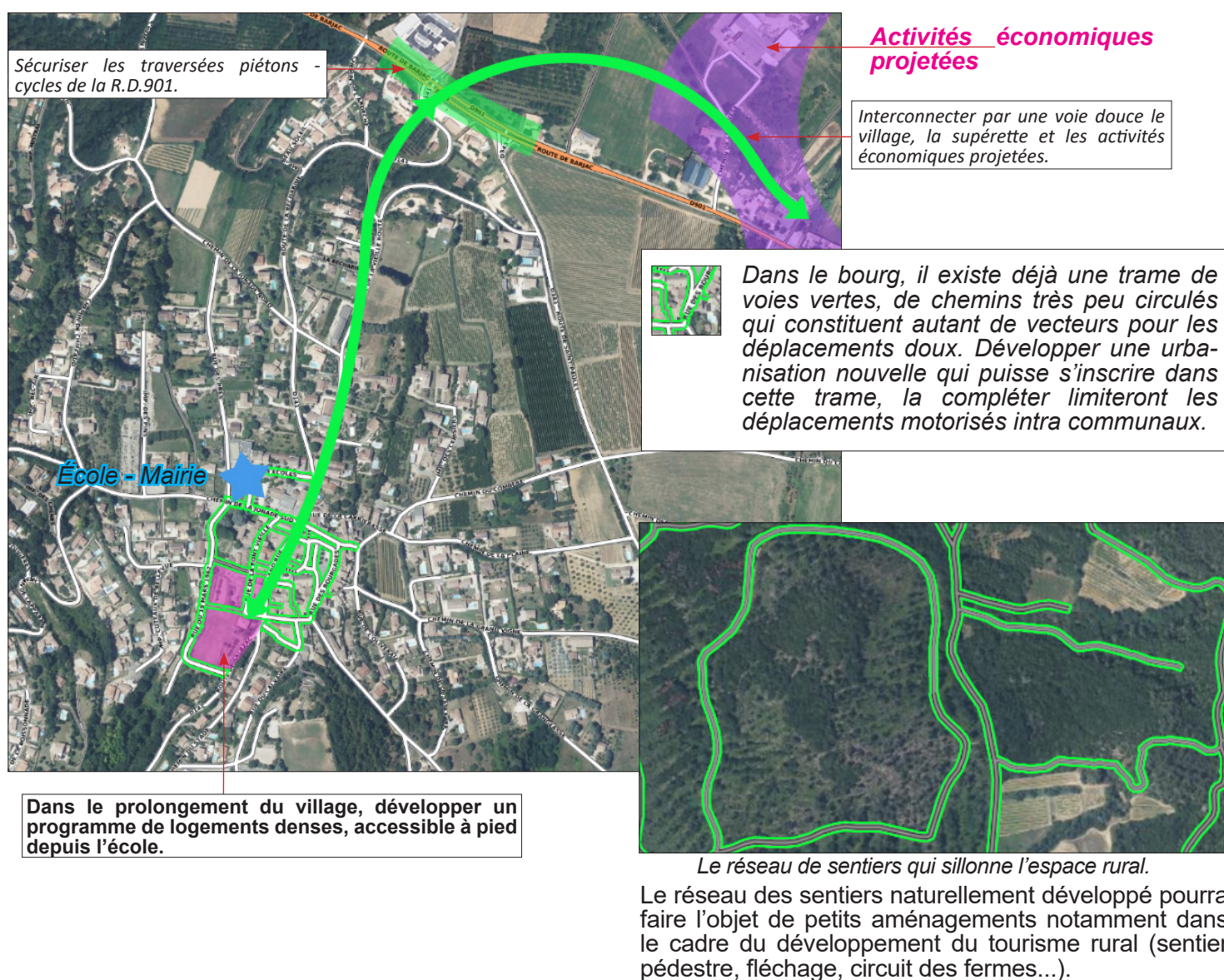
La promotion des déplacements doux

Objectifs et moyens

Il est important :

- pour favoriser la vie sociale dans la commune,
 - pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),
- d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

Qu'il s'agisse des habitants à l'année ou des touristes de passage, la reconquête d'espaces piétons, là où le bitume et la voiture ne sont pas nécessaires, constituent aussi des facteurs d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité touristique du centre village, de sa quiétude.



