

Département du Gard

# Saint Julien de Peyrolas

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Approbation  
Octobre 2008**

**II Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**



**CROUZET URBANISME**

**4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux**

**Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13**

**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
<b>Bases du projet</b>	<b>P2</b>
<b>L'agriculture : enjeu de préservation</b>	<b>P3</b>
<b>L'environnement : enjeu de préservation</b>	<b>P5</b>
<b>Le Grand paysage : enjeu de préservation et de mise en valeur</b>	<b>P8</b>
<b>Les paysages urbains : enjeu de préservation et de mise en valeur</b>	<b>P11</b>
<b>Commerce et centralité : enjeux de renforcement du village</b>	<b>P13</b>
<b>La diversification de l'habitat</b>	<b>P15</b>
<b>La capacité d'accueil : enjeu de développement démographique maîtrisé et gradué</b>	<b>P17</b>
<b>Economie locale : création d'une zone d'activités artisanale</b>	<b>P18</b>
<b>La cohérence réseaux – projet : enjeu de maîtrise des coûts d'aménagement</b>	<b>P19</b>
<b>La prise en compte des risques naturels</b>	<b>P20</b>



Saint Julien de Peyrolas, s'inscrit dans le Gard Rhodanien, à la transition entre la riche vallée du Rhône et les vastes espaces naturels d'un étage collinéen dominé par la forêt de Valbonne. L'Ardèche forme la limite Nord de la commune.

Cette double appartenance à la vallée du Rhône, et aux contreforts des Cevennes, ont forgé l'identité économique, humaine et spatiale de Saint Julien de Peyrolas.

D'une structure exclusivement agricole, la commune a évolué fortement ces trente dernières années, avec l'essor de l'habitat résidentiel, qui s'est développé "naturellement", grâce à la conjonction entre proximité des grandes infrastructures routières de la vallée du Rhône, proximité des services et fonctions urbaines du pôle bagnolais et cadre de vie rural prisé.

Saint Julien est aujourd'hui plus que jamais attractive. Elle est un lieu de résidence recherché, sans doute durablement.

## Organisation du document :

Après l'énoncé des bases du projet municipal, seront présentées les orientations choisies par la commune pour son développement.

Pour chaque orientation, on a d'abord :

Rappelé les principaux éléments de diagnostic (pour appréhender l'intégralité du diagnostic, on pourra se reporter au rapport de présentation)

Enoncé les objectifs et orientations de la commune, notamment au regard du diagnostic,

Défini les moyens mis en œuvre dans le P.L.U. pour atteindre ces objectifs.



Le village vu d'en haut



Le village vu d'en haut



Les coteaux



L'Ardèche



La plaine agricole

## Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune

### Pour son P.L.U., la commune a formulé plusieurs objectifs fondamentaux :

Respecter les fondements de l'identité communale en trouvant un équilibre entre protection, développement et essor démographique, économique,

Développer l'habitat et une offre en services complémentaire à l'habitat,

Protéger les espaces agricoles et naturels principaux, notamment les zones A.O.C. et les grands bois de l'étage collinéen.

Préserver et mettre en valeur les paysages, tant urbains (le village) que naturels (les espaces agricoles ouverts, les bandes boisées, les haies agricoles..),

Affirmer la centralité du village et son rôle de lieu de vie sociale, en développant un nouveau secteur commercial, à proximité des écoles,

Diversifier l'habitat,

Organiser le développement, par le recours quasi systématique aux opérations d'ensemble, pensées comme un tout, en terme de desserte notamment,

Résoudre les problèmes de circulation automobile dans le village, pour améliorer la qualité de vie,

Induire une croissance maîtrisée, qui assure un développement gradué, compatible avec le niveau d'équipement de la commune,

Favoriser l'activité artisanale, en cohérence avec les objectifs de l'intercommunalité, pour créer un pôle d'emploi parallèlement au développement de l'urbanisation résidentielle (et limiter au maximum l'effet "village dortoir"),

Rechercher une cohérence entre réseaux et zones constructibles, pour limiter l'impact financier du développement urbain,

Intégrer les risques naturels prévisibles et s'en prémunir.





## Rappel des principaux éléments de diagnostic

La viticulture est très présente, notamment en coteau. Elle occupe plus de la moitié de la Surface Agricole Utilisée. L'A.O.C. « Cotes du Rhône » couvre une bonne partie des vignes.

Dans la plaine, s'entremêlent vergers et vignes.

La plaine agricole comme le coteau, ont été en partie entamés par une urbanisation diffuse, qui occupe des terrains classés en A.O.C.

Plusieurs zones constructibles du P.O.S., encore non bâties, comprennent des vignes classées en A.O.C. (pour une superficie d'environ 5 ha).



Le coteau : il présente les meilleures terres viticoles

## Objectifs au regard du diagnostic

Il s'agit :

**De stopper** la logique de développement urbain sur les terres agricoles, en particulier sur celles où on trouve les productions emblématiques du Gard rhodanien : vignes et vergers,

**D'éviter les conflits d'usages** entre habitat et agriculture, (et donc limiter l'entremêlement entre zones d'habitat et zones agricoles principales),

**De préserver les sièges d'exploitations agricoles** de la pression foncière, qui tend à les transformer en résidences secondaires.



Les vignes dominent très largement le coteau...

## Moyens au regard des objectifs

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain les secteurs importants pour l'activité agricole, en particulier les zones A.O.C. les plus intéressantes. Il en résulte une lecture simple et claire de la destination des espaces.

Les secteurs du développement urbain créés par le P.L.U. se situent en stricte continuité de zones déjà bâties. Les unités foncières visées sont suffisamment morcelées pour ne pas réduire de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole.



...et sont présentes aussi dans la plaine

Les zones constructibles du P.O.S. créées au sein des espaces A.O.C. ont été soit maintenues sans extension de leur périmètre, soit réduites (reclassées en zone N). Globalement, le P.L.U. n'a pas prélevé de nouvelles terres dans les grands espaces agricoles (à l'exception des 7 ha réservés à l'activité artisanale, au bord de la R.D. 901).

