SAINT JULIEN DE PEYROLAS

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : Implantation d'un commerce de proximité à la Devèse PRÉSENTATION DU PROJET RELEVANT DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

SOMMAIRE

0ŧ	bjectifs poursuivisbjectifs poursuivis	1
Ca	ontexte juridique	4
1.	Les orientations générales du PADD pour le développement économique	4
2.	Le choix de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan I	Local
d'	Urbanisme	6
Ех	xposé des motifs	8
1.	Une commune attractive avec des besoins non satisfaits en services et commerces	8
2.	L'organisation du commerce à l'échelle de la communauté d'agglomération	9
3.	créer un commerce de proximité en réponse à un réel besoin structurel	12
4.	le projet de commerce dans l'environnement commercial proche	13
;	a. La zone de chalandise	13
	b. L'offre commerciale dans la zone de chalandise	15
5.	Le projet et son terrain d'assiette	15
;	a. Localisation du terrain	16
	b. Environnement du site	17
	c. Desserte du site	18
6.	Description du projet	19
;	a. Implantation	20
	b. Matériaux et couleurs des constructions	22
	c. Espaces libres et plantations	22
<i>7</i> .	Compatibilité du projet avec le SCoT	24
;	a. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	24
	b. Le site du projet dans le SCoT	
	c. Grandes orientations du Scot relatives au commerce et projet	27
	Le projet de commerce de proximité dans la nomenclature du SCoT	27
	2. Un centre-ville très mal adapté à l'installation de commerces	28
	Une structure urbaine et une disponiblité foncière inadaptée à la création d'un commerc proximité	
	4. Le secteur d'implantation du projet de commerce de proximité dans la nomenclature du SCoT	32
Pr	ojet et environnement naturel	33
1.	Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires	33
;	a. Les ZNIEFF	33
	b. Les zones humides	33

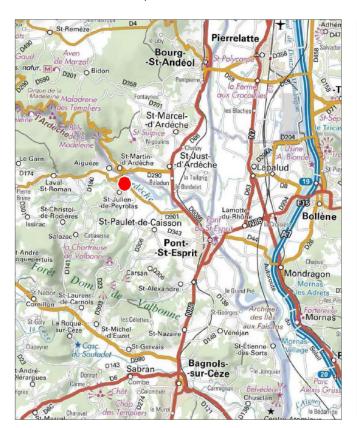
c. Les zones Natura 2000	33
d. Les Espaces Naturels Sensibles	33
D'une logique de conservation de la nature emblématique à un réseau écologique i territoires	
2. Préserver et restaurer un réseau écologique : ménager notre territoire	38
3. Faire émerger un modèle plus harmonieux d'aménagement du territoire	38
4. Donner de la cohérence aux actions de conservation et de restauration de la biodiversit	
2. Expertise écologique du site	44
a. Introduction	44
b. reportage photographique	
c. Conclusion de la visite de terrain	
d. Recommandations écologiques	
Recommandations relatives à la phase « Conception »	51
2. Recommandations relatives à la phase « Réalisation »	
3. Mesures écologiques concernant l'aménagement des espaces verts	55
Projet et agriculture	57
1. L'agriculture à Saint Julien de Peyrolas	57
2. Les appellations et les labels dans la commune	57
3. Etat initial et zones susceptibles d'être touchées	61
4. Incidences du projet et consommation d'espace agricole	61
Projet et risques naturels	61
5. Traduction réglementaire dans le PLU du projet	65
a. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	65
1. Les orientations d'aménagement et de programmation actuelles	65
2. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation	66
b. Modifications du règlement graphique	68
c. Modifications du règlement écrit : Zone Ucom - Justification des règles relatives à l'occ l'utilisation du sol	
1. Articles Ucom 1 et Ucom2	72
2. Articles Ucom 3 et 4	72
3. Articles Ucom 6, 7,9 et 10	72
4. Article Ucom 11	73
5. Article Ucom 12	73
6 Article 13	73

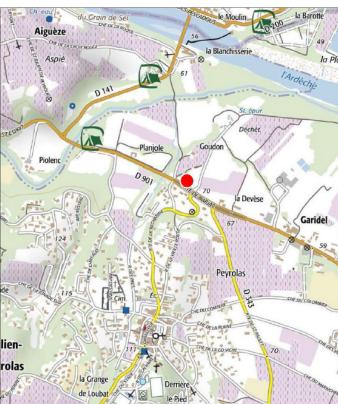
Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation du site du projet de commerce de proximité	2
Figure 2 : carte du réseau de voirie en vue élargie	
Figure 3 : SCoT du Gard rhodanien - cartographie du document d'orientations et d'objectifs	25
Figure 4 : carte des secteurs potentiels d'installation du projet au regard du SCoT	
Figure 5 : carte des ZNIEFF	
Figure 6 : carte des ENS	35
Figure 7: carte des zones Natura 2000	36
Figure 8 : carte des zones humides	37
Figure 9 : carte du SRCE centrée sur la commune	39
Figure 10 : la trame verte et bleue du SCoT du Gard rhodanien	40
Figure 11 : les Plans Nationaux d'Action	43
Figure 12 : localisation de l'aire d'étude immédiate	45
Figure 13 : photo des habitats naturels et semi-naturels du site	46
Figure 14 : physionomie des habitats naturels et semi-naturels présents	48
Figure 15 : carte des enjeux écologiques préliminaires	50
Figure 16 : localisation des propositions de mesures écologiques	56
Figure 17 : carte des surfaces agricoles, des zones AOC Côtes du Rhône et des parcelles cultivées en agriculture bio	58
Figure 18 : carte des enjeux agricoles sur le territoire	59
Figure 19 : les terrains déclarés à la PAC au voisinage du site du projet (Source : GEOPORTAIL)	60
Figure 20 : atlas des zones inondables	
Figure 21: secteurs exposés au ruissellement indifférencié	63
Figure 22 : secteurs exposés à l'aléa de feux de forêt	64
Figure 23 : les orientations d'aménagement et de programmation actuelles	65
Figure 24 : les orientations d'aménagement et de programmation pour le projet	67
Figure 25 : règlement graphique actuel	
Figure 26 : évolutions du règlement graphique	70
Figure 27 : nouveau règlement graphique	71

OBJECTIFS POURSUIVIS

La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (DPMEC) de Saint Julien de Peyrolas est mise en œuvre pour rendre possible la construction d'un commerce de proximité sur une partie de l'emprise de la zone AUi définie au PLU actuel (zone à vocation d'activités artisanales, dans le secteur de la Devèse).

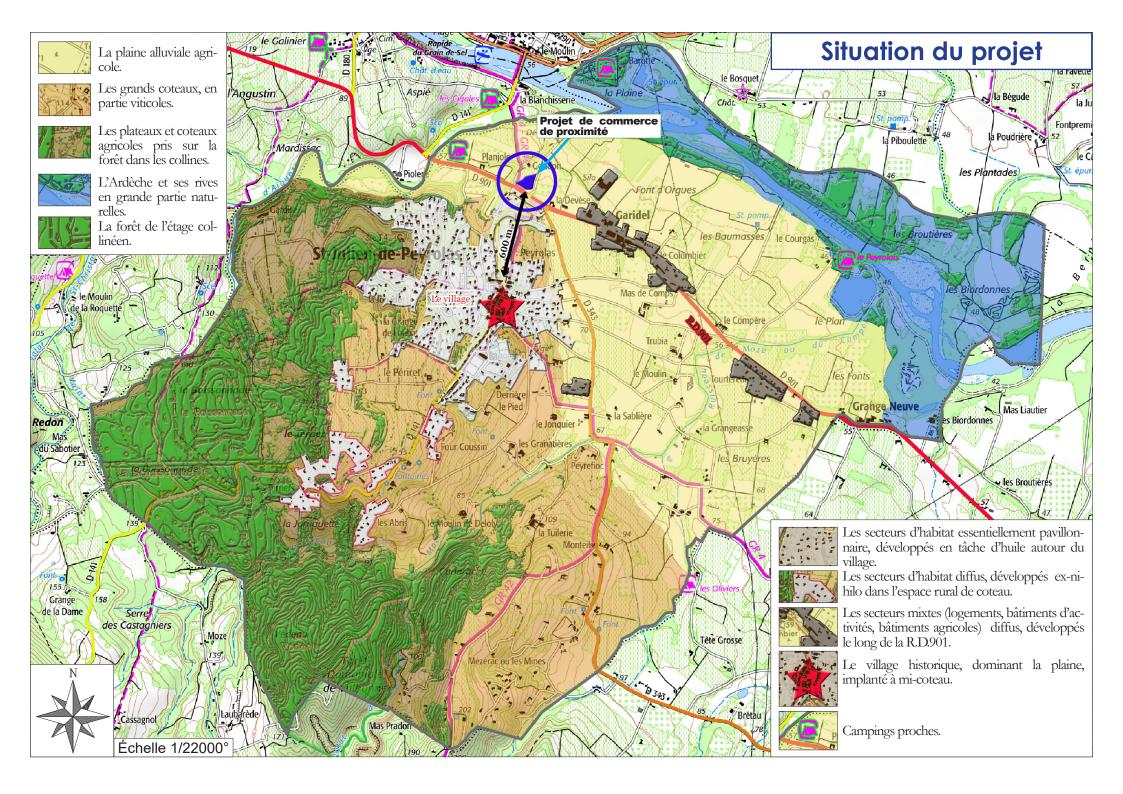


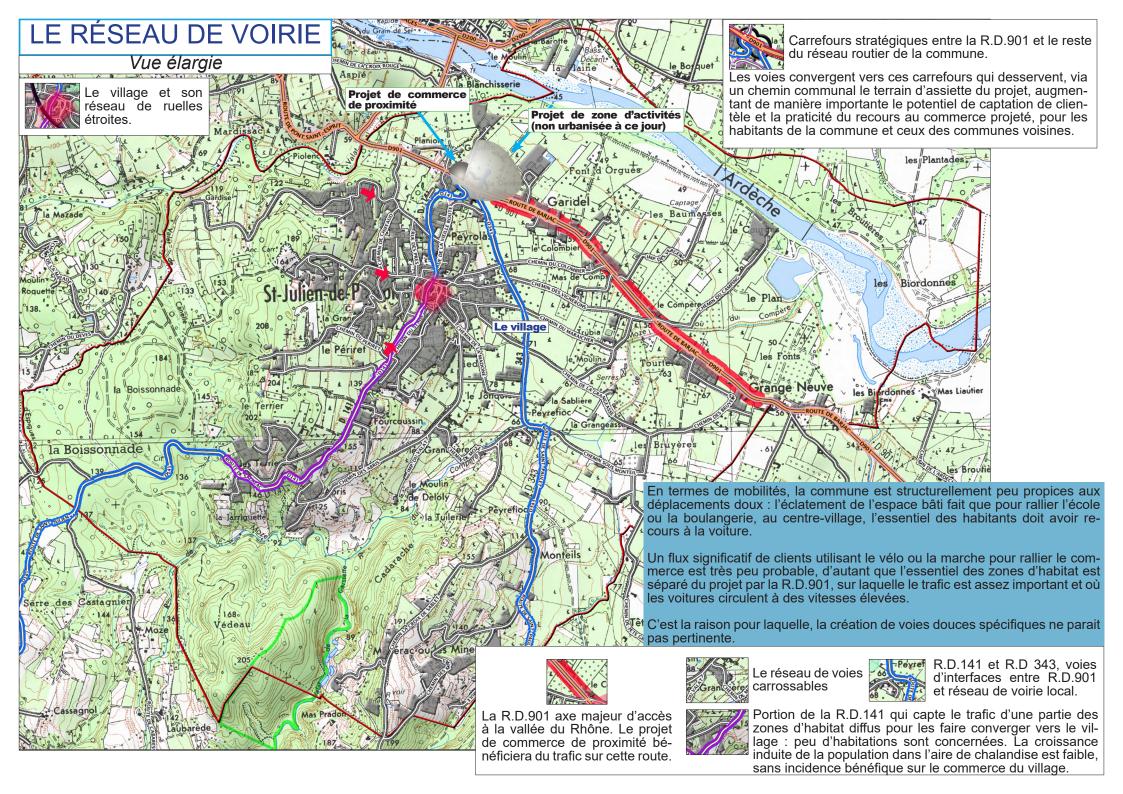


Ce projet nécessite une procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU car il n'est pas compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du document d'urbanisme, qui prévoit dans la zone AUi uniquement l'implantation d'activités artisanales.

Cette procédure peut être mise en œuvre car le projet de commerce de proximité, au regard de son intérêt pour l'économie locale, l'emploi, l'offre et en services et commerces auprès des habitants de Saint Julien de Peyrolas et de ceux des communes proches relève de l'intérêt général.

La commune de Saint Julien de Peyrolas, en accord avec le SCoT de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien a donc décidé de modifier son document d'urbanisme pour saisir l'opportunité d'accueillir un commerce de proximité qui manque dans le territoire, dans un contexte local où le développement des services, de l'offre commerciale et la création d'emplois durables sont prioritaires à l'échelle communale comme intercommunale.





CONTEXTE JURIDIQUE

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU actuel avait défini un certain nombre d'orientations d'ordre économique, dont certaines concernent directement la zone d'activités de la Devèse, site d'implantation du commerce de proximité projeté (ci-après, la page 18 du PADD) :

ECONOMIE LOCALE

St Julien de Peyrolas

Rappel des principaux éléments de diagnostic

_Saint Julien de Peyrolas est aujourd'hui essentiellement une commune rurale et résidentielle.

_L'artisanat est toutefois présent, avec une petite zone d'activité à Gauridel, dans la plaine, au bord de la R.D. 901

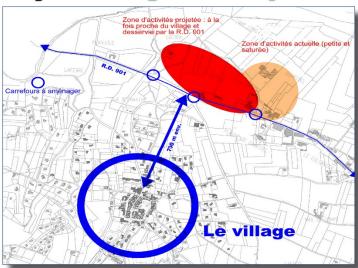
_II est apparu au cours des études, une carence en terrains à bâtir pour l'atisanat, notamment au regard des besoins de développement des artisans locaux.

_A l'échelle intercommunale, les besoins en terrains pour accueillir des activités artisanales sont croissants.

Objectifs au regard du diagnostic

Il s'agit de dégager des terrains pour le développement de l'activité artisanale, dans un souci de mixité, afin d'éviter le « village dortoir ». Toutefois, l'essor de l'activité artisanale ne doit pas remettre en cause les bases du développement communal depuis une trentaine d'années : l'activité agricole, l'habitat et le tourisme.

Moyens au regard des objectifs



La commune a défini une zone d'activités (à vocation intercommunale) d'environ 7.5 ha.

La communauté de communes sera maître d'œuvre de l'opération.

Il s'agira de créer un lotissement d'activités, avec des lots de faible superficie, qui correspondent aux besoins des artisans, sur un modèle paysager qui garantisse l'insertion du programme d'aménagement.

Le site choisi, à l'entrée Est de la commune, traduit la volonté de développer des activités à proximité du village et de la R.D. 901, principale voie qui traverse Saint Julien, en profitant ainsi des aménagements routiers qui seront réalisés dans le cadre de la construction de la nouvelle station d'épuration. La zone d'activités projetée combine donc les avantages d'un accès direct sur la R.D. 901 et d'une proximité avec le village (700 m environ), sans pour autant s'incrirer dans les perspectives paysagères de coteau.

Bien que la destination d'activité économique ne soit pas remise en cause par le projet, l'activité commerciale proposée sur une partie de la zone AUi de la Devèse (0,74 ha pour un total de 7,63 ha classés en zone AUi dans le PLU) n'est pas compatible avec le contenu actuel du PADD du Plan Local d'Urbanisme, qui établit des objectifs basés sur le développement de l'activité artisanale : « Il s'agira de créer un lotissement d'activités, avec des lots de faible superficie, qui correspondent aux besoins des artisans, sur un modèle paysager qui garantisse l'insertion du programme d'aménagement ».

Le commerce ne rentre pas dans la catégorie de l'activité artisanale et le projet, qui vise la création d'un commerce de proximité peut être vu comme incompatible avec les orientations générales du PADD du PLU en vigueur.

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Au regard de son incompatibilité avec les orientations générales du PLU, le commerce de proximité aurait nécessité une révision du document d'urbanisme en application du 1° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cependant, l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Dans ce cadre, il appartient à la commune d'établir, de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs (ici relatifs au développement économique, à l'emploi au développement du commerce et des services aux habitants).

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

Ainsi, le code de l'urbanisme prévoit, sous certaines conditions, la possibilité d'adapter un PLU malgré l'incompatibilité d'un projet avec les orientations du PADD, sous réserve que ledit projet relève de l'intérêt général. Cette possibilité est décrite à l'article L300-6 du code de l'urbanisme :

[...] les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement, se prononcer, **par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 [...]

La commune, considérant que le projet de commerce de proximité relève de l'intérêt général (les arguments seront déployés plus loin dans le document) a donc décidé, pour permettre sa concrétisation, en lieu et place d'une révision générale, de procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure a été choisie parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins (encadrer un projet dont les contours et le programme sont déjà connus), tout en assurant la transparence dans la procédure.

Délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité du projet, son intérêt général et définissant les modalités de concertation

Déroulement de la phase de concertation (1 mois minimum)

Constitution de dossier complet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)

Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas (deux mois de délais) concernant la nécessité de procéder ou pas à l'évaluation environnementale du projet de DPMEC

Transmission du dossier de DPMEC, comprenant le cas échéant, l'évaluation environnementale à la MRAE, aux PPA et à l'INAO

PPA = personnes publiques associées
AE = autorité environnementale
EE = évaluation environnementale
CDPENAF = commission de préservation des
espaces agricoles, naturels et forestiers
CA = chambre d'agriculture
INAO = institut national de l'origine
et de la qualité
CRPF = centre régional de la propriété
forestière

EPCI = établissement public de coopération

intercommunale

Délai conseillé pour les PPA : 1 mois avant l'examen conjoint - Si EE alors délai AE =3 mois - Si avis CA, INAO, CNPF : délai : 3 mois

Examen conjoint avec les PPA mené par le maire (article L. 153-54 du code de l'urbanisme)

Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation.

Saisine du tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur par le maire ou le président de l'EPCI

Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le maire ou le président de l'EPCI

Enquête publique organisée par le maire ou le président de l'EPCI (L. 153-55-2° du code de l'urbanisme) (1 mois minimum) Dossier soumis à l'enquête comprenant le PV de l'examen conjoint et les éventuels avis des PPA, de l'AE sur l'évaluation environnementale (EE) ou dispense d'EE, de la CDPENAF

Modifications éventuelles par le maire ou le président de l'EPCI

Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI adoptant la déclaration de projet et emportant mise en compatibilité du PLU (article R. 153-15 du code de l'urbanisme)

Transmission aux services préfectoraux et mesures de publicité (articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de urbanisme)

Caractère exécutoire (L. 153-23 et L. 153-24 du code de l'urbanisme) : dès transmission en préfecture et accomplissement des mesudes de publicité.

Logigramme de la procédure de déclaration de projet

Tous les avis des PPA, celui de l'AE et CDPENAF, doivent être parvenus pour cette réunion

1 mois avant le début de l'enquête publique

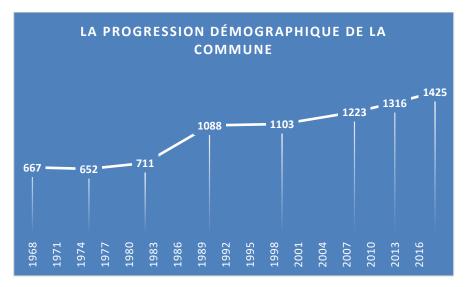
Avis publié
15 j au moins avant le
début de l'enquête et
rappelé dans les 8ers
jours de celle-ci dans 2
journaux diffusés
dans le département
Avis affiché en
mairie 15 j au moins
avant le début de
l'enquête et pendant
toute la durée de celle-ci

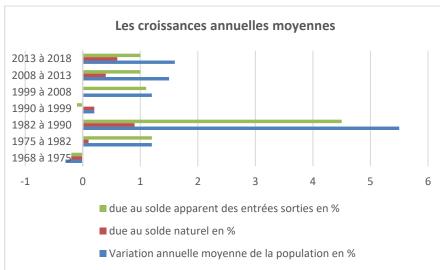
Après l'enquête, pour tenir compte des avis des PPA+résultats de l'EP (rapport et transmis 1 mois après fin d'EP)

EXPOSE DES MOTIFS

1. Une commune attractive avec des besoins non satisfaits en services et commerces

Saint Julien de Peyrolas a connu une croissance démographique importante ces trente dernières années. Sa viticulture est forte, portée par l'AOC Côtes du Rhône et son économie touristique développée, en lien avec les Gordes de l'Ardèche. Cependant, la commune affiche une réelle carence dans les fonctions de services et de commerces : le centre-village n'abrite plus qu'une petite boulangerie et un restaurant (qui assure également un rôle de « point presse »).





Saint Julien de Peyrolas connait une croissance démographique forte depuis 30 ans, portée par un solde migratoire actif et solide. Elle compte désormais plus de 1400 habitants.

La commune affiche ainsi un profil assez « déséquilibré », avec plus de 1400 habitants pour un seul commerce (le restaurant constituant une catégorie à part) : si le cadre de vie rural qu'elle propose, ses facilités d'accès aux pôles de services et d'emplois de l'axe rhodanien via la R.D.901 ont permis une croissance démographique soutenue, cette croissance n'a pas permis une évolution de la structure locale de services et de commerces pour autant.

2. L'ORGANISATION DU COMMERCE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a mis en évidence, à l'échelle de la communauté d'agglomération, une offre commerciale concentrée sur le couloir rhodanien :

« Le Gard Rhodanien dispose d'un équipement commercial globalement suffisant, en témoigne une évasion commerciale limitée. L'armature urbaine permet de dégager une lecture des enjeux selon trois échelles d'analyse :

Au niveau du Gard Rhodanien, la question de la remise en cause du modèle des zones commerciales périphériques, en perte de vitesse, se pose, alors que des projets d'extension existent encore (même s'ils sont limités). Le risque est, à terme, de voir ces zones gagnées par une vacance irréversible et tomber en déshérence. Quels commerces privilégier ? Quels modèles économiques à venir ? Comment prendre en compte la révolution du numérique et ses impacts en termes de logistique ?

À l'échelle des communes. L'armature est tenue par l'axe Pont-Saint-Esprit / Bagnols-sur-Cèze / Laudun-L'Ardoise / Saint-Laurent-des-Arbres. Les villages dans la mouvance de ces derniers, le long d'un couloir rhodanien, apparaissent bien équipés. Par contre, les communes situées plus à l'est [NDR à l'Ouest également] du territoire paraissent parfois en difficulté pour maintenir leurs commerces. Quel rôle pour ces communes en matière de commerce ? Comment les maintenir ?

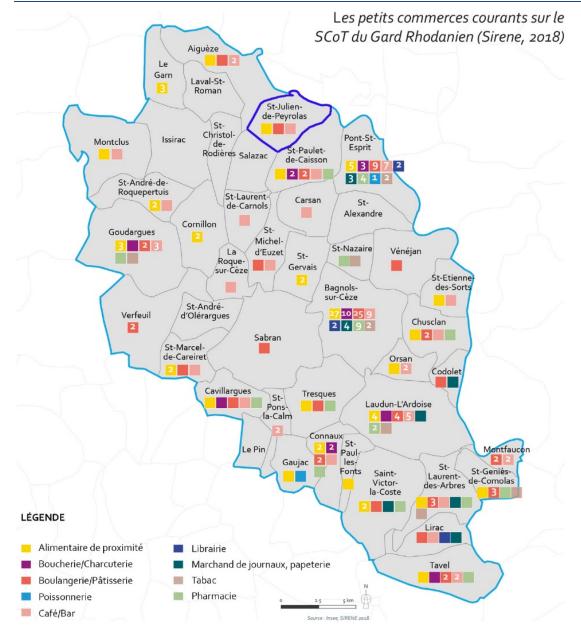
Les petits commerces existants ont un rôle important, mais sont présents en nombre limité dans une grande partie des communes. Ils participent à l'attractivité et à l'animation quotidienne de villages d'autant plus qu'ils sont éloignés des principales polarités.

Enfin, les centres, en particulier les centres anciens, souffrent particulièrement des mutations du commerce actuel. Les taux de vacance peuvent être très élevés, comme à Bagnols-sur-Cèze ou à Pont-Saint-Esprit par exemple sur lesquels des politiques publiques sont mises en place pour redynamiser le commerce de centre-ville (cœur de ville à Bagnols-sur-Cèze).

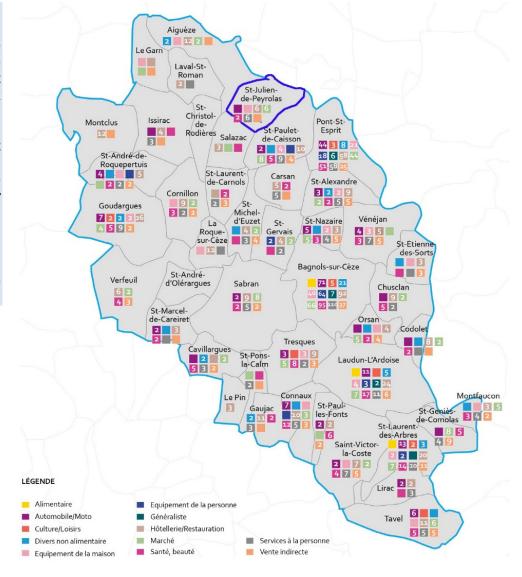
Comme les grandes enseignes, les petits commerces de centre-ville doivent s'adapter à la révolution commerciale en cours, faite d'une fusion entre commerce électronique et commerce physique. Peut-être faut-il aussi abandonner l'idée de remettre de l'activité dans certaines cellules. Surtout, les dispositifs actuellement mis en place par les communes témoignent de la nécessité d'une approche globale, associant les actions sur la commercialité à celles relevant du logement, des espaces publics, des déplacements, etc. Source : SCoT ».

Les petites communes du Nord-Ouest de la communauté d'agglomération sont très peu dotées en commerces. Pour ces communes, Saint Julien de Peyrolas, en position géographique intermédiaire : sur l'axe de la R.D.902 et dans l'aire d'influence touristique des Gorges de l'Ardèche pourrait constituer « naturellement » une polarité locale, une petite centralité commerciale.

Compte-tenu de la structure du village « refermée » et à l'écart de la route départementale principale sans réel potentiel foncier ni effet de vitrine pour l'installation de commerces, ce potentiel n'a pas été concrétisé, avec très peu de commerces dans la commune, en dépit d'une croissance démographique importante ces 30 dernières années.



En dépit de réels besoins et d'un réel potentiel, les habitants de la commune doivent à minima se rendre à Pont Saint Esprit pour accéder aux fonctions commerciales. Saint Julien de Peyrolas n'offre quasiment aucune fonction commerciale ni ne joue de rôle de pôle local pour les habitants des petites communes rurales voisines, elles-mêmes dépourvues ou quasi dépourvues de commerces.



3. CREER UN COMMERCE DE PROXIMITE EN REPONSE A UN REEL BESOIN STRUCTUREL

Dans ce contexte, l'implantation d'un commerce de proximité, qui permettrait de satisfaire une partie des besoins constituerait une avancée importante dans cette recherche d'équilibre entre démographie locale et offre en fonction commerciales et de services.

Le commerce de proximité participera également à l'économie touristique, dans un secteur facilement accessible et assez proche de plusieurs sites d'hébergement (des campings notamment). La nouvelle offre commerciale permettrait en outre de limiter les trajets motorisés vers les pôles urbains de l'axe rhodanien.

Ainsi, l'implantation du commerce de proximité sur un site qui demeure proche du village historique et facilement accessible depuis les principales zones d'habitat et les campings constituera une réponse adaptée à une partie des besoins en commerces, dans un contexte où le centre-village est structurellement inadapté à un développement significatif de l'offre commerciale. Le projet permettra en outre la création d'emplois locaux non délocalisables.

Hors période estivale : 6 à 8 emplois directs. En période estivale : 10 à 12 emplois directs.

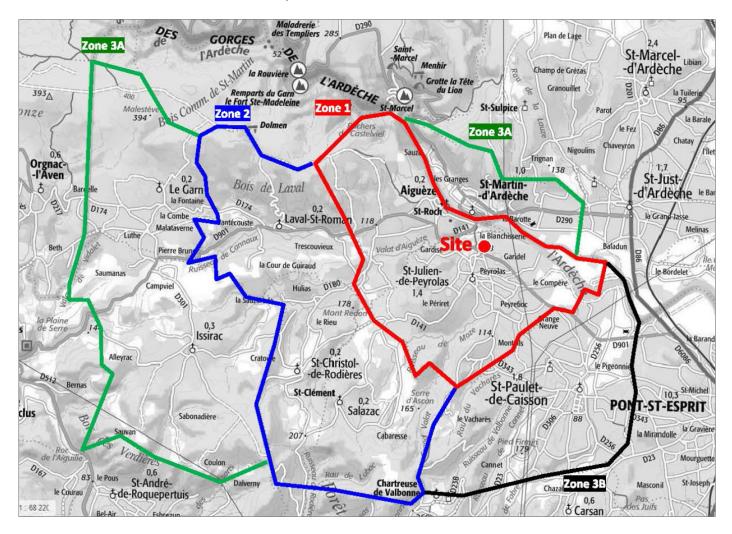
L'affirmation d'un équilibre entre croissance démographique d'une part et offre en services, commerces et emplois d'autre part constitue un élément central de la qualité de vie dans une commune, du lien social, un moyen important de limitation des déplacements motorisés vers les pôles urbains, de lutte contre l'effet « commune dortoir ». Il est donc essentiel pour Saint Julien de Peyrolas de disposer d'une structure commerciale à la hauteur des besoins de ses habitants et de ceux des petites communes voisines.

Le projet de commerce de proximité à la Devèse apportera une réponse à une partie des besoins locaux.

4. LE PROJET DE COMMERCE DANS L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL PROCHE

a. La zone de chalandise

Compte tenu de la taille du projet, de son environnement concurrentiel et de sa localisation géographique, la zone de chalandise du projet couvre 9 communes. Malgré sa proximité avec le site, la commune de Saint Martin d'Ardèche se trouve en zone 3A car la traversée du pont sur l'Ardèche est en circulation alternée, organisée par un feu tricolore, occasionnant des embouteillages en saison estivale. Cette difficulté de circulation nuit à l'accès au commerce depuis l'Ardèche.



	2013 2018 Evolution 2013/2018 2013		2018	Evolution 2013/2018		
Aiguèze	216	214	-0,93%	101	104	3,0%
Saint Julien de Peyrolas	1316	1425	8,28%	533	592	11,1%
Total zone 1	1532	1639	6,98%	634	696	9,8%
Laval Saint Roman	228	216	-5,26%	97	95	-2,1%
Saint Julien de Peyrolas	172	160	-6,98%	80	74	-7,5%
Salazac	181	185	2,21%	87	91	4,6%
Total zone 2	581	561	-3,44%	264	260	-1,5%
Le Garn	236	215	-8,90%	101	97	-4,0%
Issirac	251	307	22,31%	100	128	28,0%
Saint Martin d'Ardèche	964	964	0,00%	419	460	9,8%
Total zone 3A	1451	1486	2,41%	620	685	10,5%
Saint Paulet de Caisson	1783	1820	2,08%	771	816	5,8%
Total zone 3B	1783	1820	2,08%	771	816	5,8%
Total général	5347	5506	2,89%	2289	2457	7,34%

La zone d'attraction compte :

- > 5347 habitants,
- > 2289 ménages.

Le niveau de vie médian oscille entre 17 150 et 22 540 euros. Seuls les habitants du Garn et d'Issirac ont en moyenne un niveau de vie médian inférieur à la moyenne départementale (20 020 euros). 3 communes disposent d'un niveau de vie médian supérieur à la moyenne nationale (21 730 euros).

La zone de chalandise est démographiquement dynamique avec une croissance de la population supérieure à la moyenne. Elle compte davantage de 45-74 ans et les retraités représentent plus de 30% des 15 ans et plus. Le niveau de vie médian est relativement variable selon la commune.

Niveau de vie médian						
Aiguèze	20 670 €					
Saint Julien de Peyrolas	20 570 €					
Laval Saint Roman	22 440 €					
Saint Julien de Peyrolas	20 720 €					
Salazac	20 310 €					
Le Garn	19 250 €					
Issirac	17 150 €					
Saint Martin d'Ardèche	22 540 €					
Saint Paulet de Caisson	22 170€					
Gard	20 020€					
France	21 730 €					

b. L'offre commerciale dans la zone de chalandise

(Source : Panorama Points de Vente 2020)

Recensement des activités commerciales à dominante alimentaire présentes sur la zone de chalandise du projet :

- ➤ Aucune moyenne surface alimentaire (>300m²) n'est implantée sur la zone de chalandise,
- Seul un libre-service alimentaire sous enseigne Vival (70 m²) est recensé sur la commune St Martin d'Ardèche (zone 3A).

	Hypermarché	Supermarché	Hard discount	Supérette, surgelés	Produits bio	Total
Zone de chalandise	0 m ² 0 m ² /1000 hbts	0 m ² 0 m ² /1000 hbts	0 m ² 0 m ² /1000 hbts	70 m ² 13 m ² /1000 hbts	m² 0 m²/1000 hbts	70 m² 13 m²/1000 hbts
Gard	118 733 m² 160 m²/1000 hbts	87 419 m² 177 m²/1000 hbts	46 353 m² 62 m²/1000 hbts	17 639 m² 24 m²/1000 hbts	8935 m² 12 m²/1000 hbts	279 079 m² 375 m²/1000 hbts
France	12 127 938 m ² 188 m ² /1000 hbts	7 502 791 m ² 116 m ² /1000 hbts	3 098 372 m ² 48 m ² /1000 hbts	1 675 178 m ² 26 m ² /1000 hbts	668 829 m² 10 m²/1000 hbts	25 070 108 m ² 388 m ² /1000 hbts

La zone de chalandise dans laquelle s'inscrit le projet de commerce de proximité ne compte aucune moyenne surface alimentaire. Par analogie avec la densité nationale moyenne en supermarchés, supérettes et surgelés qui est de 142 m² pour 1000 habitants, elle dispose donc d'un potentiel de :

5 347 habitants × (142-13) m² / 1000 = 690 m² en supermarchés, supérettes et surgelés.

L'implantation d'une supérette, outre une réponse à une stratégie de recherche de proximité entre services, commerces et zones d'habitat, s'inscrit dans un territoire carencé en petites et moyennes surfaces commerciales.

Cette implantation aurait une viabilité économique certaine, outre son intérêt en termes de services et de commerces de proximité.