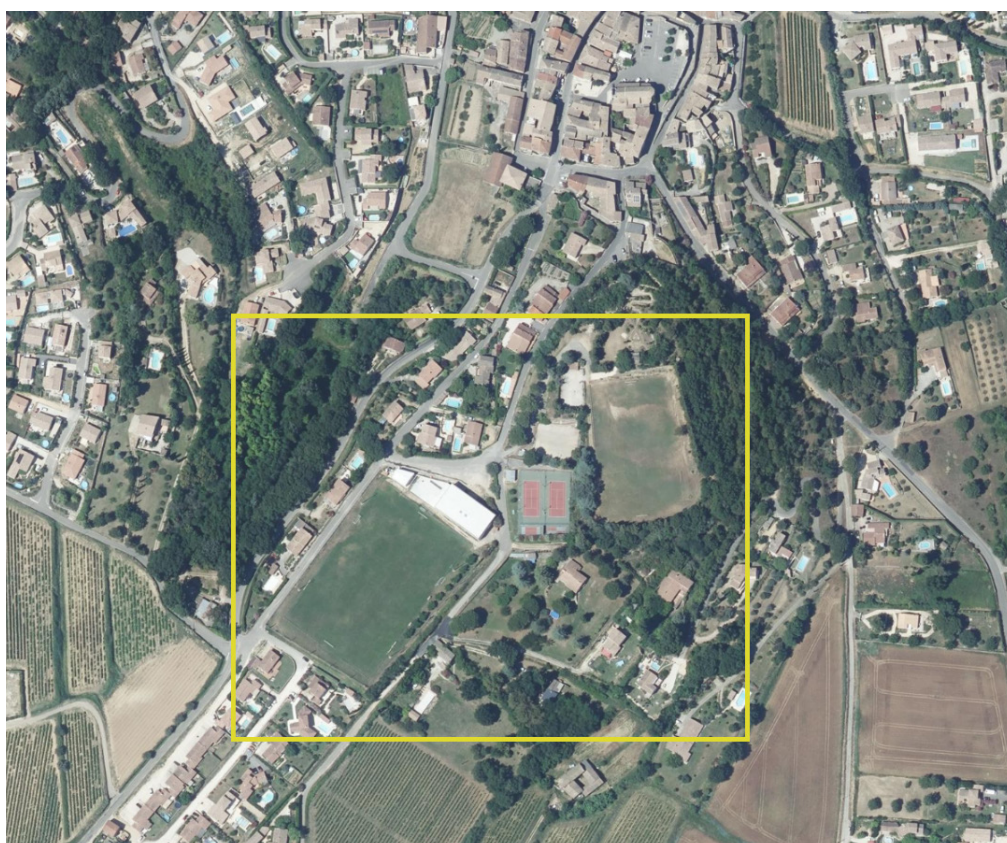
Au travers de ces mesures, on aura concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.

Enjeux et Objectifs

Saint Julien de Peyrolas s'inscrit dans un ensemble demeuré rural. Grâce au développement de l'économie touristique, à l'Ardèche, la commune offre déjà un éventail élargi d'équipements de loisirs ou récréatifs (baignade, installations sportives, vastes itinéraires de balade...). La commune dispose aussi d'installations sportives (stades, terrain de tennis, terrain multisport, grande salle polyvalente). **Ainsi, les orientations en matière de développement des loisirs s'expriment d'abord au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles et de la diversification des activités possibles liées à l'Ardèche.**



L'Ardèche.



Les installations sportives au Sud du Village.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



L'attractivité de Saint Julien de Peyrolas s'appuie en partie sur le cadre de vie qu'elle propose, ses paysages ruraux, son village médiéval, ses étendues de vignes, ses collines boisées, la plaine agricole de l'Ardèche et la rivière Elle-même. Ces éléments forgent l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet.

L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers de l'urbanisation. Elle a eu tendance à étio-ler, à entamer le paysage rural historique en étalant dans plusieurs secteurs, progressivement, une trame bâtie pavillonnaire assez banale, parfois organisée à minima. Cette urbanisation a mité localement le manteau forestier de piémont (en perturbant la lecture du village perché dans le grand paysage), ou entamé l'ouverture de la plaine.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage et non un facteur de banalisation ou d'altération.



L'étalement pavillonnaire : les objectifs sont ceux de limitation de l'étalement et «d'effacement» de l'ensemble bâti dans le grand paysage par l'affirmation d'une trame végétale en partie déjà présente.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens



Depuis la plaine au Sud Ouest, en dépit de l'urbanisation diffuse, le village historique et ses monuments dominent encore la ligne de ciel.