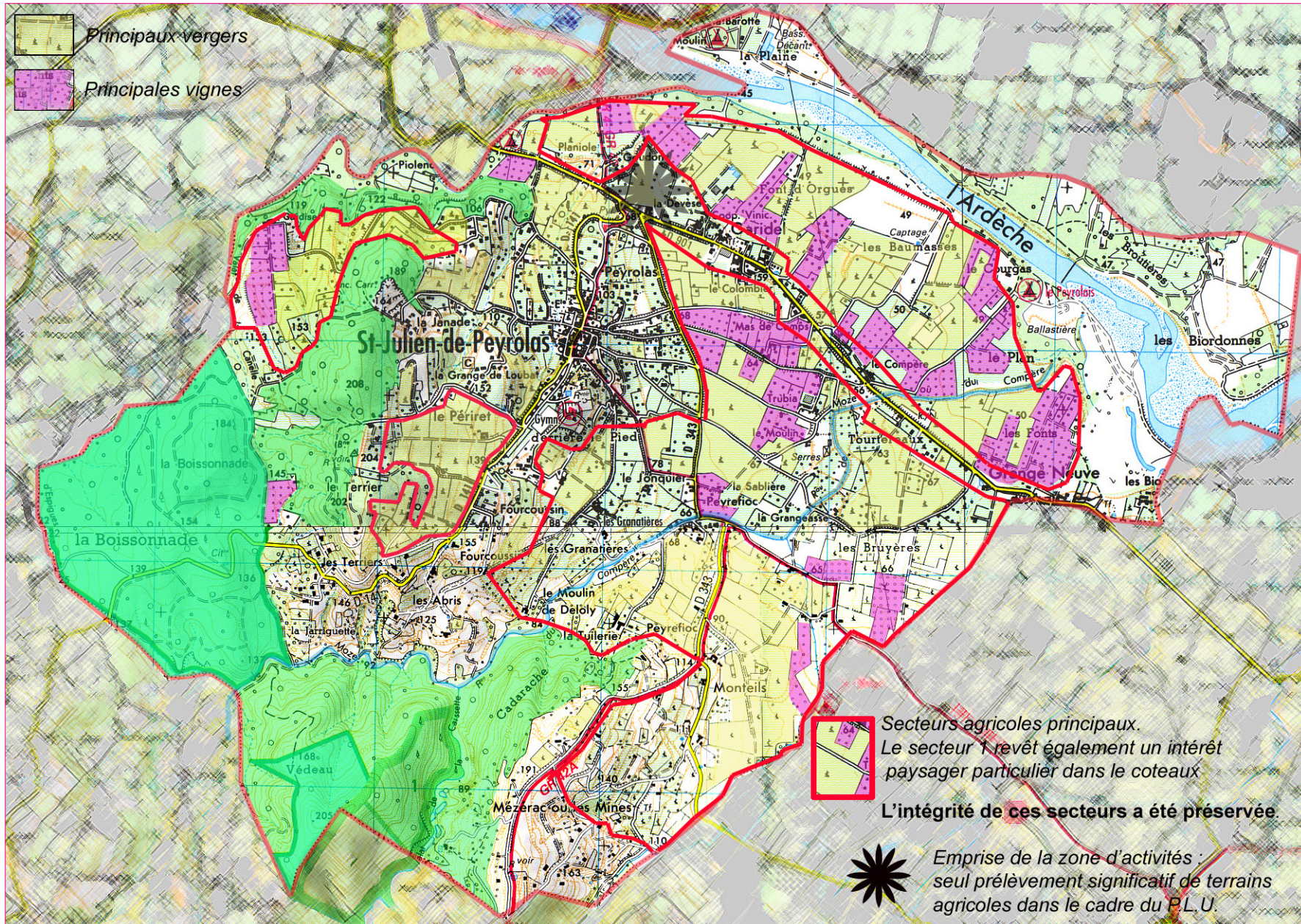
En contre bas du coteau, les terres prélevées pour construire (qui étaient déjà urbanisables dans le P.O.S. pour la plupart), s'incrivent dans la logique d'urbanisation en continuité du village Enserées pour la plupart dans l'espace bâti, leur devenir urbain est logique.

### Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Saint Julien



# L'AGRICULTURE Moyens au regard des objectifs





## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Le territoire présente une très grande richesse faunistique et floristique, liée à la topographie particulière de la commune : à la transition entre la plaine alluviale du Rhône et le massif calcaire des Gras et à sa situation géographique, à la fois sous l'influence méditerranéenne et pour partie située dans un ensemble karstique de moyenne montagne.

D'un point de vue environnemental, on peut donc distinguer plusieurs entités :

la plaine alluviale du Rhône, où si l'agriculture intensive et notamment ont confiné les espaces naturels endémiques à quelques zones humides et bandes boisées en rive du Rhône, ces espaces présentent un grand intérêt environnemental, car caractéristiques de l'écosystème lié au Rhône et relativement rare, le long d'un fleuve en grande partie anthropisé,

le plateau viticole, milieu de transition, où les parcelles cultivées sont plus petites et entrecoupées de bandes boisées, de haies, importantes pour la petite faune terrestre et l'avifaune,

la ripisylves de l'Ardèche et ses abords, situés en limite Nord de la commune. Cette ripisylve a été identifiée comme un milieu humide d'une grande diversité faunistique et floristique, qui fait l'objet de protections particulières : Z.N.I.E.F.F., zone Natura 2000,

L'étage collinéen, qui fait partie de la zones boisée du Bagnolais (classée en Z.N.I.E.F.F. de type 2), où la forêt de pins et de chênes occupe la quasi-totalité de l'espace. en dehors des espaces bâtis et des zones d'agriculture intensive, Saint Julien possède donc des sites de grand intérêt environnemental, qui se situent par ailleurs pour l'essentiel dans des secteurs à faible enjeu de développement urbain : les rives de l'Ardèche et la forêt de l'étage collinéen.



La plaine : seules quelques haies et bandes boisées ont survécu à la mise en valeur agricole



Les espaces bâtis de coteau détachés du village, actuellement non desservis par le réseau d'eaux usées, présentent des sols très peu aptes, voire inaptes à l'assainissement non collectif, avec des rejets en milieu naturels.



L'Ardèche et sa ripisylve : une faune remarquable et une végétation typique des milieux humides



Outre les zones identifiées comme présentant un intérêt environnemental marqué, le territoire est traversé par plusieurs bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux, souvent non permanents, qui traversent la plaine en faisant la liaison entre la forêt de Valbonne et la ripisylve de l'Ardèche. (voir carte page 9).

On a aussi décelé un espace d'interface à la transition entre l'écosystème propre au massif boisé de Valbonne et la plaine agricole (alternance de bois et de cultures, en coteau). Cet espace présente une biodiversité plus importante du fait de sa situation de transition. (voir carte page 9).



## Objectifs au regard du diagnostic

**\_Protéger les espaces naturels indentifiés comme présentant un intérêt spécifique (ripisylve de l'Ardèche, bois de l'étage collinéen, espaces de transition bois/plaine),**

**\_Pérenniser les zones de passage de la faune terrestre qui circule entre les bois et la ripisylve de l'Ardèche,**

**\_ Limiter au maximum les rejets d'eaux usées dans les milieux naturels, en particulier dans les secteurs non desservis par le réseau et présentant de mauvaises aptitudes à l'assainissement non collectif,**

**\_Préserver de l'urbanisation les zones d'interface, pour maintenir leur bio-diversité.**



*Espaces mixtes (alternance entre bandes boisées, bandes, parcelles agricoles).*

## Moyens au regard des objectifs

**Classement en zone naturelle des Z.N.I.E.F.F. et de la zone Natura 2000**

**Les massifs de chênes et de pins de l'étage collinéen ont été classés en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement y est interdit (coupe de plus de 4 hectares) et la destination forestière des sols devra obligatoirement être maintenue.**