5. LE PROJET ET SON TERRAIN D'ASSIETTE

Le projet consiste en la construction d'une petite surface dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Le terrain d'assiette mobilisé pour accueillir le projet est d'une surface de 0,6 ha environ m².
- > Le bâtiment projeté aura une surface de plancher de 450 m², pour 300 m² de surface de vente.
- ➤ Le bâtiment sera accompagné d'une parking d'une trentaine de places clients, d'une station-service de distribution de carburant de 2 pistes.
- La hauteur du bâtiment sera d'environ 6 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Sa localisation se trouve à la convergence des flux routiers, notamment ceux liés aux trajets domicile-travail. Le commerce sera desservi par un chemin connecté par un carrefour sur la R.D.901, voie importante, qui relie Saint Julien de Peyrolas et les communes voisines à l'axe rhodanien et Pont Saint Esprit. Les autres routes départementales, d'échelles plus secondaires, relient les principales zones d'habitat à la R.D.901. Elles rejoignent également le carrefour qui dessert le projet de commerce.

a. Localisation du terrain

Le terrain est situé au lieu-dit la Devèse, chemin de la déchèterie, à proximité de la RD901, reliant Pont Saint Esprit à Barjac. Il est cadastré section B parcelle numéro 1551 pour une surface de 0,74 ha. Le site présente une altimétrie allant approximativement de 68.50 NGF (pointe sud du site) à 65.00 NGF (pointe nord du site) en suivant une pente régulière.

Il se situe dans la zone AUi du PLU, destinée à de l'activité artisanale. Cette zone d'activités n'a encore accueilli aucune entreprise et n'est pas aménagée. Sa surface est de 7,6 hectare dont l'occupation du sol est encore agricole essentiellement.

Le terrain est actuellement en vignes, ponctué de quelques arbres de haute tige à la pointe Ouest du site, formant une haie séparative avec la RD901 et l'ancien chemin de la déchèterie. Il ne comporte aucune construction. Le terrain est bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des terres agricoles (vignes, oliveraie, truffière). Il est bordé au Sud par la RD901, et notamment le carrefour avec la RD141 qui relie le centre du village.





b. Environnement du site



- Implantation en bordure de la route départementale 901 - Route de Barjac reliant Aiguèze à Pont St Esprit.
- Localisation au Nord du centre-ville de la commune.
- Environnement rural, peu dense, composé de champs, vergers et vignes.
- Implantation le long de la voie d'accès à la déchèterie.



c. Desserte du site

- Accès direct depuis la R.D.901 avec un tourne-à gauche aménagé pour la clientèle venant de l'Ouest et Aiguèze.
- ➤ Localisation face à l'intersection entre la R.D.901 et la R.D.141 permettant un accès depuis le centre-ville de St Julien de Peyrolas.
- La R.D.901 est un axe important à l'échelle locale, empruntée notamment par la population travaillant sur Pont St Esprit et la centrale nucléaire du Tricastin,
- > Bonne visibilité du site.





Le projet se positionne sur un site non contraint dans son environnement proche. Aucun obstacle n'est à déplorer pour rejoindre le réseau principal, l'état et le gabarit des voies sont très satisfaisants et permettent de supporter la circulation qui sera induite.

Le positionnement du site, d'un point de vue des trafics, conditions de circulation et accessibilité apparait très satisfaisant. Il n'apparait aucune réserve quant au fonctionnement circulatoire lié au site et à son accessibilité.

6. DESCRIPTION DU PROJET

Seule la moitié du site va être réaménagée pour la construction du magasin, de la station-service et des aires de stationnement. L'autre moitié sera conservée en espace paysagé. Une partie des vignes sera conservée pour garder une trace du passé rural.

Afin d'éviter tout risque de gêne à la circulation, l'accès ne sera pas créé sur la RD901, mais sur le chemin de la déchèterie. La nouvelle construction sera implantée au sud et en limite ouest du site, à proximité de la RD901, avec une aire de livraison côté nord.

Au sud-est du site seront aménagées les aires de stationnement paysagées, comprenant une trentaine de places dont une réservée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que des places équipées pour la recharge des véhicules électriques. Les places de stationnement sont prévues avec un revêtement perméable afin de limiter l'impact imperméabilisant. Un emplacement pour stationner les vélos est prévu sur le parvis, à proximité directe de l'entrée du commerce.

Les espaces libres de construction seront aménagés en espaces verts en s'appuyant sur la végétation existante conservée. L'aménagement du terrain prévoira également des cheminements piétons depuis la voie publique, jusqu'à l'entrée du commerce, en passant par les aires de stationnements.

L'imperméabilisation des surfaces résultant de cet aménagement sera compensé par la création de noues de rétention paysagées permettant d'assurer un degré de protection élevé.

a. Implantation



Le commerce de proximité sera implanté à un carrefour stratégique proche des zones d'habitat de la commune, des principaux campings et en bordure de la voie principale d'accès à l'axe rhodanien pour les petites communes de l'Ouest de la communauté d'agglomération.



L'implantation proposée pour le bâtiment est sensiblement sur l'axe nord-est/sud-ouest, la façade principale du bâtiment étant orientée sud-est, perpendiculaire à la RD901, faisant face à l'accès depuis le chemin de la déchèterie.

La façade arrière du bâtiment et son aire de livraison seront orientés vers le nord-ouest du terrain. Cette aire de livraison sera séparée des parcelles voisines par un espace végétal qualitatif qui constituera un écran visuel.

Le volume du bâtiment sera assez épuré. Le bâtiment s'inscrit dans une hauteur maximum de 6,50 m. Au droit de l'entrée du commerce sera implanté un sas totalement vitré, marquant sa fonction de repère signalétique des accès.

La station-service sera située au sud-ouest du terrain, au niveau de l'accès. Ses volumes seront simples et réduits au strict minimum afin qu'elle soit la plus discrète possible. Elle sera composée d'un auvent métallique de forme rectangulaire tenu par deux poteaux métalliques de même teinte. L'auvent viendra couvrir et protéger les distributeurs de carburants.

La station-service sera contigüe à un espace paysagé qualitatif. Aucune construction ne sera réalisée en limite de terrain.

b. Matériaux et couleurs des constructions

Les murs extérieurs du corps principal du bâtiment seront en béton cellulaire, très isolant et permettant un revêtement en enduit. L'angle sud du bâtiment qui sera le plus visible depuis la voie publique sera revêtu de pierres du pont du Gard.



La toiture terrasse sera végétalisée en périphérie et support de panneaux photovoltaïques en son centre. Le sas d'entrée sera entièrement vitré, laissant entrer la lumière naturelle dans le bâtiment.

Un auvent d'entrée viendra souligner l'architecture du bâtiment tout en apportant une protection climatique (intempéries et rayonnement solaire).

c. Espaces libres et plantations

Compte-tenu de la localisation du projet, en bordure de la RD901, un effort important d'intégration paysagère du bâtiment et du stationnement sera produit. De larges espaces verts seront conservés aux abords immédiats du bâtiment. Dans ces espaces seront conservées les vignes existantes sur le site, avec le même axe de rangs, et ce pour garder la mémoire de l'espace rural et agricole.



Afin d'éviter les alignements d'arbres au milieu de l'enrobé, la végétalisation des aires de stationnement sera modulée par petits bosquets sur une surface équivalente à 1 place de stationnement (2.50 m x 5.00 m). Ces bosquets seront composés d'arbres de haute tige et de végétation plus basse. Les essences choisies sont des plantes méditerranéennes, résistantes au gel et acceptant les sols secs.

Les noues paysagères, servant de support aux arbres de hautes tiges seront renforcées de plantes phyto épuratrices adaptées, créant ainsi une véritable fracture végétale qui permettra de compartimenter le parking. La présence végétale du site sera renforcée par un couvert arboré qualitatif.



Le long du cheminement piéton un espace paysager permettant une séparation avec la voirie sera traité comme une frange verte. Ces espaces seront plantés de buis boules et de lavandins.



A l'angle sud-ouest du site seront plantés des arbres de haute tige, venant compléter la haie existante afin de former un écran végétal à proximité de l'arrière du magasin.

En limite sud-est du site, un large espace libre conservera les vignes existantes, ainsi que toute la partie Nord du site, non concernée par l'aménagement du magasin.

7. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

a. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Saint Julien de Peyrolas fait partie de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien. Regroupant 44 communes, elle a été créée le 1er janvier 2013 par une fusion-transformation de 5 communautés de communes et l'intégration de 2 autres communes. C'est sur ce territoire qu'a été élaboré le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Gard rhodanien:



Source: SCoT

Le SCoT est un document d'urbanisme. Il est l'outil de planification du développement à l'échelle du Gard rhodanien. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la DPMEC du PLU doit respecter les grandes orientations du SCoT sous le régime de la compatibilité.

b. Le site du projet dans le SCoT

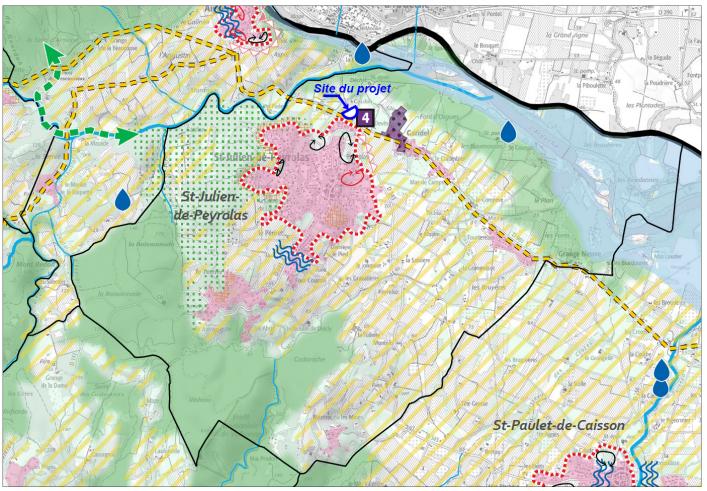


Figure 3 : SCoT du Gard rhodanien - cartographie du document d'orientations et d'objectifs



Légende détaillée page suivante.

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

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

Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension

Le site du projet se trouve au SCoT dans l'emprise d'un projet d'extension d'une zone d'activités de 4 ha.

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

Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier



Maintenir les coupures vertes

Routes paysagères à protéger

Mobilité

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

Energies renouvelables



Projets réalisés, en cours ou futurs de parcs photovoltaïques

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)



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

Protéger les 4 captages AEP prioritaires identifiés par le SDAGE



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.

c. Grandes orientations du Scot relatives au commerce et projet

1. LE PROJET DE COMMERCE DE PROXIMITE DANS LA NOMENCLATURE DU SCOT

Le SCoT a établi un tableau classifiant les commerces sur la base de plusieurs critères. Ce tableau définit les priorités de localisation de ces commerces au regard de leur classification :

Catégorie de commerce	Fréquence d'achats	Туре	Surface du commerce ou de l'ensemble commercial	Exemples de types de commerces	Localisation préférentielle fixée par le SCOT
	Quotidienne à hebdomadaire	Essentiellement alimentaire	Moins de 300m²		- Prioritaire : dans tous les centres- villes - Secondaire : dans les secteurs potentiels de développement des communes
Courant			Entre 300 et 1000 m²	Boucherie, boulangerie, poissonnerie, tabac, pharmacie,	- Prioritaire : dans les centres- villes des 3 centralités et pôles de rayonnement - Secondaire : dans les secteurs potentiels de développement de ces communes
			surface alimentaire, etc Plus de 1000 m²		- Prioritaire : dans les centres-villes des 3 centralités - Secondaire : dans les secteurs potentiels de développement de ces communes
			Moins de 300m²		- Prioritaire : dans tous les centres- villes - Secondaire : dans les secteurs potentiels de développement des communes
Occasionnel		Essentiellement	1000 m² la personne, soir de la personne,	Équipement de la personne, soin de la personne, culture,	Prioritaire : dans les centres- villes des 3 centralités et pôles de rayonnement Secondaire : dans les secteurs potentiels de développement de ces communes
		non alimentaire	Plus de 1000 m²	alimentaire spécialisé, etc	- Prioritaire : dans les centres-villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-St-Esprit, puis dans les secteurs potentiels de développement de ces communes
					- Secondaire : Centres-villes de Laudun-L'Ardoise et des pôles de proximité, puis secteurs potentiels de développement de ces communes - En troisième : les zones
					commerciales majeures ou locales
Exceptionnel	Trimestrielle à annuelle	Essentiellement non alimentaire	Toutes surfaces	Magasins très spécialisés (informatique), luminaires, meubles	- Prioritaire : centres-villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-St-Esprit - Secondaire : zones commerciales majeures - En troisième : les zones
				spécialisés, etc.	commerciales majeures ou locales

18 | SCOT du Gard Rhodanien • Document d'Orientation et d'Objectifs

Source: SCoT du Gard rhodanien.

Compte tenu du format et de la destination du commerce projeté : la vente de produits alimentaires essentiellement et une surface de vente est inférieure à 300 m², le SCoT indique :

- > que son implantation en centre-ville doit être prioritaire,
- que son implantation dans le secteur potentiel de développement de la commune est de priorité secondaire (à l'intérieur du périmètre représenté par un large trait en pointillés rouges sur le document graphique du DOO du SCoT).

Le site d'implantation proposé du projet de commerce de proximité ne se situe pas en centre-ville ni dans la zone de développement préférentiel (mais à sa frange). Cependant, le SCoT précise que « localisation préférentielle » ne signifie pas « obligation de localisation ». Des alternatives sont possibles sous réserve qu'elles soient justifiées :

Qu'entend-on par « localisation préférentielle » des équipements commerciaux ? Il ne s'agit pas d'une localisation exclusive, mais d'une localisation qui doit être étudiée en priorité par le porteur de projet. En effet, un porteur de projet d'équipement commercial qui souhaiterait déroger aux critères de localisation préférentielle inscrits dans le SCOT devra être en mesure d'expliquer pourquoi son projet ne peut pas respecter ces critères. Un dialogue entre les élus du SCOT et l'opérateur sera engagé le plus en amont possible. Le respect des objectifs de localisation préférentielle définis dans la charte n'incombe pas uniquement au porteur de projet. En effet, cela implique, notamment pour les collectivités locales, de se donner les moyens de proposer une offre foncière, immobilière qui réponde aux besoins des porteurs de projet. Les critères de localisation préférentielle doivent être exclusivement basés sur des critères d'aménagement et de développement durable (limitation de la consommation d'espaces agricoles, diminution des flux motorisés, remobilisation des friches commerciales, etc.). Source : SCoT.

La localisation proposée du commerce de proximité découle d'une réflexion menée sur l'aire de chalandise, les modalités d'accès, les déplacements induits mais aussi de l'intégration des spécificités structurelles de l'espace bâti de Saint Julien de Peyrolas, qui ne permettent pas d'implanter le commerce de proximité en centre-ville ni dans la zone préférentielle de développement telle qu'elle est définie dans le document graphique du SCoT :

2. UN CENTRE-VILLE TRES MAL ADAPTE A L'INSTALLATION DE COMMERCES

Le « découplage » entre croissance démographique forte et les fonctions de commerces et de services qui sont très peu présentes à Saint Julien de Peyrolas trouve une grande partie de son explication dans l'urbanisation récente et la structure du village historique : l'essentiel de l'urbanisation récente (postérieure aux années quatre-vingt) s'est déployée de manière diffuse, en coteau comme en plaine, pour l'essentiel déconnectée du village. 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). Les commerces du centre (existants ou potentiels) ne bénéficient pas d'un réel effet de vitrine, ni de ces trajets domicile-travail.

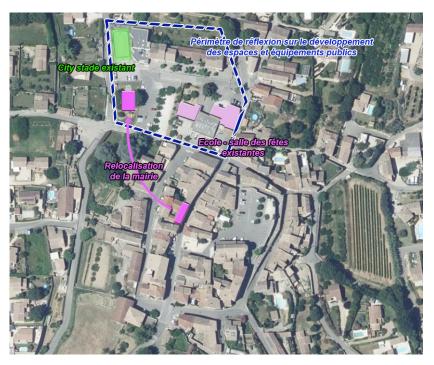
La croissance démographique de la commune, qui s'est appuyée sur un habitat résidentiel diffus éloigné du cœur historique n'a pas accru sensiblement la clientèle potentielle dans l'aire de chalandise des commerces du village historique. Elle n'a pas permis la création de commerces nouveaux ni de diversification de l'offre commerciale, en dépit d'un besoin croissant, lié à la progression du nombre d'habitants.

Par ailleurs, 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 multiservice à la hauteur des besoins dans la zone de chalandise (qui comprend Saint Julien de Peyrolas mais aussi les petites communes voisines).

- 1 : la boulangerie. Elle a repris les locaux de l'ancien bureau de tabac. Elle dispose de trois places « d'arrêt minute ». A coté de la boulangerie est installé un fabriquant de confitures artisanales.
- 2 : le restaurant : il bénéficie du grand parking de la place de l'église.