Au regard des objectifs, le projet :

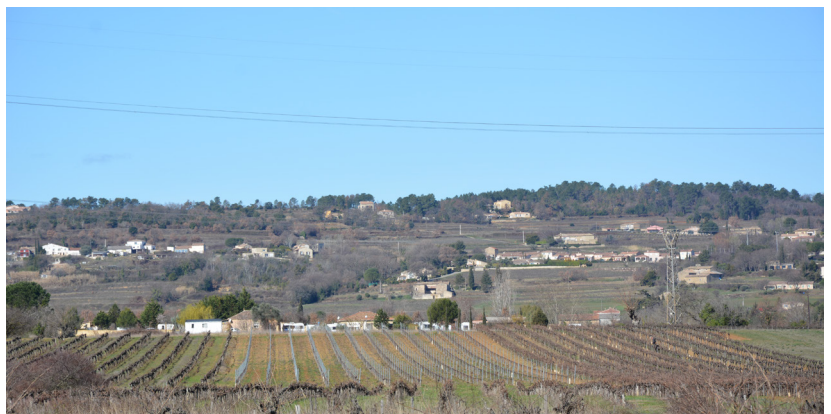
- **développe dans les nouvelles zones d'habitat** un modèle urbain plus dense, en capacité de structurer les quartiers qui sont aujourd'hui sans réelle personnalité ni organisation globale,
- **préserve** la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine de l'Ardèche, les grands coteaux viticoles très sensibles au mitage et notamment ceux qui se déploient en front de village. Il protège leurs éléments de "ponctuation" qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...).
- **protège** les grands cônes de vues qui ouvrent sur le village historique, ses monuments, qui forgent l'identité de Saint Julien de Peyrolas : le bâti patrimonial du noyau historique, sa structure mais aussi l'arrière plan boisé qui forme son écrin, qui a été en partie mité l'habitat diffus.

Le projet réoriente l'urbanisation de manière à structurer sur des modèles plus diversifiés, mieux intégrés, les nouveaux quartiers d'habitation. Il utilise aussi la géographie, la topographie et les écrans végétaux naturels de manière à ce que l'urbanisation projetée perturbe le moins possible le grand paysage rural.

L'espace bâti proche du cœur historique est complété sur un modèle "intermédiaire", qui permet de «construire» une urbanité. L'habitat diffus «invasif» de l'étage collinéen et de la plaine est confiné ou stoppé pour éviter l'effet de mitage de l'espace rural.

Un soin particulier est apporté à la zone d'activités projetée du Devèse. Il sera recherché une intégration au travers

- d'une trame végétale qui reprendra celle de la plaine agricole,
- d'une architecture aux volumétries simples, aux luminances faibles.