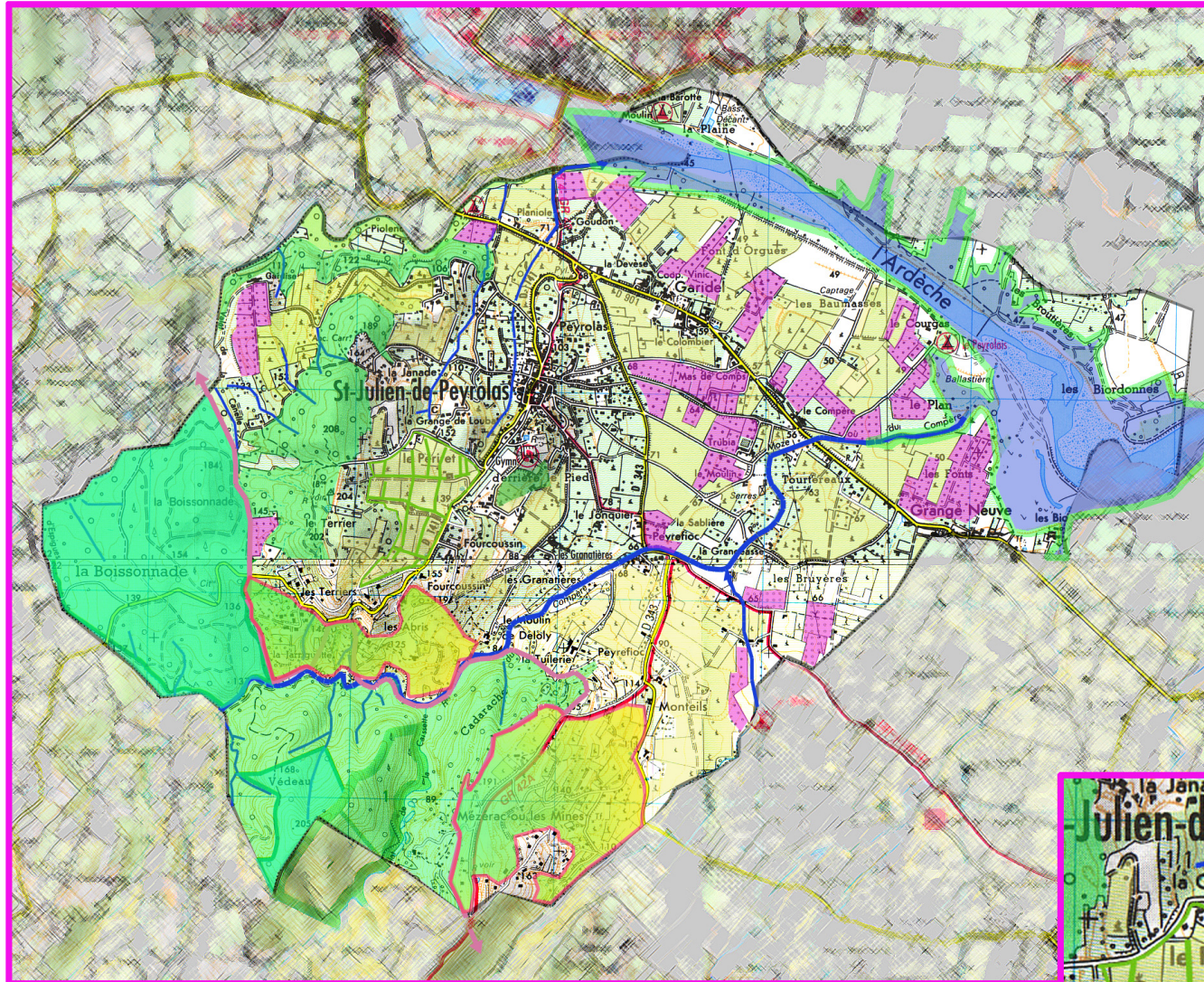
**Les bandes boisées qui assurent le lien entre ces bois et l'Ardèche ont été protégées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.**

**La commune a projeté la desserte par le réseau d'assainissement de la quasi totalité des zones urbaines ou à urbaniser, de manière à réduire très fortement les rejets en milieu naturel et à préserver l'intérêt piscicole de l'Ardèche.**

**Dans les espaces mixtes, où l'association de différents milieux a conduit à une diversité faunistique et floristique plus importante que dans la plaine, en partie entamés par des zones constructibles, il a été décidé de ne pas accroître la densité du bâti (actuellement faible), ni d'étendre de manière sensible les zones constructibles. Ce choix permettra par ailleurs de ne pas aggraver les rejets d'eaux usées en milieu naturel, dans des sols peu aptes**



# L'ENVIRONNEMENT



## Moyens

Les Z.N.I.E.F.F. sont préservées par un classement en zone naturelle :



\*Forêt de Valbonne



\*Ardèche



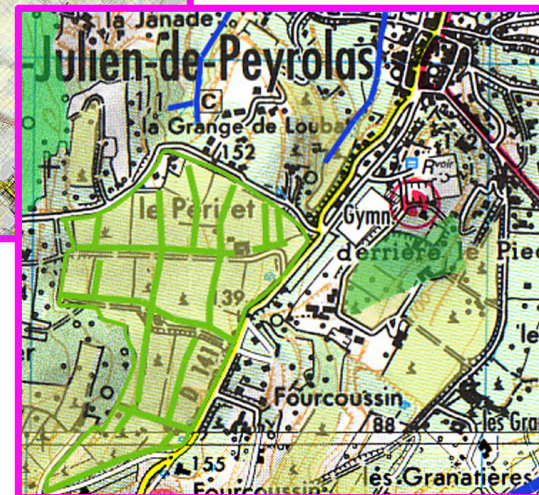
Les principales bandes boisées qui parcourent la plaine accompagnent des ruisseaux non permanents sont protégées. Leur rôle de liaison pour la faune terrestre, entre les massifs boisés au Nord et au Sud est maintenu.



Les massifs boisés sont protégés (classement en Espaces boisés à conserver)



Les vergers et les vignes sont globalement maintenus et joueront leur rôle de « garde manger »



Les haies qui entrecourent les vignes de coteau et qui jouent un rôle d'habitat pour l'avifaune sont protégées au titre du L123-1 7° du code de l'urbanisme



Les bois qui occupent la petite colline qui surplombe le village sont protégés (classement en espaces boisés à conserver)



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Saint Julien de Peyrolas, commune de la rive Ouest du couloir rhodanien, s'inscrit dans le contexte paysager de la vallée du Rhône et de sa vaste plaine alluviale. Elle se situe à l'entrée Nord de ce que l'on appelle « le Gard Rhodanien ».

**Plusieurs unités de paysages caractérisent le territoire communal :**

**la plaine alluviale du Rhône**, agricole, avec un paysage très ouvert. Elle est parcourue par des bandes boisées et des haies qui structurent l'ensemble.

**Les coteaux viticoles** : avec le village, ils constituent les éléments emblématiques du paysage communal.

### L'étage collinéen

Il constitue l'arrière-plan boisé et vallonné de la terrasse alluviale.

A ces trois entités paysagères principales, on peut rajouter l'Ardèche, accompagnée de sa large bande boisée qui forme la limite Nord du territoire communal.

**L'ensemble forme "Le grand paysage"**

## Objectifs au regard du diagnostic

**Pérenniser les grands ensembles qui composent le paysage de Saint Julien** : boisements et reliefs, plaine, coteau agricole, espaces non bâtis, rivières et ripisylves.

**Reconnaître et de préserver les grands ensembles du paysage**, pour maîtriser l'évolution urbaine et assurer une qualité de vie qui demeure un facteur d'attractivité et donc de croissance économique.

**Renforcer la logique du paysage d'ensemble avec une composition claire** : le village dense, des espaces agricoles ouverts alentours, l'écran boisé en arrière plan, la trame verte formée par les haies agricoles et les bandes boisées naturelles dans la plaine.

Respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes, en stoppant l'urbanisation des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles et en appuyant les limites de l'urbanisation sur des coupures franches.



L'Ardèche, en limite Nord de la commune



Le coteau viticole, qui domine la plaine

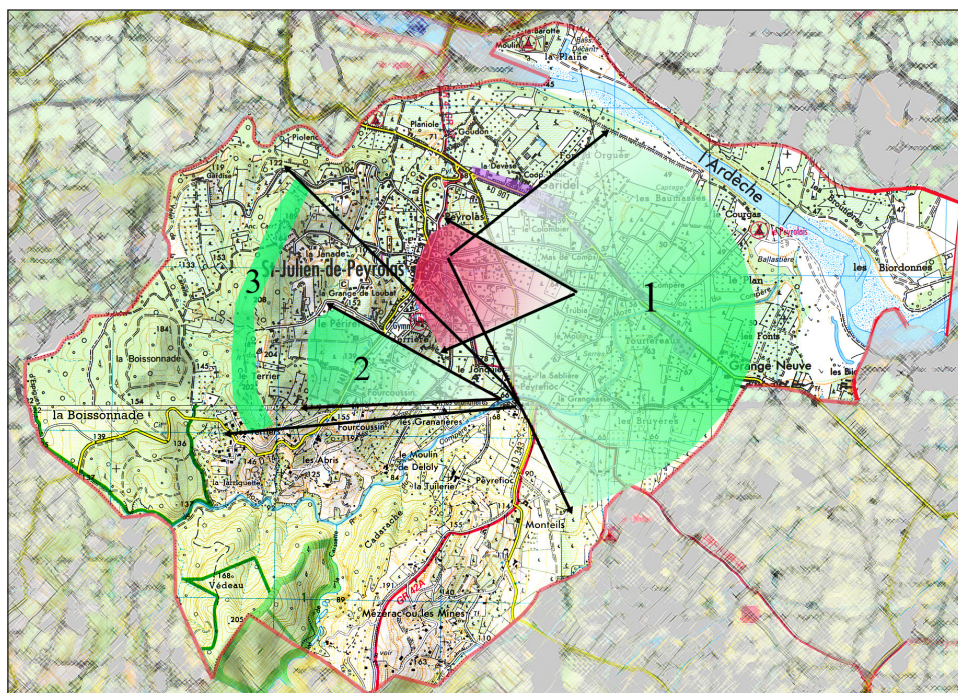


Un "morceau de plaine", avec ses vastes parcelles agricoles, ses haies et ses bandes boisées



Le paysage dominant de Saint Julien : une plaine agricole dominée par un coteau viticole. Un village à mi-coteau et du bâti épars autour.