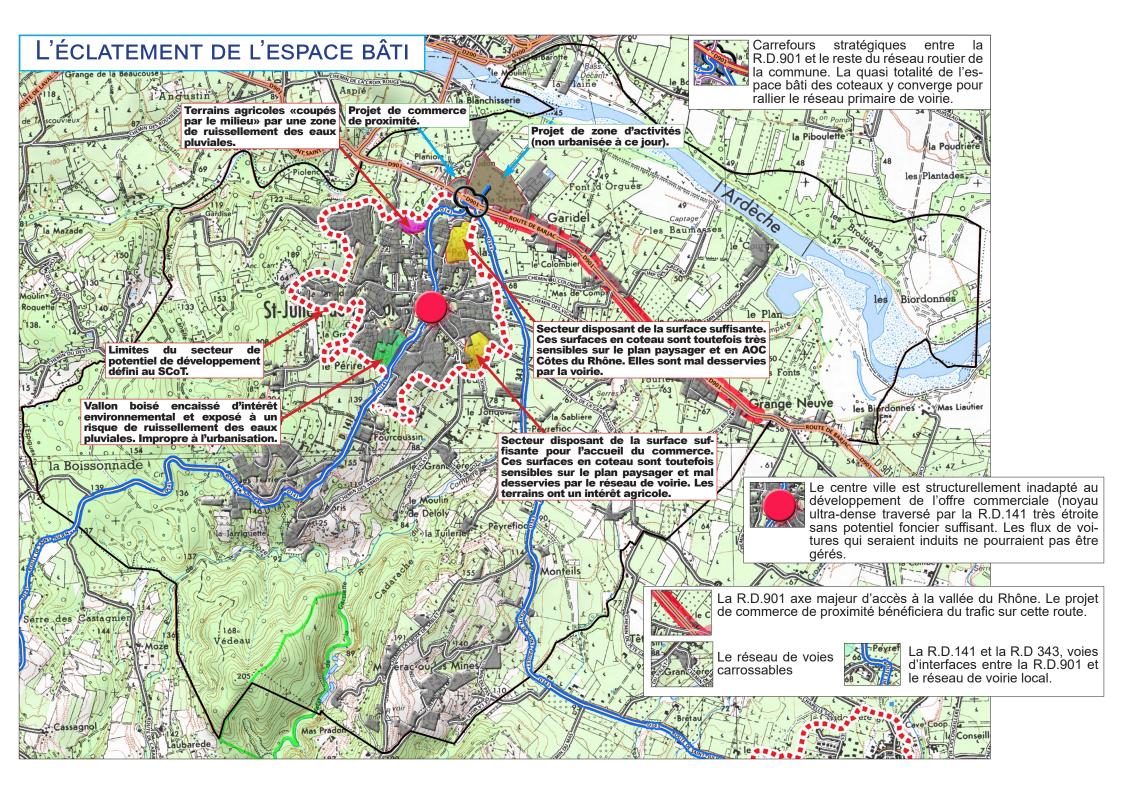
Par ailleurs, dans le prolongement du cœur historique proprement dit, à l'arrière de la salle des fêtes, sur l'unique tènement foncier du centre qui quelques aurait pu accueillir commerces compte tenu des d'accès, la capacités commune ambitionne de relocaliser la mairie, dans un programme plus global d'aménagement des espaces publics, des équipements publics adjacents. Ce programme est incompatible avec développement de commerciale à la hauteur des besoins dans le périmètre d'étude :



Dans ce contexte, le développement d'une offre commerciale diversifiée, en capacité de répondre aux besoins de la commune n'est structurellement pas possible dans le centre-ville ni à ses abords immédiats.

3. UNE STRUCTURE URBAINE ET UNE DISPONIBILITE FONCIERE INADAPTEE A LA CREATION D'UN COMMERCE DE PROXIMITE

En « dézoomant » pour analyser l'organisation des zones d'habitat dans la commune, on peut faire le constat d'un éclatement important de l'espace bâti, de sorte que le « barycentre » de Saint Julien de Peyrolas ne se situe plus vraiment dans le village :



Comme le démontre la carte page précédente, aucune des enveloppes foncières situées à l'intérieure « de la zone préférentielle de développement » définie par le SCoT n'est en capacité d'accueillir le commerce de proximité projeté : les enjeux de préservation des paysages, de protection d'espaces naturels ou agricoles de valeur, la prise en compte des risques de ruissellement des eaux pluviales ou les capacités de desserte par le réseau de voirie sont rédhibitoires dans les emprises foncières dont la superficie aurait pu, en théorie, accueillir le commerce.

L'accueil du commerce de proximité au sein de la zone préférentielle de développement n'est pas possible. L'implantation du commerce aurait induit des contraintes importantes sur le réseau local de voirie, des nuisances au sein de quartiers d'habitat résidentiels.

Selon les sites potentiels, le commerce aurait eu un impact fort sur les paysages de coteaux ou sur un espace naturel ou sur des espaces agricoles de valeur. Deux secteurs sont aussi concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

Dès lors, faute de possibilité d'implanter :

- > dans le centre village,
- ou dans le secteur de développement préférentiel défini au SCoT,

un commerce de proximité sur le format qui permettrait de réellement satisfaire les besoins à Saint Julien de Peyrolas, il était légitime de rechercher un site adapté structurellement et fonctionnellement en-dehors de ces périmètres.

En proposant pour l'implantation du commerce de proximité un secteur situé à la convergence des flux automobiles dans la commune et sur les trajets domicile travail et d'accès aux fonctions de commerces et de services des habitants des petites communes à l'amont de Saint Julien de Peyrolas, on permet la création d'un point de convergence pour l'accès au commerce (alimentaire essentiellement) qui évitera, pour les habitants de l'aire de chalandise, de rallier Pont Saint Esprit.

Pour les habitants de Saint Julien de Peyrolas, l'économie de déplacements est d'une dizaine de kilomètres (une vingtaine pour l'aller-retour) et davantage pour les habitants des communes plus en amont dans l'aire de chalandise (Le Garn, Issirac, Laval Saint Roman, Saint Christol de Rodières notamment).

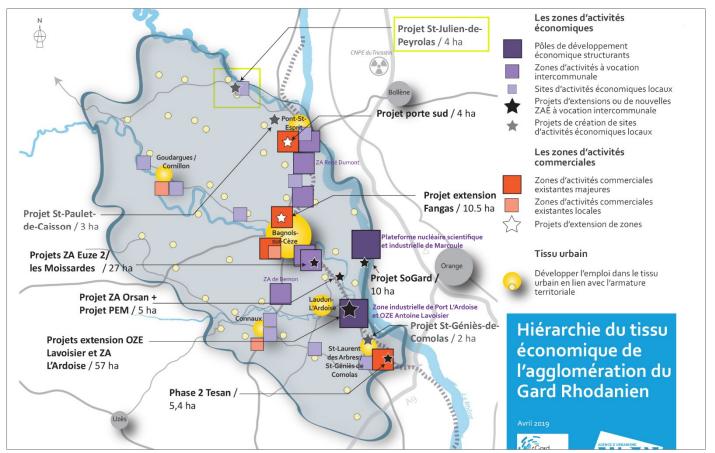
Dès lors :

- Compte-tenu des critères dérogatoires du SCoT : limitation de la consommation d'espaces agricoles, diminution des flux motorisés, remobilisation des friches commerciales, etc...qui autorisent de proposer une alternative à la localisation des commerces en centre-ville ou dans l'aire préférentielle de développement définis par le SCoT,
- Au regard des incidences significatives sur l'environnement naturel, les paysages de coteaux ou sur l'exploitation agricole qu'auraient l'implantation du commerce de proximité dans l'aire préférentielle de développement du SCoT,
- ➤ Considérant que le site proposé pour cette implantation aurait des incidences inférieures à tous les autres sites potentiels situés dans l'aire de développement préférentiel du SCoT, qu'il est par ailleurs limitrophe de cette aire et que son terrain d'assiette est déjà destiné à l'urbanisation (activités artisanales) dans le SCoT,
- Considérant que la localisation du commerce de proximité, stratégique au regard des déplacements à Saint Julien de Peyrolas et dans l'aire chalandise permettrait d'économiser un flux de trajets motorisés important vers Pont Saint Esprit et plus largement, vers les commerces de l'axe rhodanien,

L'implantation du commerce de proximité dans la plaine de la Dèvese est compatible avec les orientations du SCoT du Gard rhodanien en termes de développement du commerce.

4. LE SECTEUR D'IMPLANTATION DU PROJET DE COMMERCE DE PROXIMITE DANS LA NOMENCLATURE DU SCOT

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, le site d'implantation du commerce de proximité se situe dans une zone d'activités économiques :



Source: SCoT



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



Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension

Le site du projet se trouve au SCoT dans l'emprise d'un projet d'extension d'une zone d'activités de 4 ha.

Dans le PLU actuel, la zone d'activité (AUi) s'étend sur 7,6 ha. La révision générale du PLU, en cours, sera l'occasion de mettre en compatibilité le prochain document d'urbanisme avec les orientations du SCoT, en ramenant l'emprise de cette zone d'activités à une surface compatible avec les 4 ha définis au SCoT.

Le SCoT précise dans son DOO qu'il faut « réserver le foncier en zones d'activités dédiées pour les activités non compatibles avec la proximité et la mixité de l'habitat ». Si le commerce de proximité projeté n'est pas incompatible avec la proximité de l'habitat, les flux induits, notamment les flux automobiles liés aux clients, les livraisons et le parking peuvent générer des nuisances sur le voisinage, que la commune souhaite éviter.

Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet représente environ 0,6 ha, soit 15% des 4 ha de la zone d'activités définie au SCoT. Cette surface est suffisamment faible pour être compatible avec le principe de réservation du foncier aux activités incompatibles avec la proximité et la mixité de l'habitat (85% de la surface de la zone restant dédiés à ces types d'occupation du sol).

L'implantation du commerce de proximité dans la plaine de la Dèvese demeure compatible avec les orientations du SCoT du Gard rhodanien en termes de développement des activités économiques.

PROJET ET ENVIRONNEMENT NATUREL

1. LES PERIMETRES D'INVENTAIRES ET LES PERIMETRES REGLEMENTAIRES

Le site du projet est concerné (le plus souvent à sa frange) par des périmètres d'inventaires et des périmètres réglementaires relatifs aux espaces naturels :

a. Les ZNIEFF

Les Z.N.I.E.F.F. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

Le site du commerce de proximité est situé en ZNIEFF de type 2.

b. Les zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

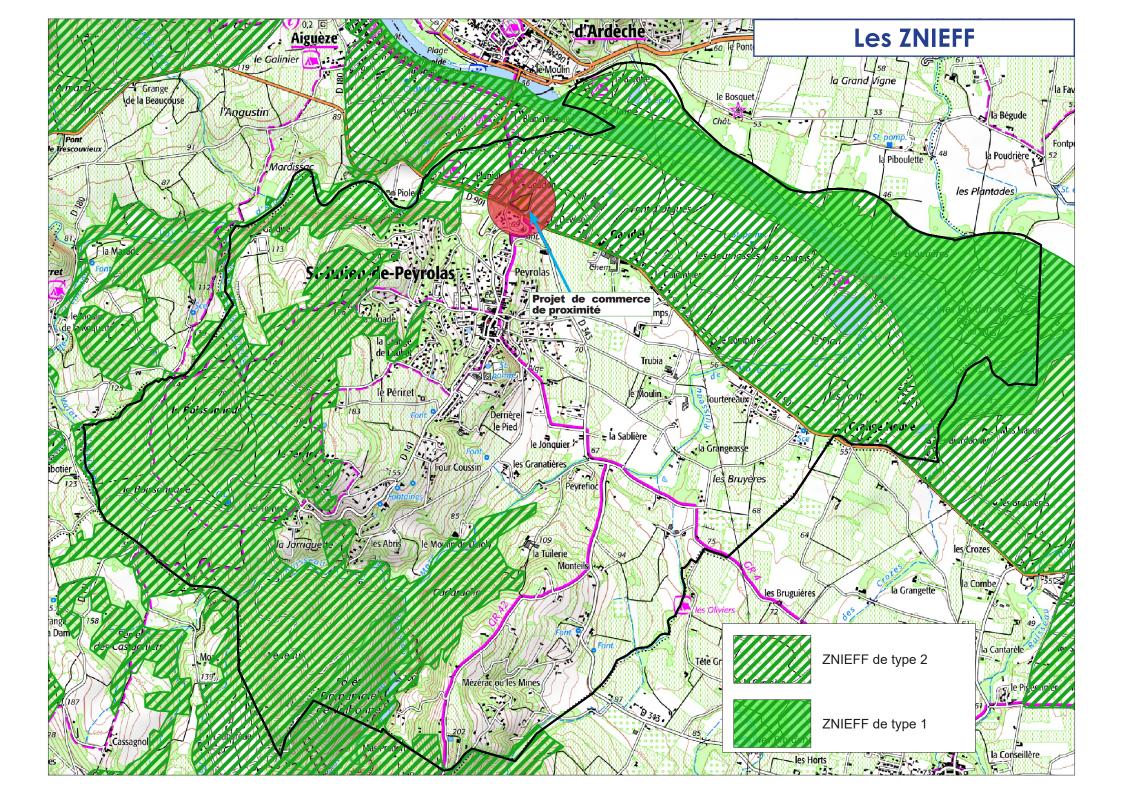
c. Les zones Natura 2000

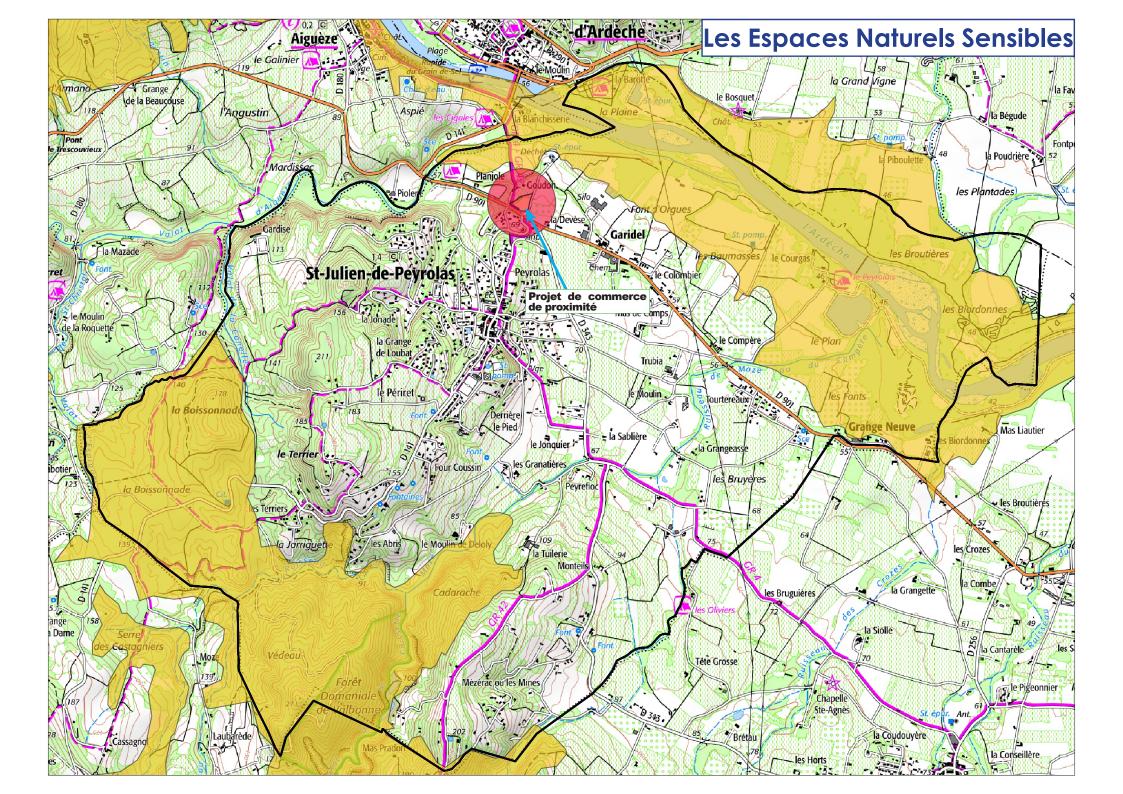
Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