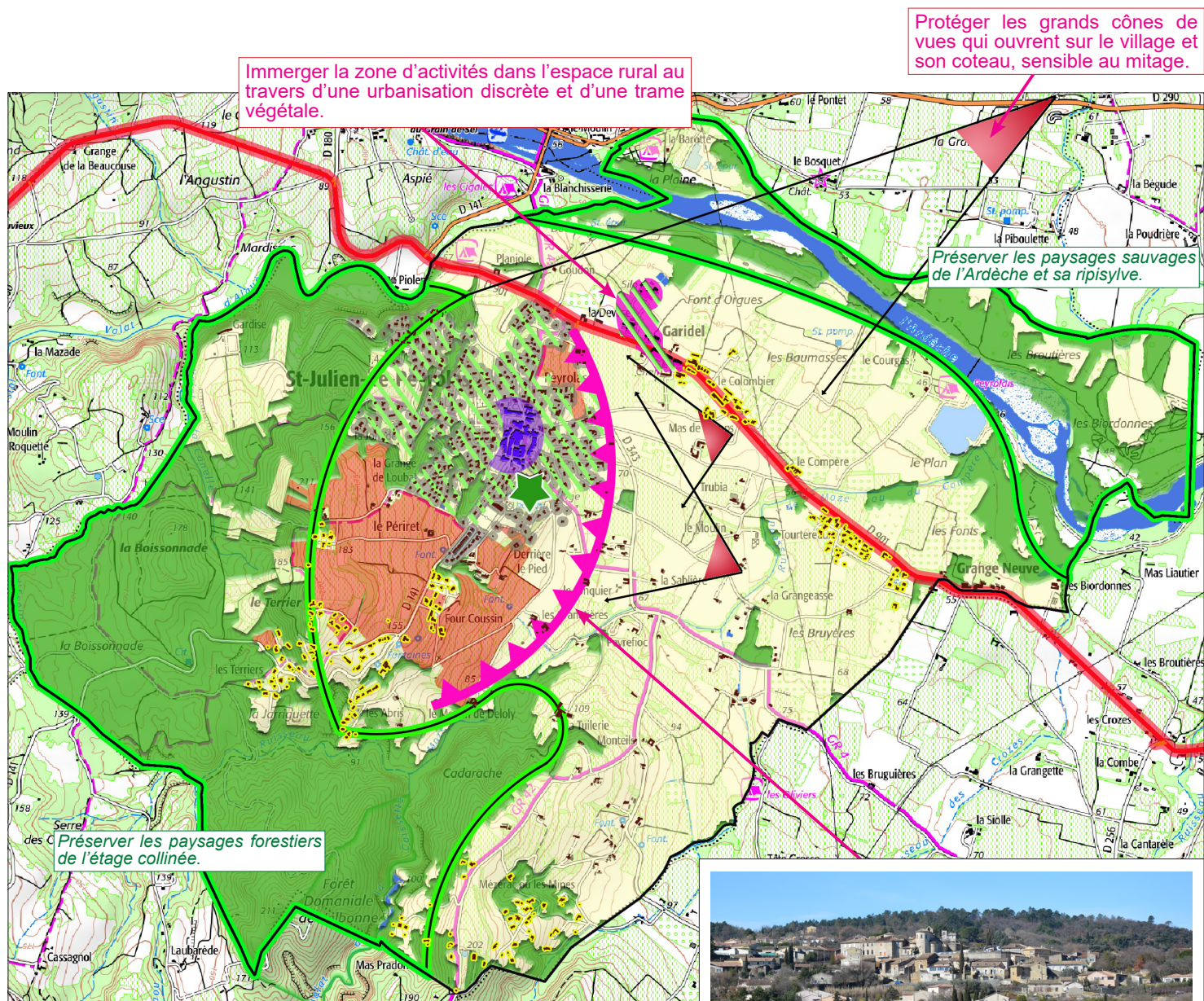


Le paysage agricole à la transition entre plaine et coteaux : une alternance entre champs, vignes, oliveraies plus localement. L'ouverture du paysage le rend très sensible au mitage par l'habitat diffus.

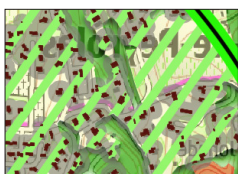
La composition du paysage d'ensemble

Moyens

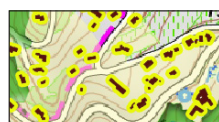
Le projet définit les conditions d'insertion de l'urbanisation à venir. Il préserve le caractère bucolique, les composantes essentielles du grand paysage (les massifs forestiers, les étendues de vignes, la grande plaine de l'Ardèche notamment).



Structurer l'espace bâti en développant une urbanisation intégrée dans les principales dents creuses de l'environnement immédiat du village historique.



Développer des mesures de préservation et de renforcement de la trame boisée, du réseau de haies naturelles au sein de l'habitat diffus pour limiter l'effet de mitage.



Stopper l'urbanisation des quartiers d'habitat isolé, qui altère les grandes unités paysagères agricoles et naturelles.

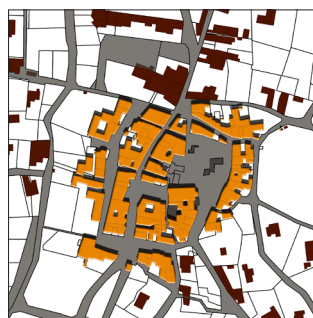


Préserver les coteaux viticoles les plus sensibles de l'urbanisation et les plus belles vues sur le village historique.

La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens

La préservation du village historique relève d'un enjeu patrimonial fondamental, car il constitue un élément central de l'identité de Saint Julien de Peyrolas. La commune a ainsi choisi de protéger son cœur historique, sa composition urbaine.



Le cœur historique médiéval.