## Moyens au regard des objectifs



La configuration topographique de la commune : un coteau qui domine la plaine alluviale du Rhône, ouvre de très larges perspectives visuelles :

\_depuis le village, un très vaste panorama permet de visualiser toute la plaine agricole (1). Le P.L.U., qui n'entame pas cet espace agricole et protège ses composantes principales (vignes et bandes boisées), assurera sa préservation,

\_depuis la plaine, on découvre le village historique et des maisons épars à ses abords, (cône rouge). L'article 11 du règlement de la zone Ua, qui correspond au village, permettra de préserver son identité dans le coteau (2). L'arrêt de l'urbanisation extensive du coteau préservera le village comme point d'appel visuel. Le classement en zone Aa inconstructible du coteau viticole permettra de protéger cet espace ouvert.

\_l'écrin du village, formé par les bois de l'étage collinéen, est protégé par un classement en Espace Boisé à Conserver (3).

**\_Les Grands massifs boisés qui forment l'arrière plan, l'écrin du grand paysage sont protégés,**

**\_Le mitage des espaces agricoles ouverts est stoppé,**

**\_Les bandes boisées qui structurent le paysage ouvert de plaine sont protégées,**

**\_La plus grande partie de l'urbanisation sera désormais organisée en opérations d'ensemble autour du village : renforcement du contraste entre le village et les espaces agricoles alentours,**

**Les grandes unités du paysage et leurs contrastes sont respectés, par l'arrêt de l'extension des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles,**



# GRAND PAYSAGE

## Moyens



Les grands massifs boisés qui forment l'arrière plan, l'écrin du grand paysage, sont protégés



La limite entre la plaine agricole et l'urbanisation de coteau est marquée



Les bandes boisées qui structurent le paysage ouvert de plaine sont protégées



La plus grande partie de l'urbanisation est organisée autour du village, par des opérations d'ensemble : renforcement du contraste entre le village et les espaces agricoles alentours



La zone constructible de coteau, issue du P.O.S. sera organisée



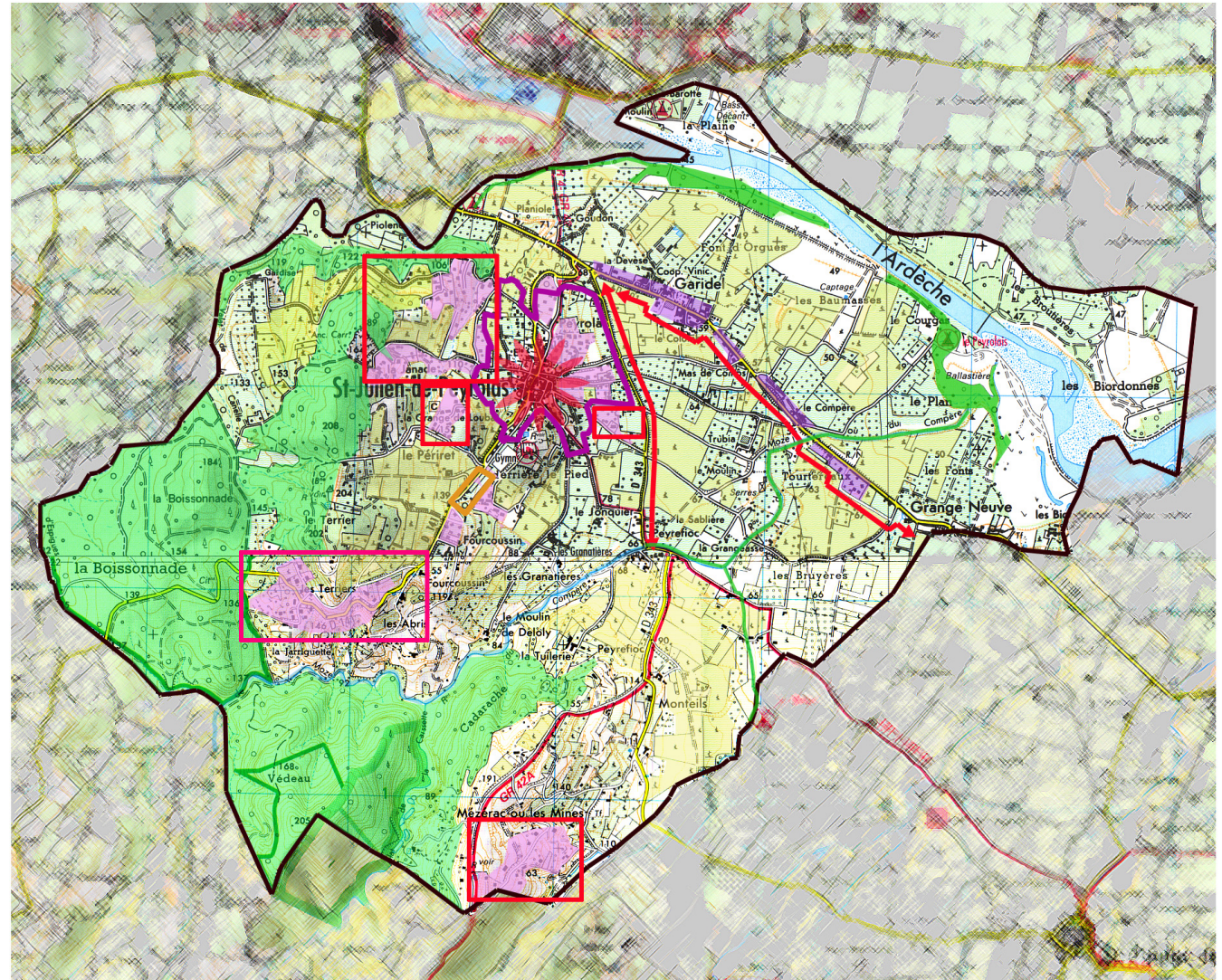
L'urbanisation en bandes le long de la R.D. 901 est stoppée



Des prescriptions architecturales spécifiques protègent le bâti ancien du village



Respect des grandes unités du paysage et de leurs contrastes, en stoppant l'extension des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles





## Rappel des principaux éléments de diagnostic

### L'espace bâti se compose:

**D'un village historique.** Implanté à mi-coteau, il domine la plaine. D'architecture ancienne, dense et regroupé, coiffé par son église, il correspond à l'image du village telle qu'elle est véhiculée dans l'imaginaire collectif....



*Le village dans le coteau*

**Mais l'espace bâti dans la commune, c'est aussi :**

**une urbanisation linéaire**, le long de la R.D. 901. Assez récente, détachée du village, elle est constituée d'excroissances qui ont dilué la lisibilité du paysage ouvert de la plaine agricole.

**des zones d'habitat diffus**, entièrement composées de maisons individuelles assez récentes, développées dans le coteau, aux pieds du village, où de manière isolée.