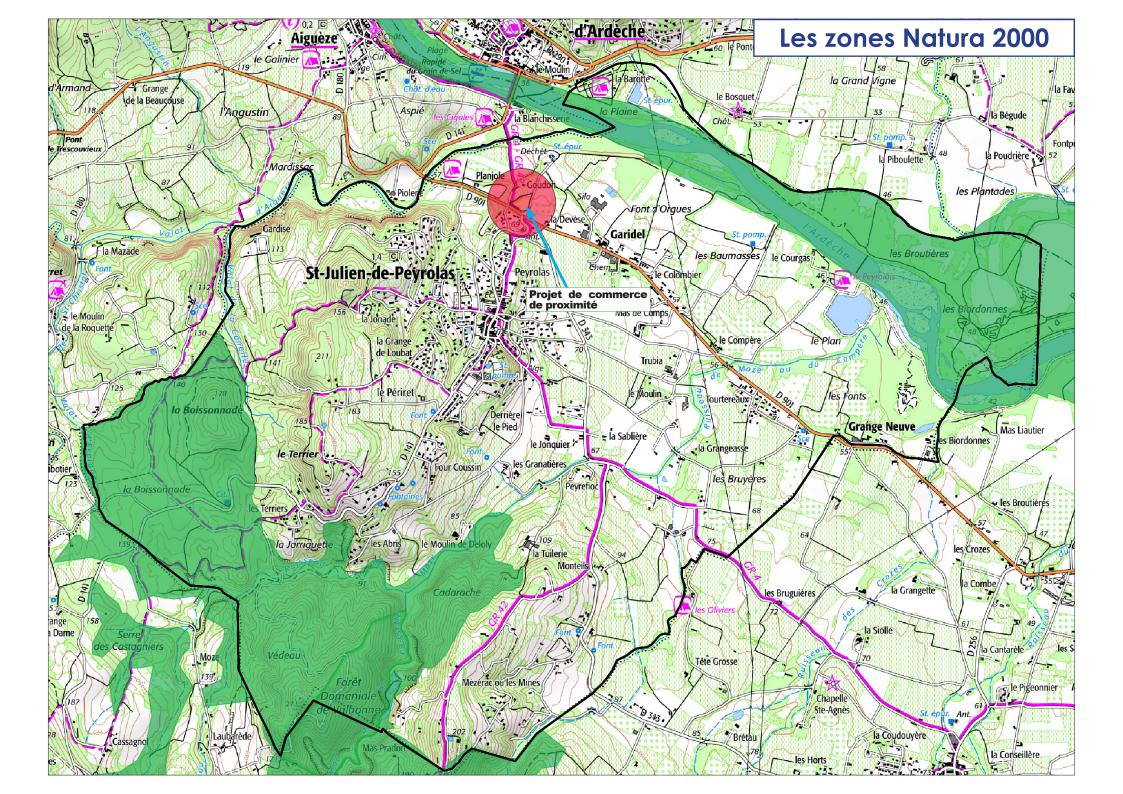
d. Les Espaces Naturels Sensibles

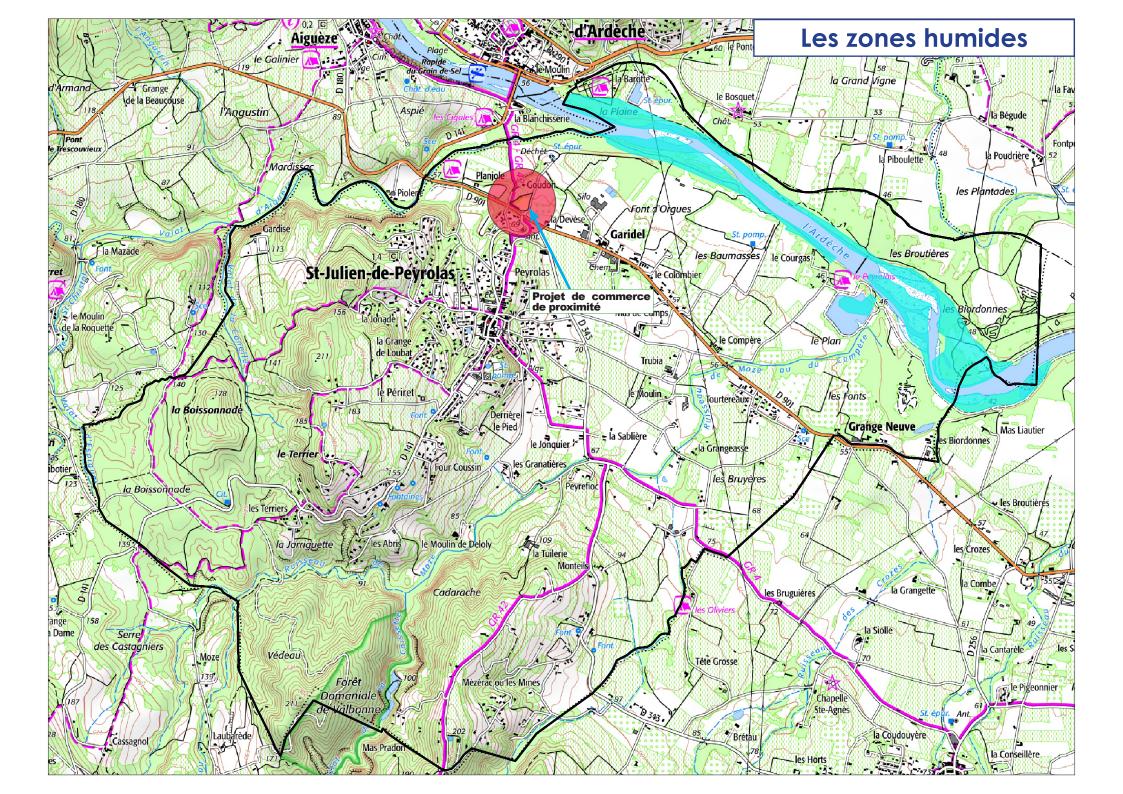
Un espace naturel sensible (ENS) est un espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

cœur des Les ENS sont le politiques environnementales des conseils départementaux. Ils contribuent généralement à la trame verte et bleue nationale, qui décline le réseau écologique paneuropéen en France, à la suite du Grenelle de l'Environnement et dans le cadre notamment l'État des SRCE que et les conseils régionaux doivent mettre en place en 2011, avec leur partenaires départementaux notamment.









e. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

D'UNE LOGIQUE DE CONSERVATION DE LA NATURE EMBLEMATIQUE A UN RESEAU ECOLOGIQUE INTEGRE AUX TERRITOIRES

La perte de biodiversité, est principalement due à la fragmentation et la destruction des milieux naturels. La lutte contre la perte de biodiversité ne peut plus se cantonner à la préservation d'espaces naturels remarquables. En effet, les instruments protection à caractère réglementaire ont principalement été définis sur la base de connaissances ciblées sur des espèces et habitats remarquables, en général particulièrement menacés. La Trame verte et bleue s'intéresse aussi aux échanges nécessaires avec des espaces, pouvant abriter aussi une biodiversité plus ordinaire tout aussi indispensable à leur bon fonctionnement et leur pérennité.

2. Preserver et restaurer un reseau ecologique : Menager notre territoire

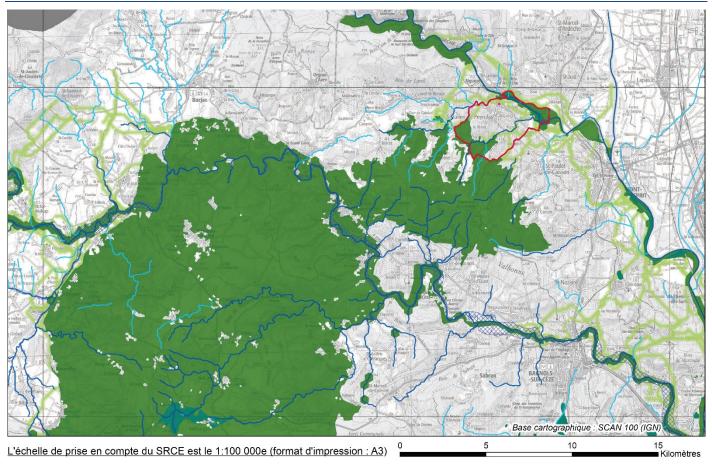
L'objectif est de préserver et restaurer un réseau écologique régional, afin d'enrayer la perte de biodiversité et de contribuer à son adaptation aux changements majeurs (usage des sols, évolution du climat). En Languedoc-Roussillon, l'artificialisation des sols concernerait environ 830 ha par an, ce qui représente 2 ha par jour, soit 4 terrains de football. Les terres agricoles sont les premières touchées par ce phénomène. Dans l'Hérault, 51 % des terres à fort potentiel agronomique ont été artificialisés entre 1997 et 2009. Pour lutter contre ces dommages irréversibles, l'ambition consiste à préserver les d'intérêt écologique majeur : les réservoirs de biodiversité, là où sont présents ces espèces et ces habitats menacés, pour qu'ils trouvent les conditions indispensables à leur cycle de vie. En parallèle, pour constituer un réseau écologique efficace sont identifiées des zones d'intérêt écologique particulier liant ces réservoirs : les corridors écologiques.

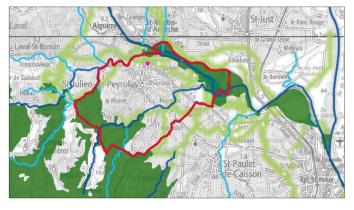
3. FAIRE EMERGER UN MODELE PLUS HARMONIEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avec la trame verte et bleue, les politiques publiques d'aménagement s'inscrivent dans une logique d'intégration et de durabilité : « intégration » car la trame verte et bleue doit permettre de mieux appréhender les enjeux de préservation de la biodiversité dans la planification, et « durabilité » car ce nouvel outil doit participer à orienter l'aménagement du territoire dans une région dont le rythme d'artificialisation est en hausse. La trame verte et bleue permet une nouvelle lecture des enjeux du territoire régional et contribuera à l'émergence d'un nouveau modèle d'aménagement et de développement.

4. DONNER DE LA COHERENCE AUX ACTIONS DE CONSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE

C'est une ambition fondamentale des copilotes : la trame verte et bleue doit donner de la cohérence aux politiques de préservation de la biodiversité, fédérer les initiatives, donner de la cohérence aux actions des acteurs territoriaux et fournir de nouveaux outils techniques pour un aménagement durable du territoire, le tout en accord avec les objectifs de développement économique.







Le site du projet au sein du SRCE.

SRCE L-R: Trame verte et bleue



Figure 9 : carte du SRCE centrée sur la commune

Le projet est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité répertorié au SRCE. Il se situe à la frange d'un corridor écologique.

f. La trame verte et bleue du SCoT

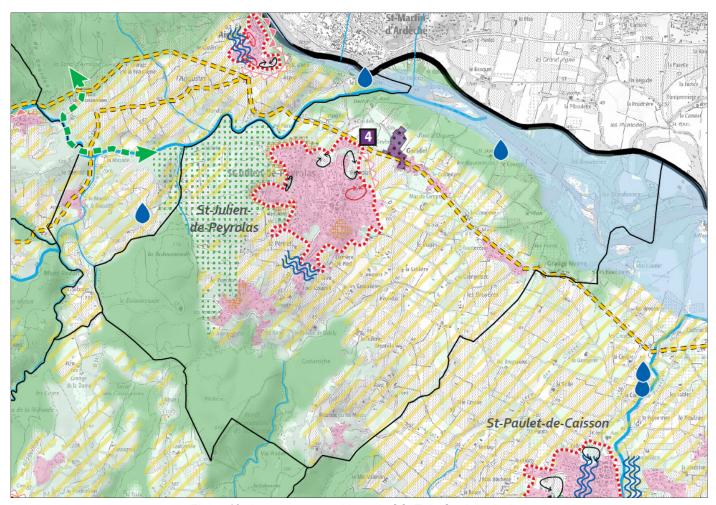


Figure 10 : la trame verte et bleue du SCoT du Gard rhodanien



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

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.

Le site du projet est relativement proche d'un corridor écologique du SCoT du Gard rhodanien.

g. Plans Nationaux d'Actions

Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'année et renforcé à la suite du Grenelle Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation. Ainsi, ils visent à organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées, à mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leur habitat, à informer les acteurs concernés et le public et à faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques.

Chaque plan est construit en trois parties. La première fait la synthèse des acquis sur le sujet (contraintes biologiques et écologiques propres à l'espèce, causes du déclin et actions déjà conduites) tandis que la deuxième partie décrit les besoins et enjeux de la conservation de l'espèce et la définition d'une stratégie à long terme. Enfin, la troisième partie précise les objectifs à atteindre, les actions de conservation à mener et les modalités organisationnelles de l'application du plan. Un plan national d'action est habituellement mis en œuvre pour une durée de 5 ans.

Le projet se situe dans les périmètres de PNA :

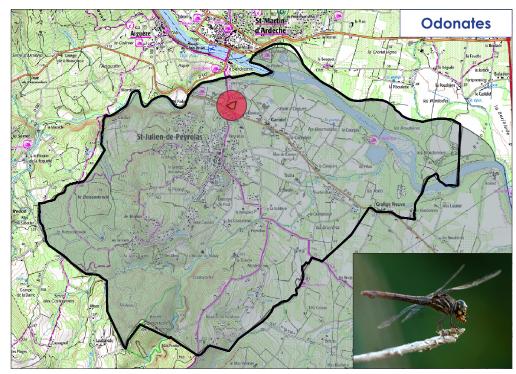
- > Aigle de Bonelli.
- Odonates.

Le PNA loutre est proche du site (la rivière Ardèche est concernée).









Les Plans Nationaux d'Actions

2. EXPERTISE ECOLOGIQUE DU SITE

a. Introduction

L'expertise écologique est construite en 2 temps :

- Établissement d'un rapport synthétique présentant les habitats naturels et les enjeux pressentis;
- Proposition de recommandations et mesures adaptées afin de limiter les impacts du projet sur les milieux naturels et les espèces protégées

Cette analyse se base sur le travail de terrain d'un expert écologue qui est intervenu une journée sur site, le 05/04/2022. Cette visite a consisté à :

- Prendre connaissance du site,
- Établir une pré-cartographie des milieux,
- Identifier les principaux enjeux,
- Pré-cartographier ces enjeux (vision écologique globale).

Les expertises ont majoritairement concerné la zone d'étude immédiate, établie en fonction des données transmises par le maître d'ouvrage, afin d'être en capacité d'analyser les impacts directs et indirects sur la zone de projet et aux abords.

REMARQUE IMPORTANTE

Ce document ne constitue en aucun cas un état initial complet, mais permet une première approche des enjeux écologiques présents au sein de la zone d'étude.



L'aire d'étude immédiate est principalement concernée par des vignes – ECOTER 2022





PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MAGASIN SYSTEM U A SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (30) - MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS EXPERTISE ECOLOGIQUE

PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE



Légende

Zones d'étude

Zone d'étude immédiate

Source : ECOTER
Date de réalisation : 23-03-2022
Expert : K. QUEUILLE - ECOTER
Fond et licence : IGN BDORTHO

b. reportage photographique

Une visite de la zone d'étude a été effectuée le 05/04/2022. Le reportage photographique ci-dessous retranscrit le parcours de terrain. Les enjeux potentiels du point de vue des habitats naturels, de la flore et de la faune sont évoqués au travers de la description des grands types de milieux rencontrés.

Trois grands ensembles forment la zone d'étude et sa périphérie. Il s'agit de :

- Vignes :
- Friches herbacées et ronciers ;
- Alignements d'arbres ;

Ces grands ensembles sont décrits ci-après. La cartographie présentée à la suite permet de localiser les différents éléments décrits.

Alignement d'arbres Al

Un alignement de chênes pubescents est présent sur un talus, au niveau de la bordure ouest de l'aire d'étude immédiate. Bien que les arbres soient assez jeunes, ils présentent tout de même des potentialités pour l'accueil d'oiseaux en période de reproduction comme le Chardonneret élégant, le Serin cini et le Verdier d'Europe, passereaux protégés et en déclin au niveau national. De plus, cet alignement d'arbres constitue un corridor de déplacement et d'alimentation pour les mammifères terrestres (hérisson d'Europe, Ecureuil roux...) et les chiroptères. Les lisières sont probablement exploitées par des reptiles (protégés) pour la thermorégulation. Cet alignement d'arbres est important pour les fonctionnalités écologiques locales car il maintient les connexions entre les différentes entités boisées du secteur, notamment avec les forêts riveraines de la rivière Ardèche, située à proximité de la parcelle. Il convient d'éviter dans la mesure du possible d'impacter cet alignement d'arbres. A noter toutefois la présence ponctuelle du Robinier faux-acacia, espèce invasive.

Photos prises dans la zone d'étude – ECOTER, 2022

Figure 13 : photo des habitats naturels et semi-naturels du site



Vignes





L'essentiel de l'aire d'étude immédiate est représenté par une parcelle de vignes en exploitation. Globalement, les enjeux liés à cet habitat restent limités mais il n'est pas exclu que certaines espèces d'oiseaux protégées comme la Linotte mélodieuse (menacée au niveau national) s'y établissent. L'espèce a d'ailleurs été contactée de passage sur le site. Par ailleurs, les bandes enherbées sont entretenues entre les rangées, ce qui limite les potentialités d'accueil pour la petite faune (insectes, reptiles...).

Photos prises dans la zone d'étude – ECOTER, 2022

Friches herbacées et ronciers









En marge de la culture de vignes sont présents des friches herbacées ainsi, qu'au nord de l'aire d'étude immédiate, des petits fourrés et ronciers qui poussent sur un talus. Ces milieux constituent probablement l'habitat de reproduction d'oiseaux protégés et sont très favorables aux reptiles car ils offrent de nombreux abris et espaces de thermorégulation. Le Lézard à deux raies y a notamment été observé. Ces milieux sont également favorables aux insectes et à des mammifères comme le Hérisson d'Europe.

Photos prises dans la zone d'étude – ECOTER, 2022





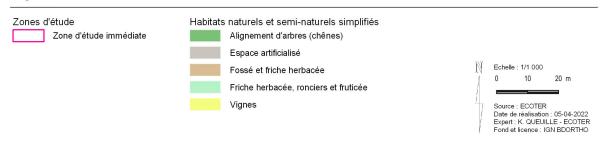
PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MAGASIN SYSTEM U A SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (30) - MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS

EXPERTISE ECOLOGIQUE

PHYSIONOMIE SIMPLIFIEE DES HABITATS NATURELS ET SEMI-NATURELS Expertise du 05/04/2022



Légende





c. Conclusion de la visite de terrain

La zone d'étude immédiate est principalement représentée par une **parcelle cultivée en vignes**. Le contexte écologique est globalement fonctionnel, peu urbanisé et à proximité de la rivière Ardèche et de ses ensembles boisés.

Les cortèges d'espèces concernés par les travaux sont des cortèges plutôt généralistes et liés à la biodiversité ordinaire, néanmoins certaines espèces, notamment les oiseaux, peuvent présenter des enjeux de par leurs statuts de protection/conservation.