Ainsi, le long des fronts de rues principales, toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera pros-
crite. Pour cela, le projet :

- définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant,
- impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village, décline des règles (sur l'architecture, mais aussi sur le traitement des clôtures, les plantations...) pour assurer l'insertion de l'urbanisation dans la trame rurale.



Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils sont protégés.



Pierre apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti, sans pour autant exclure une architecture contemporaine en capacité de se marier, de s'harmoniser avec le bâti ancien.

L'espace rural est émaillé de plusieurs anciens corps de fermes, témoins de l'architecture rurale ancienne. Lorsque les conditions le permettent (présence des réseaux, innocuité pour l'exploitation agricole...) la commune souhaite autoriser le changement d destination de ces bâtiments afin de les préserver de la ruine progressive.

Exemples de beaux corps de fermes dans l'espace rural.



Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

Dans les principales dents creuses des abords du village historique, sera développé un modèle d'habitat intermédiaire, **suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui générera des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.** On évitera ainsi de produire de "simples lotissements", 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...



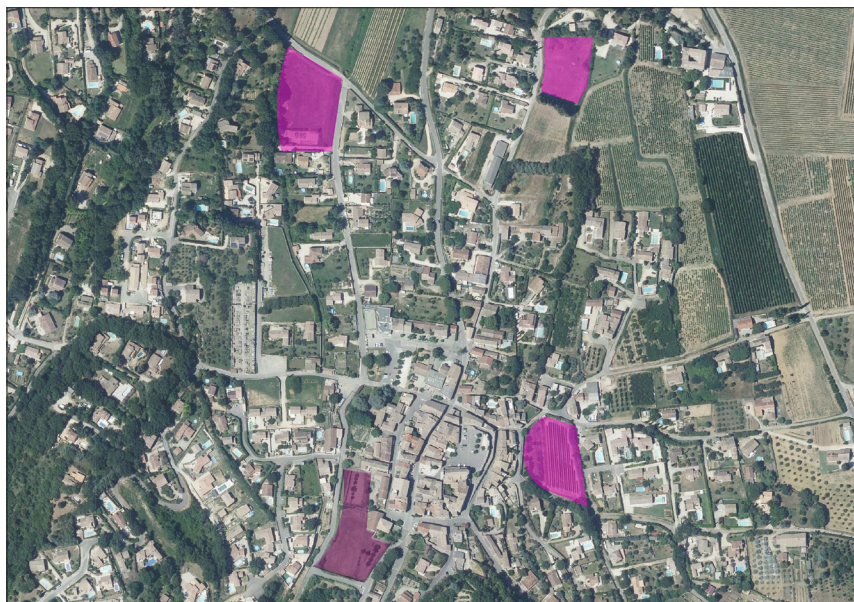
Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur le modèles du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.

Pour respecter le paysage, le P.L.U., dans les zones A Urbaniser, développera des espaces bâtis intermédiaires à taille humaine, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



Exemple de zone A Urbaniser développée sur un modèle d'habitat intermédiaire et intégrées dans l'espace de bourg (exemple hors commune).

Ailleurs dans la commune : dans les quartiers d'habitation déjà en grande partie urbanisés sur un modèle pavillonnaire et résidentiel, c'est le contrôle de la densité et les règles relatives aux reculs des constructions, à la plantation et à la végétalisation des parcelles qui seront garantes de la préservation des écrans végétaux qui assurent et assureront l'intégration de l'urbanisation dans l'espace rural.



Les zones d'habitat intermédiaire projetées. Elles « construiront » de véritables quartiers en lien avec la composition urbaine de bourg.



Les écrans végétaux ne laissent transparaître que fugacement les habitations «qui se cachent» dans les chênes verts et les pins.

Objectifs

L'agriculture demeure centrale à Saint Julien de Peyrolas. Le territoire agricole se partage entre terres profondes et riches de la plaine de l'Ardèche et terres de coteaux et plateaux drainés autour du village. Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- préservation du potentiel de production (notamment les espaces de vignes et tout particulièrement les vignes AOC),
- limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir les conflits d'usages.

et

- développement nécessaire de l'offre en logements, de la zone d'activités artisanales.

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été distribuée au sein de la trame urbaine et déterminée pour une progression démographique crédible au regard du potentiel socio-économique de la commune.
- Les sièges d'exploitations en activité sont classés en zone agricole, pour éviter la spéculation sur les bâtiments et à terme, leur mise sur le marché "classique" de l'habitat, ce qui aurait réduit notablement les possibilités de reprises par d'autres agriculteurs.