**L'espace bâti du coteau a évolué en quelques années : d'un espace dominé par le village ancien, mis en valeur par les espaces de vignes ouverts alentours, on est passé à un paysage plus diffus, où le noyau historique du village a été quelque peu dilué par les maisons récentes implantées sur un modèle diffus. Les espaces agricoles de coteau ont également perdu de leur ouverture et de leur lisibilité (aux Terriers notamment).**



*Les Terriers : exemple emblématique d'une urbanisation récente qui a substitué à un paysage agricole et naturel, une urbanisation diffuse, qui a dégradé localement le paysage*

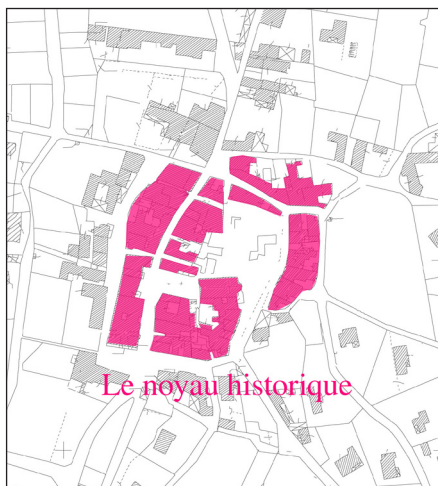


*Prise depuis les hauteurs, cette photo permet de visualiser le village ancien, ses extensions récentes et les secteurs de développement diffus, au dessus*

## Objectifs au regard du diagnostic

**Protéger et valoriser la structure bâtie et l'architecture du village dans ses composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (alignement des constructions), caractère architectural : pierres apparentes ou enduit à la chaux, toitures en tuiles rondes, génoises,...**

*Le tissu dense et ancien du village*



**Produire un espace bâti organisé dans la continuité du village, qui fasse plus "corps" avec ce dernier.**

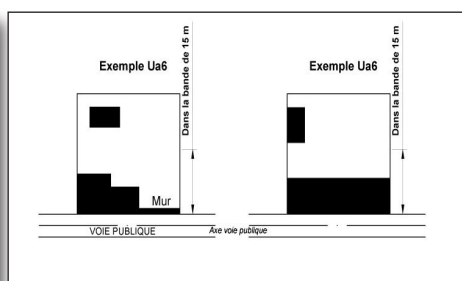
## Moyens au regard des objectifs

### REGLES DE CONSTRUCTION

**Définition de règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village,**

**Définition de règles architecturales évitant les « dérapages » dans les zones résidentielles (toitures à un pan, couleurs d'enduits criardes...)**

**Autour du village, définition des zones constructibles dont le règlement favorisera l'émergence d'un tissu urbain qui "produira du village", pour former un ensemble cohérent.**



Définition de règles d'implantation dans le village permettant la préservation de la forme urbaine et notamment les principaux alignements.

**Autour du village, l'urbanisation se fera essentiellement par des opérations d'ensemble, qui augmenteront la densité et organiseront l'espace bâti, dans un objectif d'intégration paysagère accrue.**



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

### UNE URBANISATION QUI S'EST QUELQUE PEU DETOURNEE DU VILLAGE

Depuis les années soixante-dix, des secteurs d'habitat diffus se sont développés au gré des opportunités foncières dans les coteaux. Il en a résulté plusieurs secteurs d'habitat, développés ex-nihilo. Ces secteurs éloignés du village « fonctionnent » peu avec lui. Paradoxalement, cette urbanisation a dilué la position centrale du village plus qu'elle ne l'a renforcée.

### LE COMMERCE AU VILLAGE

Le village dispose de commerces et de services de proximité : boulangerie, épicerie, coiffeur, tabac, poste. A ces commerces et services de base, s'ajoutent 4 restaurants, liés à l'activité touristique de la commune (en liaison avec la proximité de l'Ardèche notamment).

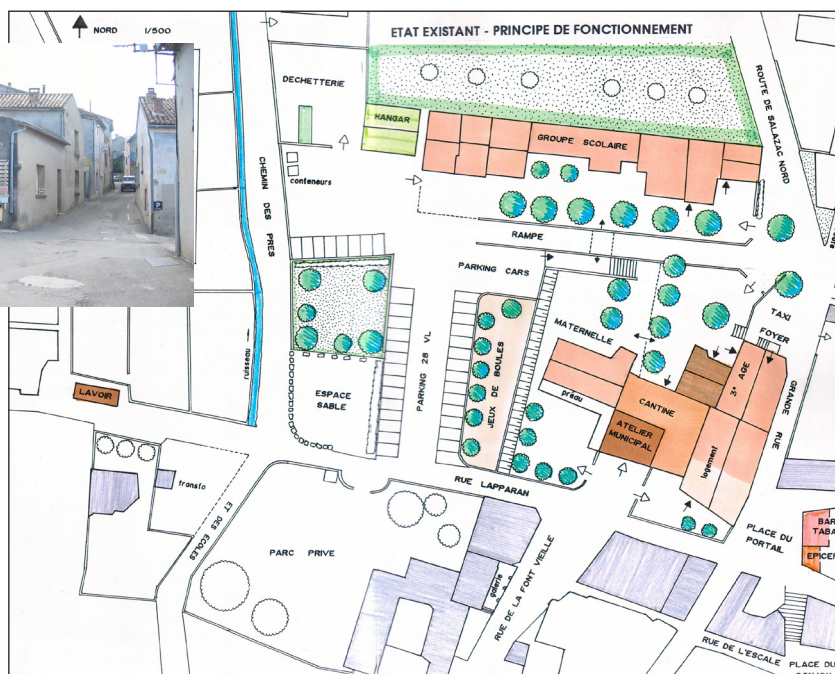
Si la commune a su préserver une activité commerciale de base (qui reste cependant ténue), l'accès aux commerces est peu aisé, avec des bâtiments qui s'inscrivent dans le tissu urbain ultra dense du village et des possibilités de stationnement extrêmement réduites.

### LA CIRCULATION DANS LE VILLAGE

Elle est difficile, notamment dans la Grande Rue, pas assez large pour supporter un trafic qui comprend une part non négligeable de transit.



L'épicerie et le bureau de tabac... en entrée de village, desservis par seulement 3 places de parking



La partie basse du village : malgré la proximité entre commerces et écoles, il n'y a pas de lien évident qui les associent.

## Objectifs au regard du diagnostic

**Maintenir la vie sociale au coeur du village, dans le sens d'une mixité et d'une extension urbaine équilibrée pour éviter une dérive vers le " tout résidentiel "**

**Dégager une cohérence entre les écoles, les commerces et les zones d'habitat**

**Contenir l'étalement de l'espace bâti pour que le village reste facilement accessible depuis les nouveaux secteurs d'habitat (commerce, écoles),**

**Assurer au village le maintien et le développement des commerces de base. Produire une urbanisation qui incitera les nouveaux habitants à les utiliser.**

**Il s'agit donc de définir les moyens d'aller vers le renforcement de la centralité.**

**Traditionnellement, cette centralité passe par plusieurs éléments :**

- la présence sur un même site de services et commerces,**
- l'accessibilité simple et rapide à ces services et commerces, si possible à pieds,**
- la conjonction de ces 2 principaux éléments.**

Il s'agit aussi de regrouper les fonctions de commerces avec les écoles, pour générer une "masse critique" qui pérennise le fonctionnement des commerces : en les rapprochant des écoles et en développant une offre nouvelle en stationnement automobile, il serait plus facile et plus simple pour les habitants de la commune de les utiliser.