Suite à la première visite de terrain (05/04/2022) plusieurs enjeux écologiques potentiels peuvent être mis en avant :

- Les **vignes** présentent globalement des potentialités limitées pour l'expression d'une faune et d'une flore diversifiée. Elles présentent à priori un enjeu faible ;
- L'alignement de chênes situé sur le talus à l'ouest de l'aire d'étude immédiate présente des potentialités d'accueil pour plusieurs espèces d'oiseaux protégées, notamment pour des passereaux en déclin au niveau national (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini), et participe aux fonctionnalités locales en faisant partie intégrante d'un réseau boisé connecté aux boisements riverains de l'Ardèche. Cet alignement d'arbres est certainement exploité par les mammifères terrestres et les chiroptères pour leurs déplacements et pour y chasser. Il convient dans la mesure du possible de préserver cet alignement d'arbres;
- Les **fourrés et ronciers**, situés au nord-est sont favorables à la nidification des oiseaux ainsi qu'aux reptiles. Ils offrent en effet à ces espèces des abris et des espaces propices à la thermorégulation. De plus, ces milieux participent, eux aussi, aux fonctionnalités écologiques locales car ils peuvent abriter des insectes et constituent des zones d'alimentation pour des espèces comme le Hérisson d'Europe.
- Les friches herbacées constituent plus particulièrement des habitats favorables à l'entomofaune.

Ces éléments permettent aujourd'hui d'élaborer une **première cartographie de l'intérêt écologique de la zone d'étude**. Cette analyse demeure simplifiée et doit être interprétée au regard de l'unique passage mis en œuvre pour effectuer cette expertise.



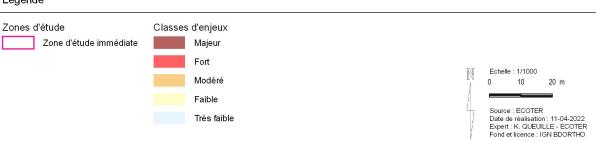


PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MAGASIN SYSTEM U A SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (30) - MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS EXPERTISE ECOLOGIQUE

ENJEUX PRELIMINAIRES









d. Recommandations écologiques

La présente expertise ne se base pas sur un inventaire complet faune/flore, mais sur une première visite de terrain qui a permis de pressentir des sensibilités écologiques (en fonction des habitats observés et de leur potentialité d'accueil pour la faune et la flore à enjeu). Cette expertise permet ainsi de proposer des **recommandations écologiques** (RE) générales visant à limiter les impacts sur le milieu naturel lors des différentes phases de travaux.

Au regard des enjeux écologiques potentiels du site et de la nature du projet, il est préconisé de suivre ces quelques recommandations en amont, afin de limiter les impacts (principe de précautions).

Le tableau ci-dessous synthétise les recommandations écologiques développées ci-après :

RECOMMANDATIONS ECOLOGIQUES						
RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PHASE « CONCEPTION »						
RC_1	Limitation maximale des emprises de travaux					
RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PHASE « REALISATION »						
Recommandations communes à toutes les étapes du chantier						
RR_1	Suivi du chantier par un écologue					
RR_2	Mise en défens des secteurs écologiques sensibles					
RR_3	Adapter la période des travaux à la biologie des espèces présentes					
RR_4	Prévenir l'introduction d'espèces exotiques envahissantes					
Recommandations relatives à la prévention et à la gestion des pollutions						
RR_5	Former et sensibiliser le personnel aux enjeux écologiques et aux risques de pollution					
RR_6	Prévenir et gérer le risque de pollutions					
RR_7	Instaurer une gestion efficace des déchets					

1. RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PHASE « CONCEPTION »

I.1.1 RC 1 - Limitation maximale des emprises de travaux et évitement des secteurs sensibles

Constat et objectifs

Une première analyse écologique et paysagère a été réalisée sur l'emprise potentielle du projet, dans le but d'identifier les principales zones porteuses d'enjeux écologiques potentiels ou avérés et de permettre leur évitement.

L'objectif de la présente mesure vise un évitement strict des enjeux écologiques potentiels mis en évidence lors de l'expertise.

La mesure s'applique à l'ensemble de l'aire du projet, accès compris.

Mode opératoire

La présente mesure consiste à une adaptation de l'emprise du projet en phase conception, permettant d'éviter :

- Les secteurs présentant un enjeu écologique d'enjeu modéré ;
- L'alignement de chênes sur le talus à l'ouest

La préservation de ces éléments s'appliquera sur toute la durée du chantier et de la phase d'exploitation.

Afin de limiter au maximum les impacts sur les potentielles espèces à enjeu, il est recommandé également de :

Créer des accès en s'appuyant principalement sur le réseau de pistes existant ;

Ainsi, la prise en compte des enjeux écologiques dès la phase de conception du projet permettra de réduire les effets du celui-ci sur la faune et la flore.

Les zones à enjeu écologique à éviter doivent être matérialisées par un écologue en amont du chantier.



2. RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PHASE « REALISATION »

I.1.2 RR 1 - Suivi du chantier par un écologue

Constat et objectifs

L'emprise du projet n'a pas fait l'objet de véritables expertises faune/flore mais accueille potentiellement plusieurs enjeux floristiques et faunistiques, nécessitant la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement pour éviter et/ou limiter les impacts sur la faune et la flore.

Afin d'améliorer l'appréhension et la mise en œuvre de ces mesures, un accompagnement du chantier devra être réalisé par un écologue spécialisé en suivi écologique de chantier.

Mode opératoire

En amont du chantier, et pour **toute la durée des travaux, un expert écologue qualifié et expérimenté dans le suivi écologique de chantier d'aménagement devra être missionné** afin de s'assurer de la bonne application et de l'efficacité des mesures écologiques.

Son rôle consistera notamment à appréhender les éléments suivants :

- Animer une réunion de lancement et de sensibilisation au début du chantier avec les intervenants chargés du débroussaillement et du terrassement;
- Veiller à la propreté du chantier ;
- Veiller à la propreté de tous les véhicules et engins à l'entrée du chantier afin d'éviter la propagation d'espèces végétales invasives, et au bon état mécanique des engins de chantier (absences de fuite d'huile, etc.);
- Matérialiser les habitats à enjeux tels que les gîtes à reptiles, les arbres gîtes potentiels pour les chiroptères, etc.;
- Identifier les stations d'espèces invasives à éviter ;
- Contrôler l'absence d'eaux stagnantes (zones de reproduction potentielles pour les amphibiens);
- Apporter un appui technique écologique aux entreprises, de manière à respecter les engagements environnementaux et la réglementation en vigueur;
- Répondre à toute problématique écologique survenue lors du chantier.

L'écologue effectuera des visites régulières de contrôle des engagements écologiques tout au long du chantier.

Ces suivis donneront lieu à la production de comptes rendus détaillés indiquant les éventuelles non-conformités et anomalies constatées, ainsi que les mesures correctives à mettre en œuvre.

En fin de chantier, il produira un bilan écologique du chantier transcrivant le déroulement du chantier, les anomalies rencontrées et les solutions apportées, à destination des services d'Etat.

I.1.3 RR_2 - Mise en défens des secteurs écologiques sensibles

Constat et objectifs

Du fait de l'adaptation du projet par rapport aux enjeux écologiques, le chantier se déroulera à proximité immédiate de zones écologiques sensibles : habitats naturels d'intérêt, espèces patrimoniales ou protégées.

La présente mesure vise alors à **contenir strictement les travaux au sein de l'emprise du chantier**, par une **matérialisation forte des limites** aux abords des zones écologiques sensibles.

L'alignement de chênes en limite d'emprise actuelle est par exemple un élément à mettre en défens.

Mode opératoire

Préalablement à la pose des mises en défens, les **limites de l'emprise chantier seront précisément matérialisées par traçage**, avec notamment l'intervention d'un géomètre (si nécessaire) pour les limites ne s'appuyant sur aucun élément existant (pistes).

Aux abords des zones à enjeux écologiques, différents dispositifs de mises en défens (piquets peints) seront mis en œuvre en limite de l'emprise du chantier sous la coordination d'un coordinateur en écologie.

Ces mises en défens devront être :

- Positionnées avant le début des travaux ;
- Maintenues en état durant toute la durée du chantier ;
- Retirées uniquement après départ du dernier engin de chantier.

Le responsable du chantier (ou une personne déléguée) aura en charge le **contrôle quotidien de ces mises en défens**, et au besoin leur **remise en état immédiate** en cas de dégradation.



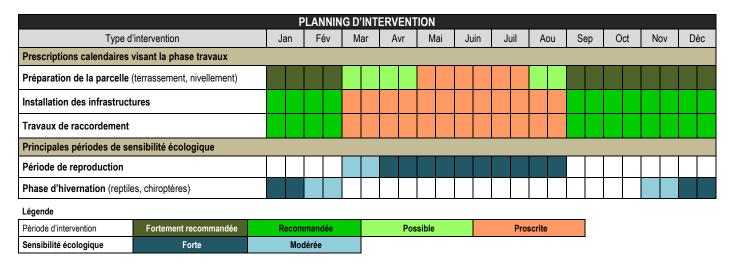
I.1.4 RR_3 - Adapter la période des travaux à la biologie des espèces présentes

Constat et objectifs

Afin de limiter significativement les impacts du projet sur la faune et la flore, et notamment le risque de destruction d'individus, il convient de réaliser les travaux en dehors des périodes de forte sensibilité pour ces espèces, qui s'étale de mars à fin-août. Dans ce but, des prescriptions calendaires sont définies ci-dessous.

Mode opératoire

Le tableau ci-dessous présente ces prescriptions calendaires de manière succincte.



I.1.5 Prévenir l'introduction exotiques envahissantes

Constat et objectifs

La réalisation d'un chantier de cette envergure induit un risque important d'introduction d'espèces végétales invasives, qui sont la plupart du temps déplacées d'un site à un autre par les engins et les véhicules de chantier, simplement par un apport de graines contenues dans la terre laissée sur ces véhicules, ou par les transferts de matériaux (terre de remblai, matériaux recyclés, etc.).

Une fois introduites dans un environnement naturel sensible, les espèces invasives concurrencent les espèces locales et modifient profondément le fonctionnement écologique des milieux naturels. La mise en place d'actions de lutte contre ces espèces est alors indispensable, bien que ces actions soient difficiles à réaliser, onéreuses et d'une efficacité aléatoire.

L'objectif est d'éviter l'introduction et la dispersion d'espèces invasives.

Mode opératoire

Tous les engins, véhicules et matériels devront être :

- Lavés avant leur arrivée sur site, de sorte à retirer tous les matériaux susceptibles de contenir des espèces invasives (terres, végétaux, copeaux, etc.);
- Acheminés sur site dans un bon état de propreté : absence de matériaux sur les chenilles ou pneus, sur les lames, les godets, les châssis, etc. ;
- Pris en photo sur le porte-engin avant déchargement afin d'attester du bon état de chaque engin. Les photos seront transmises au coordinateur en écologie et au responsable de chantier.
- Le responsable du chantier devra s'assurer de la propreté des engins à leur arrivée.

Les engins, véhicules ou matériels ne respectant pas cette consigne se verront refuser l'accès au chantier.

I.1.6 RR_5 - Former et sensibiliser le personnel aux enjeux écologiques et aux risques de pollution

Constat et objectifs

Toutes les personnes présentes sur le chantier doivent avoir connaissance des enjeux écologiques, des risques de pollutions et des moyens à disposition pour la gestion de ces risques, afin de limiter ces risques et de garantir une réaction optimale de chaque personne en cas d'incidents.



Mode opératoire

Toute nouvelle personne intervenant sur le chantier, quel que soit la durée de son intervention, devra être sensibilisée aux enjeux écologiques et aux risques de pollution relatifs au chantier, par une formation rapide comprenant à minima :

- Une présentation de tous les engagements environnementaux du maître d'ouvrage et des contraintes qui en découlent;
- Une présentation détaillée de tous les risques de pollutions identifiés sur site ;
- Une description précise des moyens préventifs et curatifs mis en place sur site;
- Une formation aux procédures d'alerte et d'urgence, ainsi qu'à l'utilisation des moyens d'actions à mettre en œuvre en cas d'incidents (kits anti-pollution, moyens de curage et de pompage, barrage filtrant anti-pollution, etc.).

I.1.7 RR_6 - Prévenir et gérer le risque de pollutions

Constat et objectifs

Il s'agit ici de limiter au maximum le risque de pollution en portant une attention forte au bon état des engins, des véhicules et des matériels durant toute la durée du chantier ; et de sécuriser les divers stockages sur site ou le ravitaillement des engins.

Mode opératoire

Toutes les entreprises devront appliquer strictement les mesures suivantes :

- Tous les engins et matériels acheminés sur site devront présenter un parfait état mécanique à leur arrivée sur site (absence de fuites, de suintements et d'usure avancée). Les engins ne respectant pas cette consigne se verront refuser l'accès au chantier.
- Entretien et maintenance des véhicules et engins par du personnel qualifié et formé, à fréquence suffisante pour garantir leur bon état mécanique durant toute la durée des travaux. Ces opérations devront être réalisées soit au niveau de la base vie sur une plateforme étanche adaptée, soit en atelier.
- Contrôle systématique du bon état mécanique des engins par leur conducteur, chaque matin avant utilisation.
- Tout engin ou matériel présentant une fuite, un suintement ou un disfonctionnement grave devra être immédiatement arrêté et renvoyé pour maintenance vers la base vie ou vers un atelier.
- Equiper chaque engin d'un dispositif anti-pollution
- Tous les contenants de produits polluants et dangereux (cuves, jerricanes, groupes électrogènes, tonneaux, etc.) devront être stockés sur bacs de rétention étanches et au sein d'une zone protégée des intempéries.

Malgré les précautions prises, en cas de pollution il sera nécessaire de :

- Stopper la fuite à l'origine de la pollution, si possible ;
- Mettre en place des dispositifs de rétention (bacs étanches) ou d'absorption (panneaux absorbants) au niveau de la fuite et de la zone polluée, afin de confiner au maximum la pollution :
- Informer le coordinateur environnement de la présence d'une fuite et de sa localisation ;
- Curer la totalité de la terre polluée, afin d'éviter la dispersion des polluants;
- Stocker les produits pollués dans un bac de rétention étanche dédié à cet usage, puis acheminer ces produits vers une filière de traitement agréée;
- Transmettre au coordinateur en écologie un bordereau de suivi des déchets attestant du traitement des terres polluées.

I.1.8 RR_7 - Instaurer une gestion efficace des déchets

Constat et objectifs

Conformément à la réglementation, il est attendu une **gestion exemplaire des déchets sur le chantier**, en visant notamment un objectif de « zéro déchet » tout au long du chantier.

Mode opératoire

Une gestion quotidienne et exemplaire des déchets doit être mise en œuvre par le respect des prescriptions suivantes :

- Sensibiliser l'ensemble du personnel à la bonne gestion des déchets, de manière hebdomadaire ;
- Interdire tout dépôt de déchets au sol, même temporaire ;
- Assurer le tri et l'évacuation des déchets selon la législation en vigueur.

Tout produit polluant mis en évidence à l'occasion des travaux devra être acheminé vers une filière agrée conformément à la réglementation en vigueur.



3. MESURES ECOLOGIQUES CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS

I.1.9 Mise en place de « zones tampon » herbacées et arbustives autour de l'emprise projet

La mesure vise à améliorer la qualité écologique des **lisières** des milieux attenants au projet, et donc à renforcer les fonctionnalités écologiques locales.

Il est ainsi proposé:

- Sur l'ensemble du site, la mise en place de zones tampon de quelques mètres de large (2 à 3m), composées de végétation herbacée et faisant l'objet d'une gestion raisonnée avec fauche tardive annuelle au mois de septembre et export des produits de fauche;
- Au niveau des zones de fourrés au nord-est, cette zone tampon sera constituée par différentes strates de végétation : une strate herbacée (comme évoqué précédemment), une végétation arbustive basse et une végétation arbustive plus haute.

La strate arbustive fera l'objet d'une coupe des arbustes tous les 3 ans, entre début octobre et fin novembre à une hauteur comprise entre 50 et 100cm. En complément, la strate arbustive haute pourra faire l'objet (au même période), d'un élagage tous les 5 ans, à une hauteur minimale comprise entre 1 et 6 m.

Le processus de végétalisation des lisières arbustives à l'ouest pourra être favorisé par la plantation d'essences locales. Les espèces à privilégier sont les suivantes :

- Alisier torminal (Sorbus torminalis);
- Cormier (Sorbus domestica);
- Alisiers blancs (Sorbus aria).
- Rosiers sauvages (Rosa spn.)
- Baguenaudier (Colutea arboréscens)
- Aubépine monogyne (Crataegus monogyna).

I.1.10 Gestion écologique des espaces verts de l'emprise par fauche tardive

A l'issue des travaux, une gestion adaptée de la végétation pourra être mise en œuvre sur certains milieux ouverts afin de favoriser la naturalité des habitats naturels situés au sein des emprises maîtrisées.

La fauche tardive et extensive consiste à réaliser une fauche, seulement une fois que la période de reproduction (pour la faune et la flore) est terminée afin de limiter les impacts de cette intervention sur les espèces.