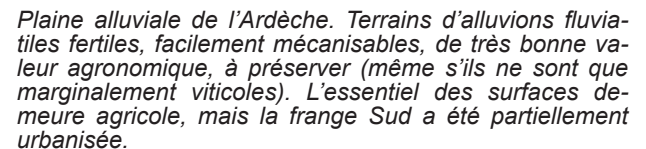
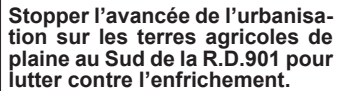
L'unique extension d'importance de l'emprise urbaine sur des espaces agricoles est relatif au projet de zone d'activités intercommunale, dans un espace déjà partiellement bâti néanmoins, hors zone AOC viticole. Le prélèvement de terres agricoles n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat, qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire ailleurs. Le potentiel agricole du secteur concerné est en outre déjà altéré par le voisinage de logements.

Les zones d'urbanisation pour la création de logements se situeront dans le bourg, sur des terrains dont le devenir urbain est logique. Cette politique préserve les grandes unités agricoles en localisant le potentiel constructible pour l'essentiel en dents creuses de l'espace bâti.



Maintenir les unités agricoles et leurs diversités de production

Ce sont des conditions majeures de l'équilibre économique à long terme de Saint Julien de Peyrolas.



C'est sur des terrains aux potentiels globalement faibles et au parcellaire morcelé, situés dans la trame urbaine du village historique et ses abords que la plus grande partie de l'urbanisation nouvelle destinée au logement sera déployée.

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



Objectifs

Les espaces naturels sont des composantes fondamentales du territoire. La commune place au cœur de son projet l'objectif de préservation de la faune, de la flore qui s'épanouissent à Saint Julien de Peyrolas, des biotopes et des milieux remarquables.

Ainsi, sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels le projet s'engage sur :

La protection des Zones Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, des zones Natura 2000, des Espaces Naturels Sensibles relatifs aux milieux naturels de l'Ardèche et de la forêt de Valbonne, des zones humides.



L'Ardèche et ses rives cristallisent une grande part des enjeux relatifs à l'environnement naturel.

La préservation du réseau écologique local :

- Les réservoirs de bio-diversité, secteurs d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- Les zones relais, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue),
- La nature ordinaire de la commune est également porteuses d'enjeux de préservation, en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales et pour les éléments du réseau écologique local qu'elle constitue. Ce sont les haies, mares, fossés, îlots boisés...