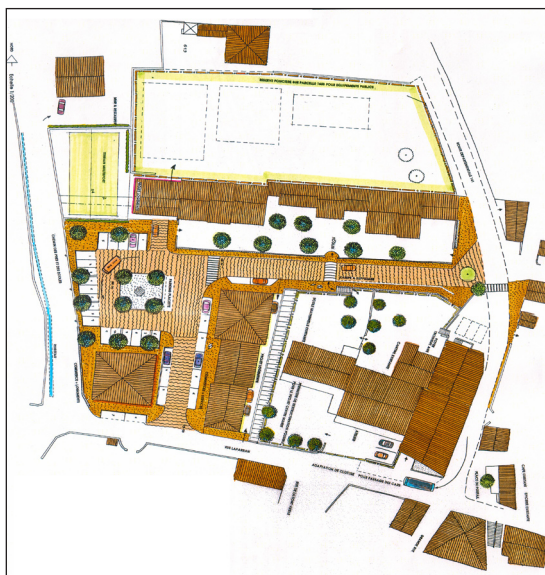
## Moyens au regard des objectifs

Projet de création d'un ensemble bâti regroupant au rez-de-chaussée des commerces et services avec notamment des locaux possibles pour:

- Une agence postale (environ 100 m<sup>2</sup>)
- Une boulangerie (environ 100 m<sup>2</sup>)
- Une épicerie (environ 150 m<sup>2</sup>)
- Un ensemble de 4 à - 5 place de parkings fermés, éventuellement couverts,

Avec au premier étage un ensemble de logements ou réserves d'une superficie égale (compris dégagements).

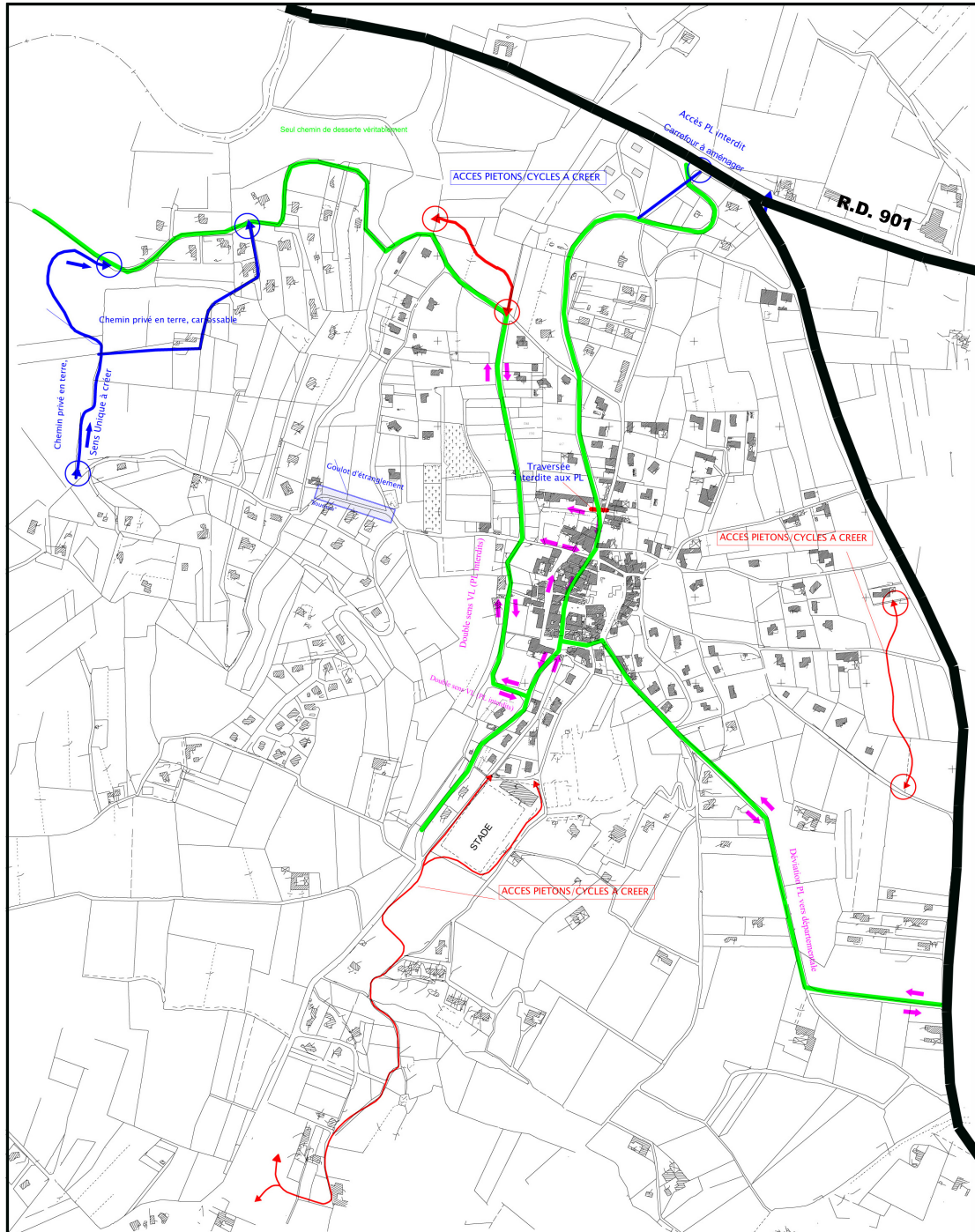
Cet ensemble reprendra les caractéristiques générales du bâti local et formera un front continu en contribuant à restructurer et à redessiner la silhouette de cette frange du centre village.



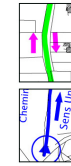
**L'association entre aménagement du village et recentrage de l'urbanisation autour de ce dernier renforcera la centralité.**

**Création de zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble en continuité du village.**

# COMMERCE & CENTRALITE



## Moyens au regard des objectifs



Réseau de voirie primaire existant desservant le village et les principales zones urbanisables ou à urbaniser.



Voies à créer pour assurer le maillage du réseau primaire.



Points de connections entre réseau primaire existant et réseau à créer (à titre indicatif).

Réseau de voies piétonnes et cyclables au sein des zones A Urbaniser, devant permettre des liaisons sécurisée entre le village (services, écoles et commerces) et les principales zones d'habitat futures.

**En accompagnement du développement de l'urbanisation, un nouveau plan de circulation et de nouvelles voies sont créées : il s'agit d'améliorer la qualité de vie dans le village et de définir un maillage viaire qui facilite les accès aux commerces, y compris à pieds ou en bicyclette.**



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

Ces trente dernières années, l'habitat dans la commune s'est fortement développé, avec l'avènement de quelques lotissements d'une surtout une urbanisation au coup par coup, en maisons individuelles.

L'inventaire des logements construits montre une part importante de l'habitat individuel pavillonnaire par rapport au logement collectif ou individuel groupé.



*L'unique opération de logements groupés d'une surface significative se situe au Sud du stade.*

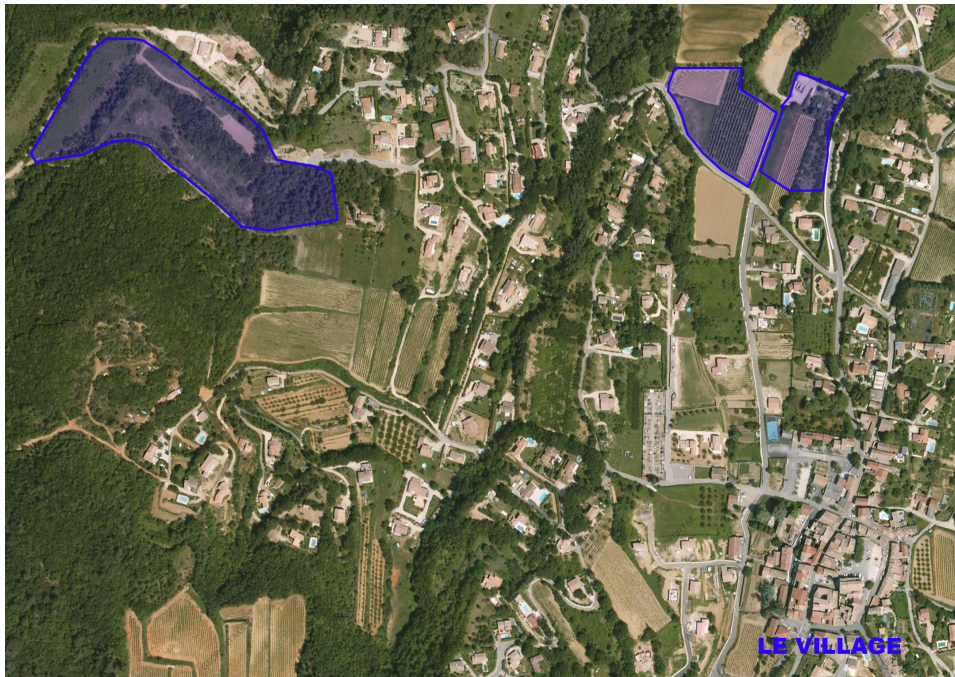


*Les photos aériennes mettent en évidence la (trop) grande homogénéité de la typologie du bâti dans la commune*