Ce mode d'entretien pourra être mis en œuvre selon les prescriptions suivantes :

- Fauche tous les 2 ans par moitié (soit la moitié des surfaces visées, une fois sur deux et de manière alternée);
- Intervention au mois de septembre uniquement (hors période écologique sensible);
- Hauteur de coupe supérieure à 10 cm, afin de limiter le risque de déséquilibre des cortèges végétaux ;
- Vitesse de fauche suffisamment lente, de sorte à laisser la possibilité à un maximum d'espèces de se réfugier;
- Export systématique des produits et résidus de fauche, afin d'éviter un enrichissement progressif des sols ;

En complément des mesures écologiques de préservation des enjeux écologiques, nous invitons le maître d'ouvrage à réfléchir aux options qui permettent, dès la conception du projet, de réduire les effets de l'artificialisation (parking enherbé, réflexion sur la gestion des eaux pluviales, etc.) et d'intégrer le bâtiment dans le paysage (toiture enherbée, panneau solaire sur le parking, etc.).

La carte page suivante spatialise les mesures évoquées précédemment. Il convient de considérer que les emprises des zones tampon herbacées ne sont pas exactes et peuvent évoluer.





PROJET DE CONSTRUCTION D'UN MAGASIN SYSTEM U A SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS (30) - MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DE-PEYROLAS EXPERTISE ECOLOGIQUE

Propositions de mesures écologiques



Légende







PROJET ET AGRICULTURE

1. L'AGRICULTURE A SAINT JULIEN DE PEYROLAS

L'agriculture est une activité économique centrale à Saint Julien de Peyrolas. La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) dans la commune n'occupe toutefois qu'environ 455 ha, ce qui représente un peu plus du tiers de l'emprise totale du territoire.

Ainsi, bien que l'identité rurale de Saint Julien de Peyrolas soit prégnante, la géographie locale a été un facteur limitant de la mise en culture du territoire : si la plaine alluviale de l'Ardèche constitue une entité géographique de grande valeur pour un large éventail de cultures, si les plateaux et coteaux de piémont forment des terroirs particulièrement adaptés à la viticulture et plus largement aux cultures méditerranéennes, plus à l'Ouest et au Sud, collines et Combes sont très difficilement exploitables et ont gardé un caractère naturel, à l'exception de quelques groupes de parcelles, de petits plateaux cultivés en « timbre poste ». L'urbanisation récente a aussi 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.

2. LES APPELLATIONS ET LES LABELS DANS LA COMMUNE

AO	C –	AOI	P vi	tico	les

Côtes du Rhône

AOC – AOP Pélardon (fromage de chèvre).

IGP viticoles
Gard

Coteaux du Pont du Gard

IGP autres que viticoles

Miel de Provence

Pays d'Oc

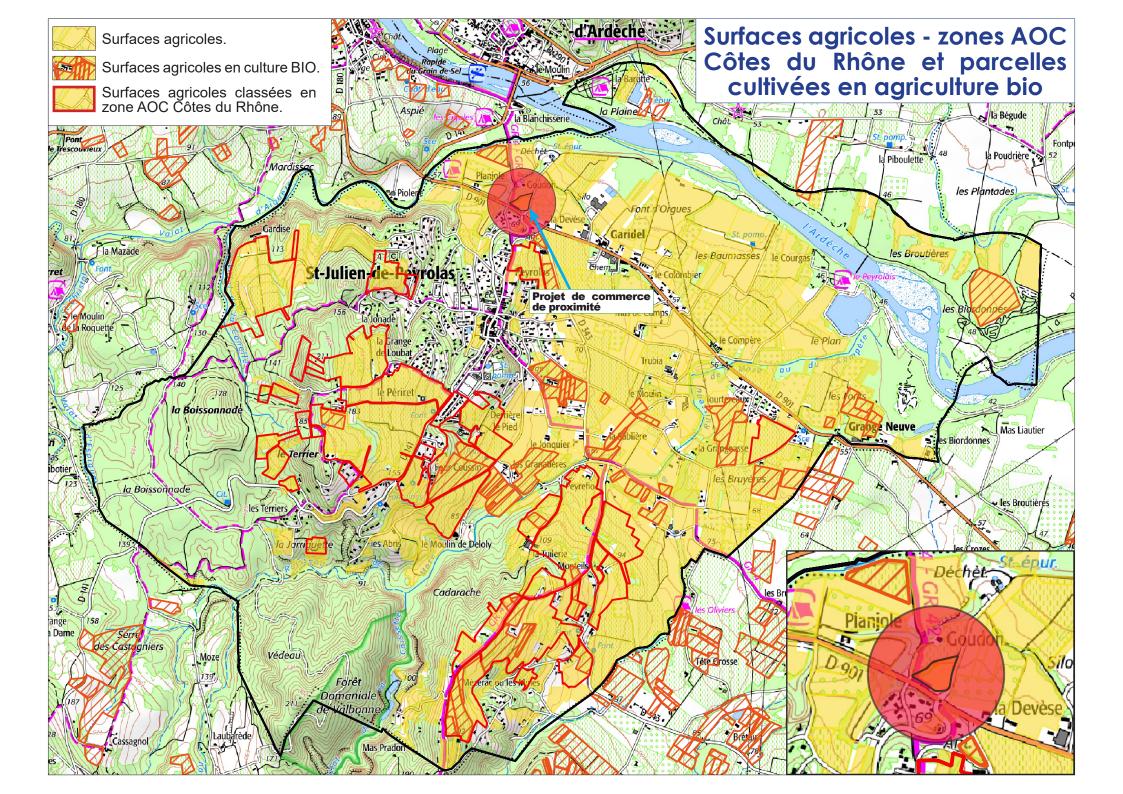
Volailles du Languedoc

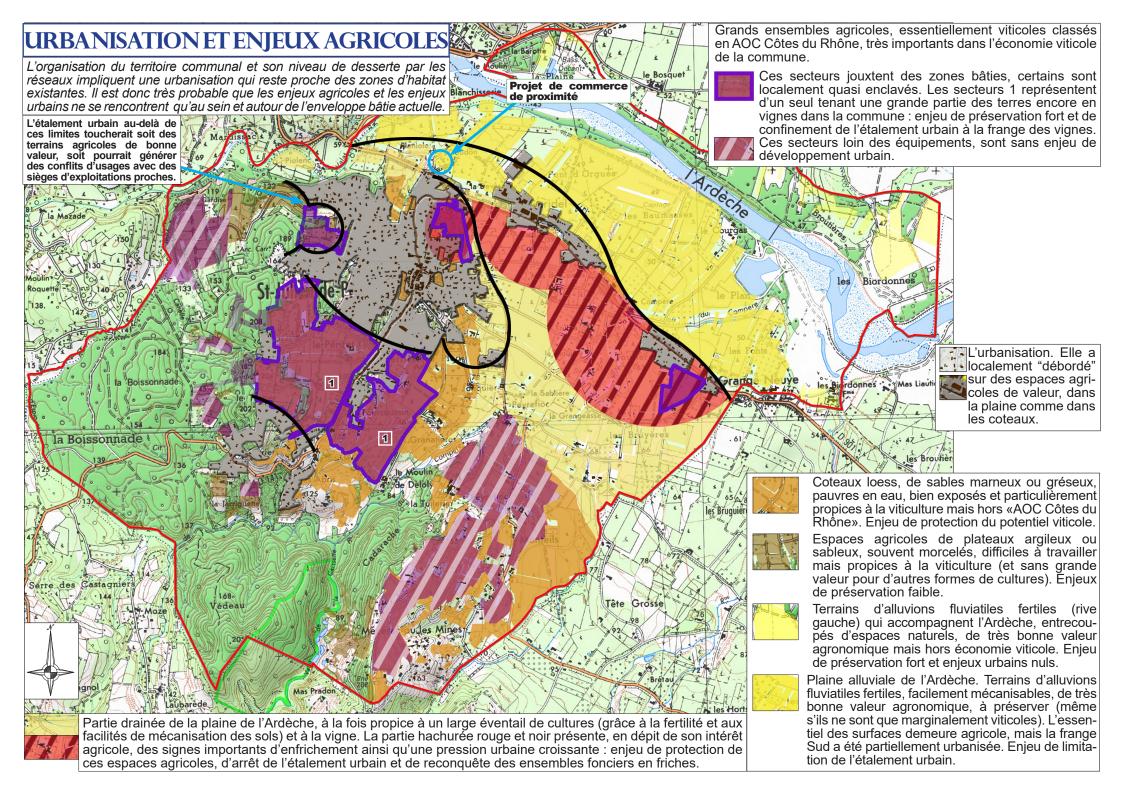
Poulet ou Chapon des Cévennes

L'appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne un produit dont toutes les étapes de fabrication sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même zone géographique, qui donne ses caractéristiques au produit.

L'indication géographique protégée (IGP) est un sigle officiel créé par la Communauté européenne, dont la fonction est proche de celle de l'AOC.

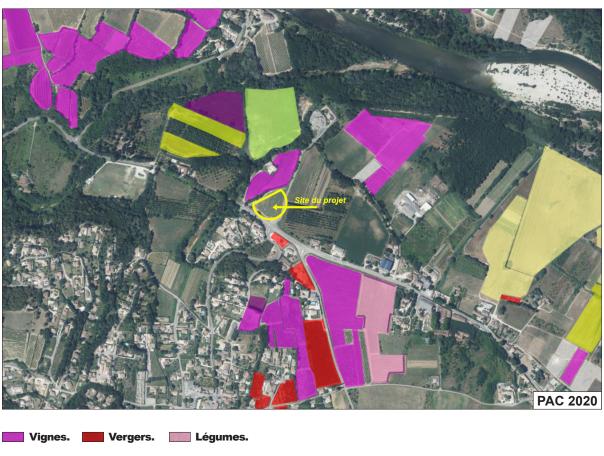






Terrains déclarés à la PAC au voisinage du projet





Prairies.

Céréales.

Surfaces temporairement non exploi-

3. ETAT INITIAL ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES

Le projet se situe dans un secteur encore en grande partie agricole mais destiné dans le PLU en vigueur au développement de l'activité économique. Le terrain d'assiette est encore en vignes, mais il n'est plus déclaré à la PAC depuis 2020.

Bien que hors zone AOC viticole « Côte du Rhône », ces terrains présentent un intérêt agronomique, dans un secteur de plaine alluviale fertile.

Aux abords du site coté Nord, sont plantées des vignes, séparées du terrain d'assiette du projet par une large bande boisée qui joue un rôle de haie antidérivé. A l'Est on trouve une truffière. La présence du commerce projeté n'aura pas d'incidence sur ces activités.

4. INCIDENCES DU PROJET ET CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

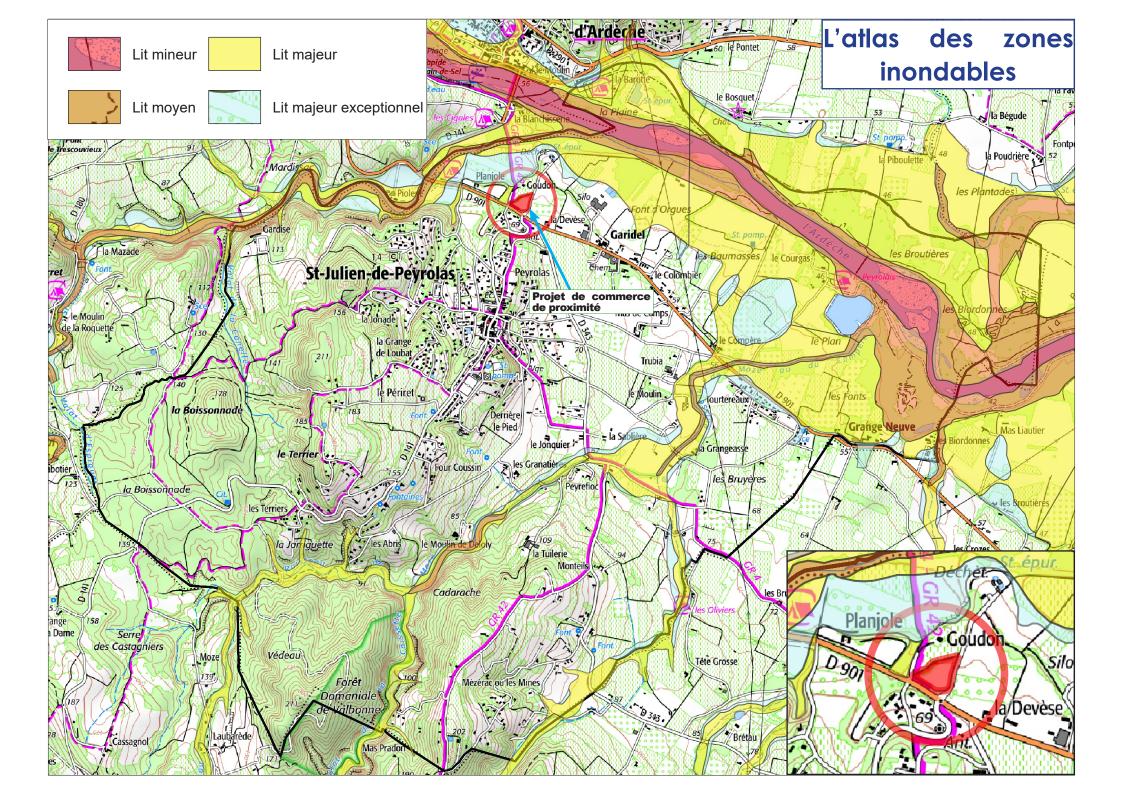
Le projet consommera 0,75 ha d'espace agricole de bonne valeur agronomique mais n'aura d'impact indirect sur l'exploitation et l'économie agricole.

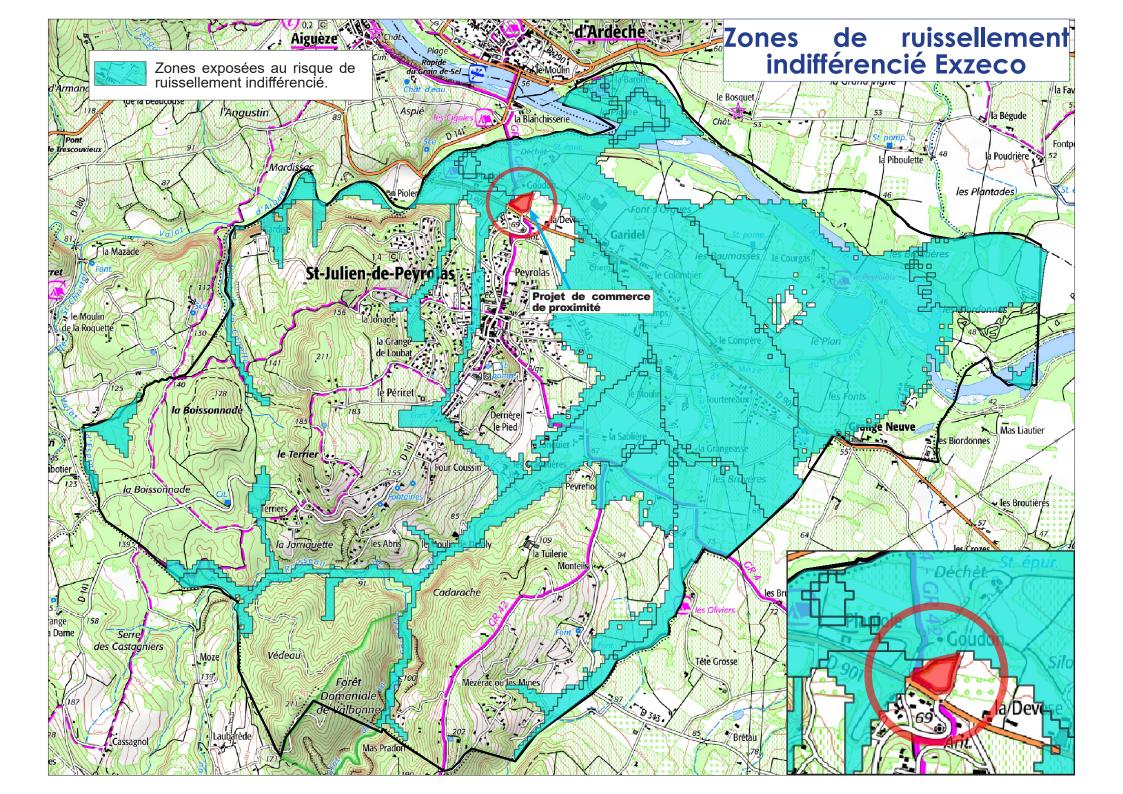
PROJET ET RISQUES NATURELS

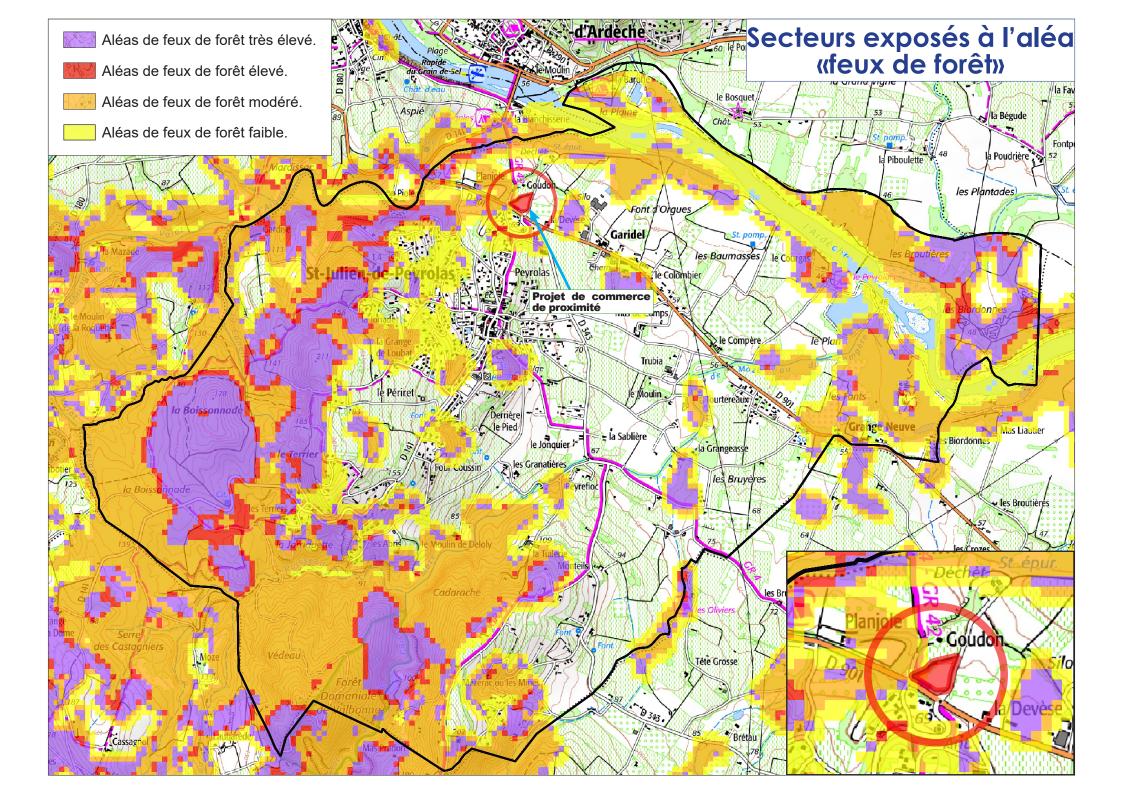
Le terrain d'assiette du projet n'est soumis à aucun risque naturel qui compromettrait ou soumettrait à condition son urbanisation :

- Il ne fait pas partie des terrains exposés au risque d'inondation (au regard de l'Atlas des Zones Inondables).
- ➤ Il n'est pas exposé au risque de ruissellement des eaux pluviales (d'après le zonage « EXZECO »)
- ➤ Il n'est pas soumis à l'aléa de feux de forêt (d'après la cartographie de l'aléa fournie par la DDTM 30).









5. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLU DU PROJET

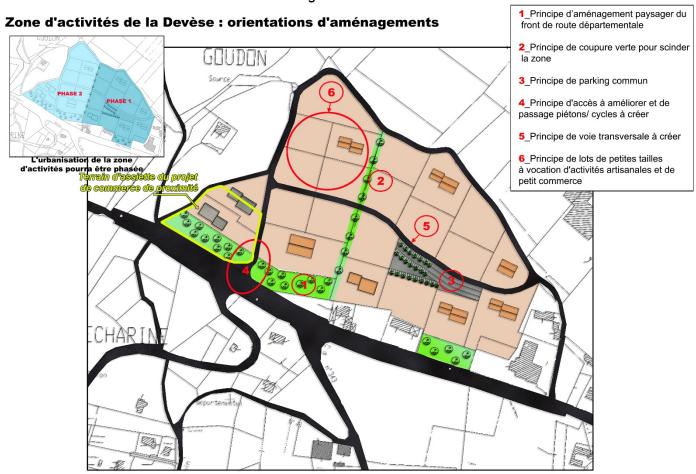
En terme réglementaire, le projet sera traduit dans le PLU au travers :

- de la modification des orientations d'aménagement et de programmation actuelles,
- de la modification du règlement graphique : par l'introduction d'une nouvelle zone (Ucom, destinée au commerce) sur le terrain d'assiette du projet, actuellement classé en zone AUi (zone urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée à l'activité artisanale)
- de la modification du règlement écrit, qui intégrera la nouvelle zone Ucom, pour laquelle sera écrit un règlement spécifique, adapté au projet et garantissant son intégration fonctionnelle et paysagère.

a. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ACTUELLES

Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.



Les tracés de voirie et le découpage en lots ne sont présentés ici à qu'à titre indicatif. Ils traduisent simplement des principes et ne constituent pas des éléments à respecter sous la règle de la conformité.

Figure 23 : les orientations d'aménagement et de programmation actuelles

Source: PLU en vigueur.



Dans les OAP actuelles, si un certain nombre de principes sont communs avec le projet : l'accès à la zone, l'aménagement paysager du front de R.D.901 par exemple, d'autres sont décalés : le principe « de lots de petites tailles à vocation d'activités artisanales et de petit commerce » renvoie implicitement à des surfaces de parcelles d'environ 2000 à 3000 m², alors que le projet de commerce de proximité en occupera environ 6000. Par ailleurs, les OAP actuelles, qui s'appliquent sur la totalité de la zone d'activités ne disposent pas du niveau de détail suffisant pour retranscrire les modalités d'intégration du projet telles qu'elles ont été étudiées.

Dès lors, il est proposé, sur le terrain d'assiette du projet, de produire des OAP spécifiques, qui traduiront avec un meilleur niveau de détails les conditions d'implantation, d'orientations, d'accès, d'intégration du projet dans son environnement.

2. LES NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En terme d'aménagement proprement dit, l'installation du commerce de proximité sera pensée pour impacter le moins possible le paysage rural existant, qu'il s'agisse de l'intégration paysagère ou fonctionnelle, comme de la gestion des nuisances :

- il sera installé perpendiculairement à la R.D.901, le bâti sera sobre, présentera des teintes mates. Entre la route et le bâti, le parking, des vignes seront préservées, des plantations seront réalisées. Sans aller jusqu' à l'effacement (la lisibilité d'un commerce étant nécessaire à son fonctionnement), le commerce ne créera pas de rupture dans la composition paysagère.
- ➤ en prévision d'une évolution modulaire de la zone d'activités, le commerce est implanté dans la logique de desserte future de la zone dans ses phases ultérieures d'urbanisation,
- il est prévu de larges interfaces plantées, la préservation d'une partie des vignes, pour conserver une partie de la mémoire rurale du Devèse, assurer une intégration la plus douce possible,
- la haie naturelle boisée en limite Ouest du terrain d'assiette du projet est protégée pour son rôle écologique d'habitat pour l'avifaune et de refuge pour la petite faune terrestre,
- Les parkings seront accompagnés d'une trame végétale (arbres de haute tige, noues végétalisées) et le bâtiment implanté « dans un coin » du terrain d'assiette. Au travers de cette composition, on limitera fortement l'impact visuel (y compris du parking).





Pour le parking, on privilégiera des places de stationnement en revêtement perméable. Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...), le cas échéant, ces bandes végétalisées pourront être aménagées en noues d'infiltration des eaux pluviales.

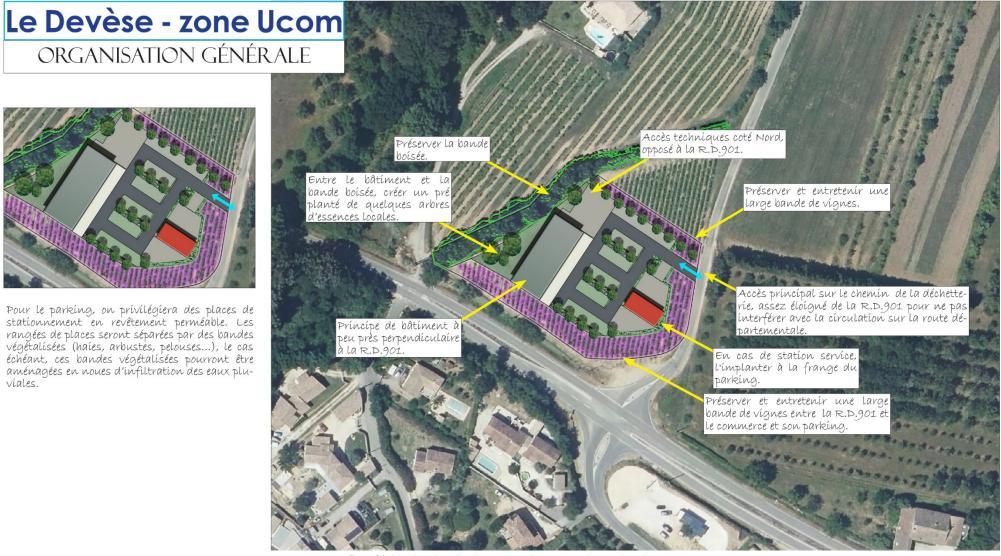


Figure 24 : les orientations d'aménagement et de programmation pour le projet



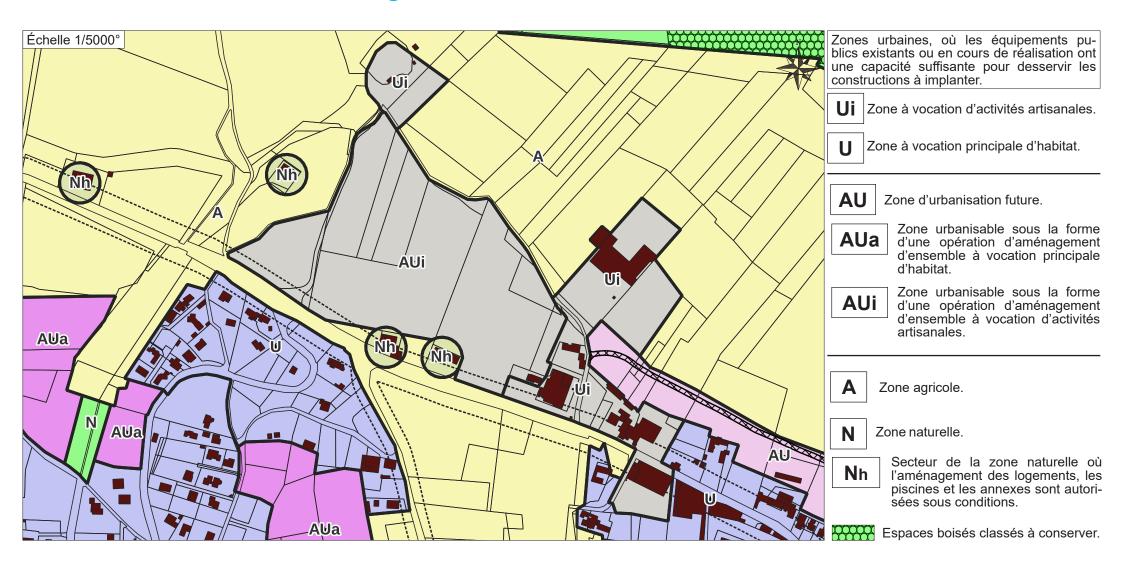
b. Modifications du règlement graphique

En terme de règlements graphique, il est proposé, pour le commerce de proximité et ses équipements, un classement en zone « Ucom », dont le règlement sera spécifiquement rédigé pour permettre la construction telle qu'elle est projetée, tout en apportant les garanties suffisantes, en accompagnement des orientations d'aménagement et de programmation, pour que soient respectés les prospects attendus pour les bâtiments (hauteurs, reculs...), les modalités de desserte et les moyens d'intégration (à tous points de vue : paysagère, environnementale, fonctionnelle...).

La bande boisée existante est classée en Espace Boisé Classé à protéger. Ce classement constitue une protection forte des arbres.

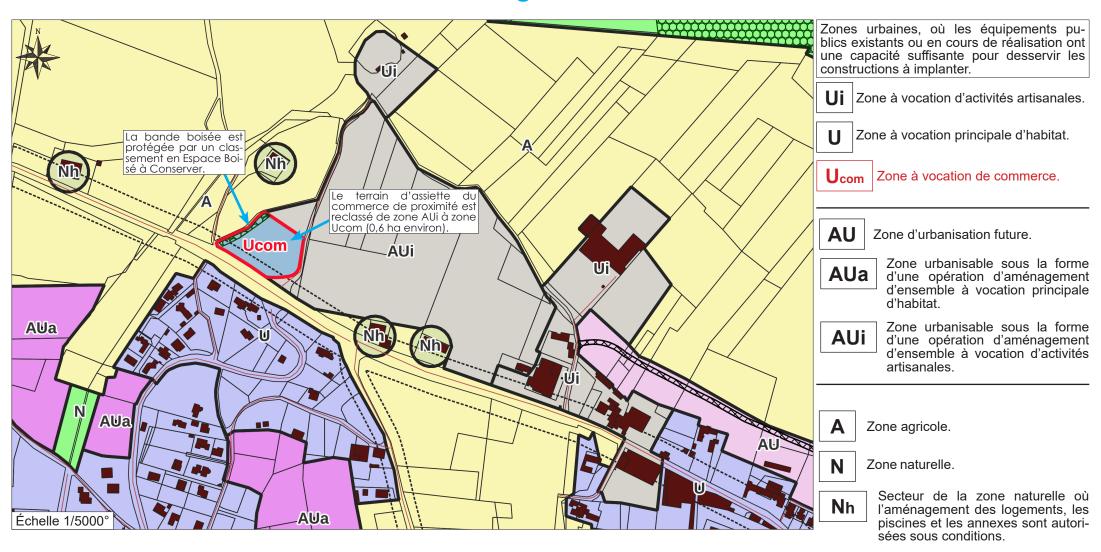


Zonage «avant» Zonage «avant»



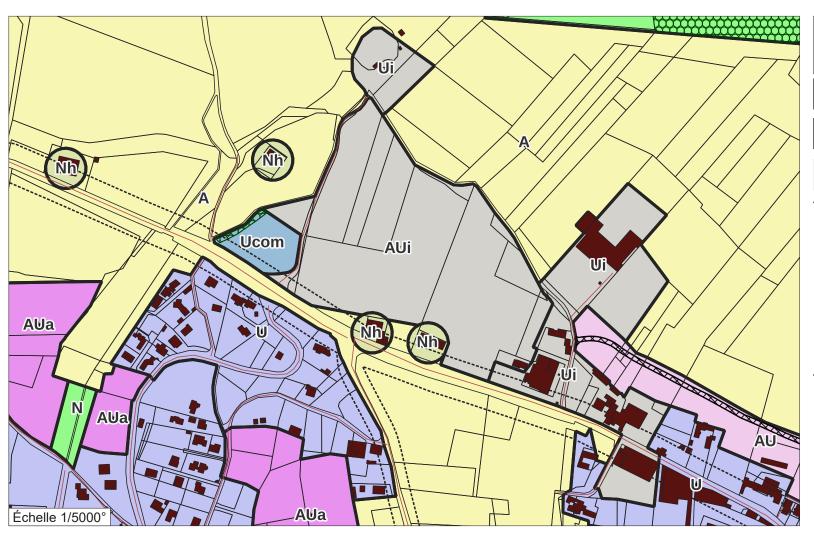
Zonage «avant - après»

Évolutions du zonage



Espaces boisés classés à conserver.

Zonage «avant - après» Zonage «après»



Zones urbaines, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ui Zone à vocation d'activités artisanales.

Zone à vocation principale d'habitat.

U_{com} Zone à vocation de commerce.

AU Zone d'urbanisation future.

Zone urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

AUi

Zone urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales.

A Zone agricole.

AUa

N

Zone naturelle.

Secteur de la zone naturelle où l'aménagement des logements, les piscines et les annexes sont autorisées sous conditions.

Espaces boisés classés à conserver.

c. Modifications du règlement écrit : Zone Ucom - Justification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol

Sont justifiés ci-après les choix des règles qui s'appliqueront dans la nouvelle zone Ucom. Le règlement de la zone est décliné dans le document II « Mise en compatibilité du document d'urbanisme ».

1. ARTICLES UCOM 1 ET UCOM2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Ucom visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant l'habitat dans la zone, au sein d'un secteur de 4 ha dédié dans le SCoT à l'activité industrielle et artisanale. Il s'agit d'éviter la présence permanente de personnes qui ne seraient pas directement nécessaires aux activités présentes, 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).

2. ARTICLES UCOM 3 ET 4

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 pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 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.

3. ARTICLES UCOM 6, 7,9 ET 10

A l'article Ucom 6, le recul de 25 m imposé par rapport à l'axe de la R.D.901 vise à disposer d'une bande de terrain suffisamment large pour l'aménagement paysager prévu (maintien de rangs de vignes, plantations de hautes tiges) ...Le recul imposé répond aussi aux éventuels besoins du Conseil Départemental pour élargir, aménager la voie. Le recul de 6 m par rapport à l'axe du chemin communal poursuit les mêmes objectifs.

A l'article Ucom7, 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, 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, au maintien d'une partie des vignes, à la préservation de la bande boisée existante prévus dans les OAP.

A l'article Ucom9, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,15 afin de garantir des aires de fonctionnement, des surfaces de parkings suffisantes pour permettre au commerce de fonctionner sur son terrain 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 dans un contexte agricole et définir des espaces tampons suffisamment larges en prévision du développement futur de l'urbanisation dans le reste de la zone AUi. Cette emprise au sol a aussi été calculée pour permettre la construction du commerce dans son format prévu et éviter son extension, afin qu'il ne devienne pas plus qu'un commerce de proximité.

A l'article Ucom10, la hauteur maximale fixée à 6,5 m a été déterminée de manière à ne pas créer 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.

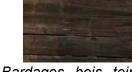


4. ARTICLE UCOM 11

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...







Bardages bois teintes Pierres apparentes. naturelles sombres.

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 R.D.901. 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.

5. ARTICLE UCOM 12

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 stationnement constituerait une entrave à la bonne circulation des flux automobiles et un risque d'accidents accru.

6. ARTICLE 13

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 ».