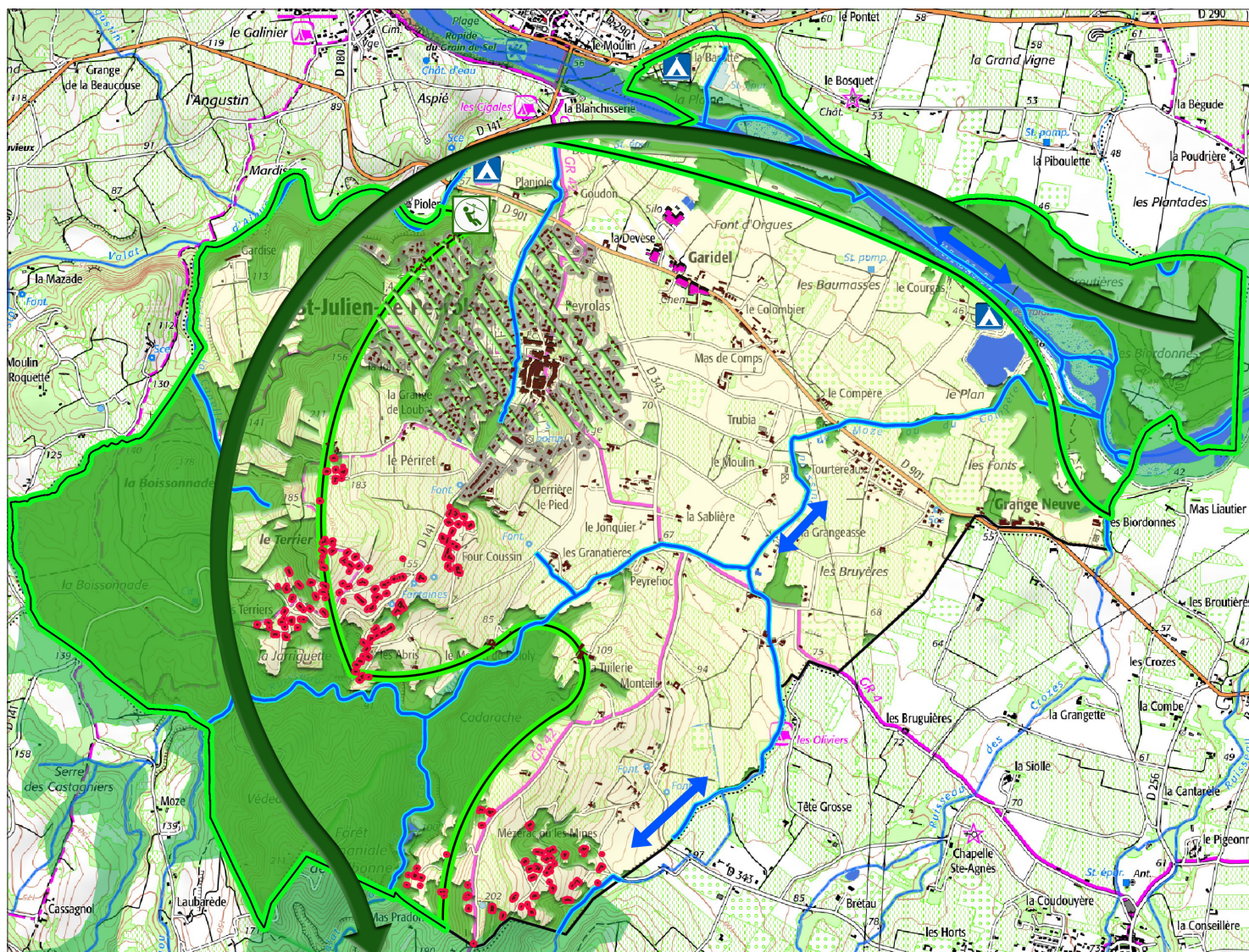


Les collines boisées.

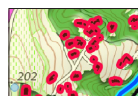
Le projet de développement n'interfère que très peu avec les espaces naturels et avec aucune des zones de protections ou d'inventaires : les zones urbaines ou à urbaniser se situent (essentiellement) dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité. 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.

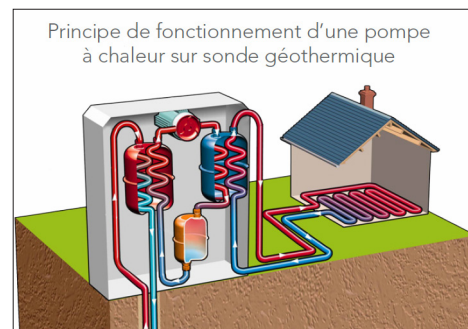
LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DE L'URBANISATION ET LA PROMOTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'urbanisation

Objectifs et moyens

La préservation du cadre de vie de la commune, la volonté d'inscrire son développement dans une perspective de limitation des impacts sur l'environnement naturel passe par la promotion :

- d'une conception bioclimatique des bâtiments et l'usage des énergies renouvelables (le solaire en particulier),
- de la limitation des émissions de gaz à effet de serre,
- des formes urbaines structurellement sobres en énergie (en accolant les bâtiments lorsque cela est possible, en jouant sur les expositions des façades, les pentes des terrains par exemple).
- Dans ce cadre, les programmes de logements permettront à la collectivité de mettre en pratique les principes :
 - de basse consommation d'énergie,
 - d'utilisation des énergies renouvelables,
 - d'utilisation de matériaux écologiques, pouvant constituer des pièges à carbone (comme le bois, par exemple).



S'engager dans la transition énergétique

Objectifs et moyens

La commune souhaite s'inscrire dans le processus de transition énergétique engagé à l'échelle nationale, notamment au travers de la Loi «de transition énergétique pour la croissance verte». Elle accompagnera les projets qui s'inscriront dans ce processus. Dans ce cadre, la commune encouragera le développement et l'affirmation d'une production locale d'énergies renouvelables et les projets recherchant la sobriété et l'efficacité énergétique. Elle travaillera notamment à la création de parcs photovoltaïques en limitant ainsi au mieux les incidences sur les espaces agricoles, naturels et les paysages.