## Objectifs au regard du diagnostic

Au sein des zones qui se développeront à proximité du centre, il s'agit de favoriser une diversité et une mixité de l'habitat, qui permettra au plus grand nombre de se loger. Il s'agit aussi de promouvoir l'habitat intermédiaire, peu représenté aujourd'hui, pour disposer d'une offre en logements la plus large possible.

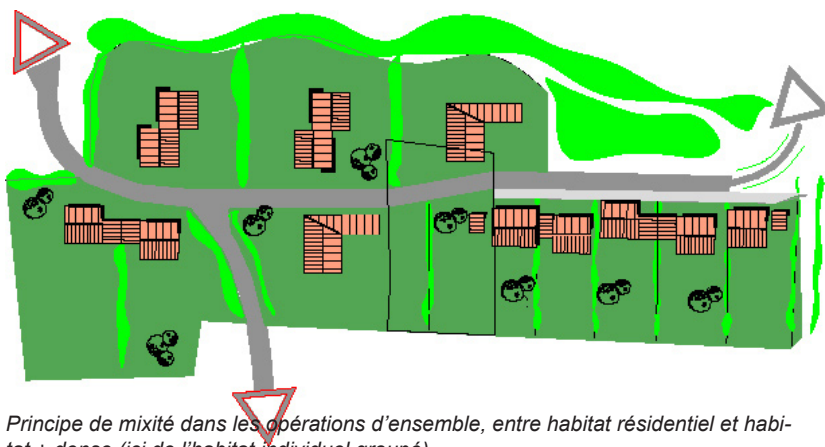
## Moyens au regard des objectifs



Secteur de développement d'un habitat mixte imposé.

Dans la zone AUa, il est fait application de l'article L123-2-d du code de l'urbanisme : 5 % au moins des logements créés devront être des logements locatifs aidés par l'Etat. (zones en bleu sur la photo aérienne ci-contre).

La commune a souhaité favoriser la mixité dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble proches du centre. On a donc introduit dans les orientations d'aménagement définies pour les zones à urbaniser (AUa), l'obligation de réaliser une partie des opérations avec de l'habitat "semi-groupé" plus dense que le logement résidentiel pur. On favorisera ainsi la mixité et l'habitat intermédiaire, sans pour autant remettre en cause la qualité de vie dans ces secteurs ou dans les zones déjà bâties qui leur sont attenantes, avec des densités moyennes qui seront proches de 10 logements à l'hectare, soit une densité intermédiaire entre l'habitat résidentiel "pur" (en maisons individuelles) et l'habitat collectif.



Principe de mixité dans les opérations d'ensemble, entre habitat résidentiel et habitat + dense (ici de l'habitat individuel groupé)



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

La commune, par le cadre de vie rural qu'elle propose et par sa situation géographique a connu un développement démographique important, qui va très probablement se poursuivre dans les années à venir. La mobilisation à court terme des zones constructibles pourrait donc rompre l'équilibre démographique et la croissance graduée souhaitée.

## Objectifs au regard du diagnostic

Il s'agit de définir une capacité à bâtir globale qui permette un développement démographique raisonné et compatible avec le niveau d'équipement de la commune.

Par ailleurs, outre l'aspect quantitatif, pour éviter une croissance démographique brutale, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les zones constructibles de manière progressive, sur une période d'une dizaine d'années, durée de vie moyenne du P.L.U.

## Moyens au regard des objectifs

**La capacité d'accueil est localisée pour l'essentiel aux abords du village**

**En tenant compte d'une rétention foncière sur environ 30 % des zones urbanisables et sur la base d'une densité moyenne de 6 logements à l'hectare, on arrive à une capacité d'accueil d'environ :**

- \_45 logements à court terme (dans les 2 à 4 ans)**
- \_107 logements à moyen terme (dans les 5 à 8 ans)**
- \_25 logements à long terme (au-delà de 8 ans)**

**Sur une dizaine d'années (durée de vie probable du P.L.U.), on aura donc 177 logements créés, pour une croissance démographique d'environ 300 habitants.**

**Si la croissance démographique peut paraître assez faible par rapport au nombre de maisons qui seront construites, c'est que l'habitat résidentiel en maison individuelle, qui constituera l'essentiel de l'urbanisation, crée des apports migratoires importants à brève échéance, avec l'arrivée de nouvelles familles, mais sur le long terme, ce type d'habitat, qui ne connaît pas ou peu de turn-over, conduit à un ratio de 1,5 à 2 habitants par logement (car les enfants quittent souvent la commune pour se loger ailleurs, ne pouvant accéder directement à la maison individuelle, pour des raisons évidentes de coûts).**

*Toute commune doit envisager son futur en terme de croissance. La difficulté est de gérer cette croissance afin qu'elle respecte les échelles du territoire.*

## 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.

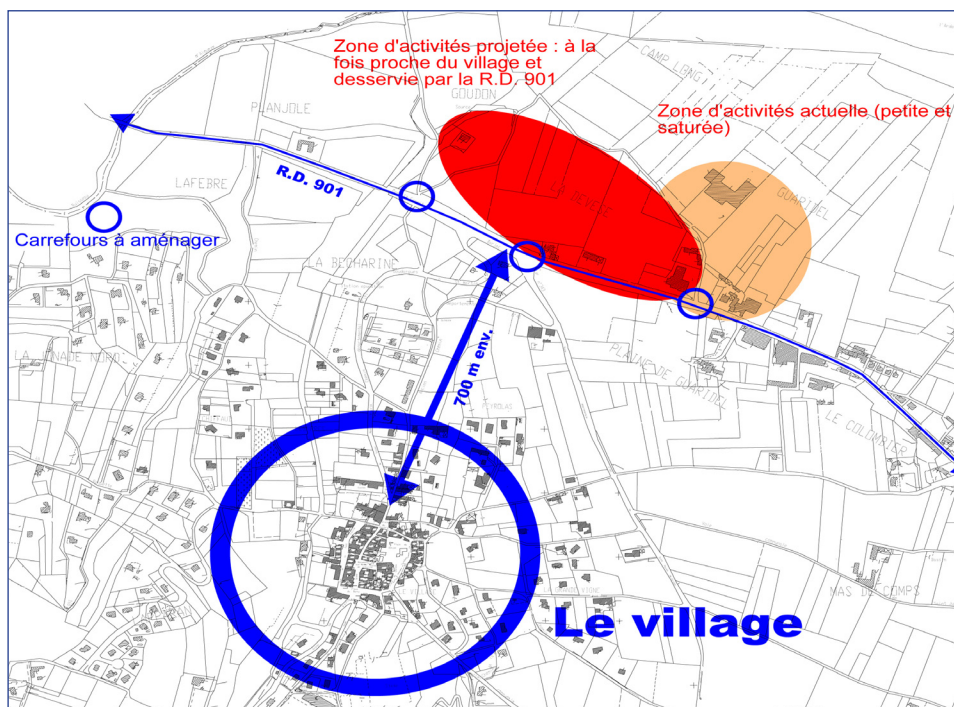
\_Il est apparu au cours des études, une carence en terrains à bâtir pour l'artisanat, notamment au regard des besoins de développement des artisans locaux.

\_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'incrimer dans les perspectives paysagères de coteau.

## **L'adéquation réseaux - zones constructibles**

Le P.O.S présentait plusieurs incohérences entre la localisation de certaines zones urbaines et leur desserte effective par les réseaux. Le P.L.U. y a remédié, en ne classant en zone urbaine que les secteurs desservis par les réseaux, (exception faite du réseau d'assainissement, lorsque les sols permettent l'assainissement non collectif).

## **Les liaisons**

**Pour les zones A Urbaniser du village, il s'agit d'assurer des liaisons inter quartiers.**

**Pour cela, a été défini sur le plan de zonage, au travers d'orientations d'aménagement, le principe de voies à créer. Le tracé n'est pas imposé, seuls les principes de liaison entre plusieurs points ont été définis. Par ailleurs, selon les secteurs, la nature des voies à créer a été précisé : voies carrossables, piétonnes ou cyclables.**

## **L'assainissement et l'eau potable**

**Le Schéma Général d'Assainissement a montré la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome de certaines zones déjà bâties de coteau. La création d'antennes de desserte par le réseau d'eaux usées de ces coteaux conduirait à des coûts prohibitifs. Le financement d'un tel réseau n'est donc qu'hypothétique et ne peut en tout cas que s'envisager sur le long terme. C'est pourquoi, les zones d'urbanisation dans les coteaux ont été soit gelées soit étendues que de manière très mesurée.**

**La station d'épuration projetée possèdera une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). A échéance du P.L.U., la station d'épuration aura à traiter environ 1300 EH pour Saint Julien et 400 EH pour Aiguèze (si l'ensemble des constructions de cette commune est raccordée au réseau, ce qui n'est probablement pas le cas). Avec une capacité de 1800 EH, la station d'épuration est donc dimensionnée de manière cohérente avec le projet de développement.**

**Par ailleurs, l'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable. On note toutefois des carences du réseau dans les secteurs éloignés du village, notamment aux Terriers et à Mézérac. A l'instar de ce qui a été décidé au regard de l'assainissement, les zones constructibles de ces secteurs ont été réduites ou reclassées en zone d'urbanisation future, le temps qu'un réseau public suffisamment dimensionné puisse les desservir.**

**Sur la cohérence développement / ressource en eau : en période d'étiage, en intégrant la croissance démographique qui sera liée au P.L.U. et la population supplémentaire estivale, liée aux résidences secondaires, les besoins ont été estimés à 707 m<sup>3</sup> par jour, pour une production actuelle de 850 m<sup>3</sup>. Les besoins sont donc cohérents avec la ressource.**

**Par ailleurs, la commune a engagé les études pour la création d'un nouveau captage, proche du captage de l'Ardèche. Les premières estimations montrent un potentiel supérieur à celui du captage de l'Ardèche voisin.**



## Rappel des principaux éléments de diagnostic

A Saint Julien de Peyrolas plusieurs risques naturels ont été identifiés :

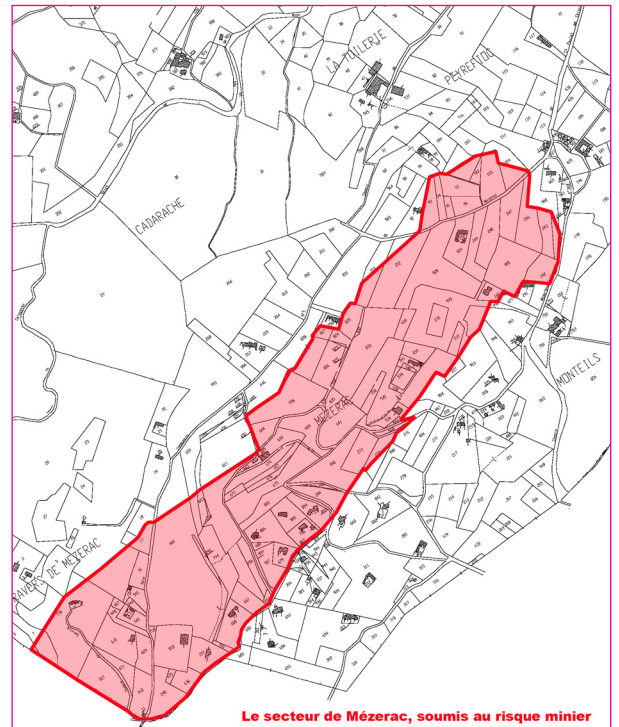
### **Le risque sismique**

La commune est classée en zone Ia, de sismicité très faible.

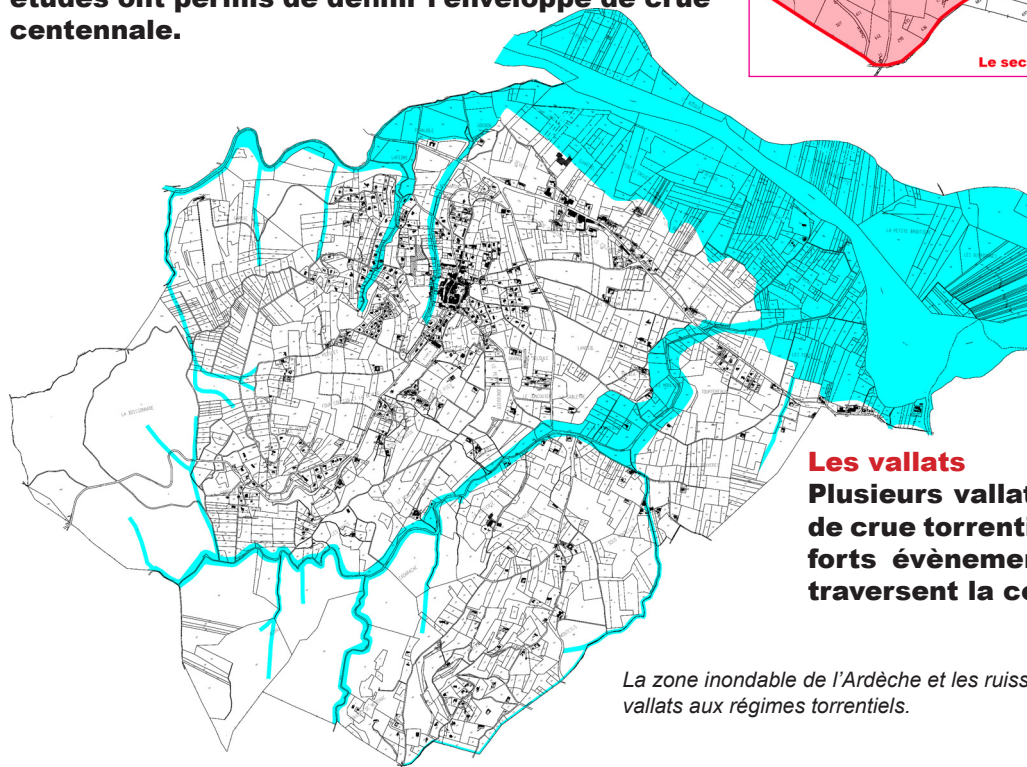
**Le risque minier** : il couvre le secteur de Mézérac, au Sud de la commune. Dans le P.O.S., une partie importante du quartier de Meyzérac est classée en zone constructible, sur un mode de développement peu dense et diffus.

### **La zone inondable de l'Ardèche**

Cette rivière longe la limite Nord de la commune, dans une zone naturelle et agricole très peu bâtie, sans enjeu de développement urbain. Elle est accompagnée d'une zone inondable. Des études ont permis de définir l'enveloppe de crue centennale.



Le secteur de Mézérac, soumis au risque minier



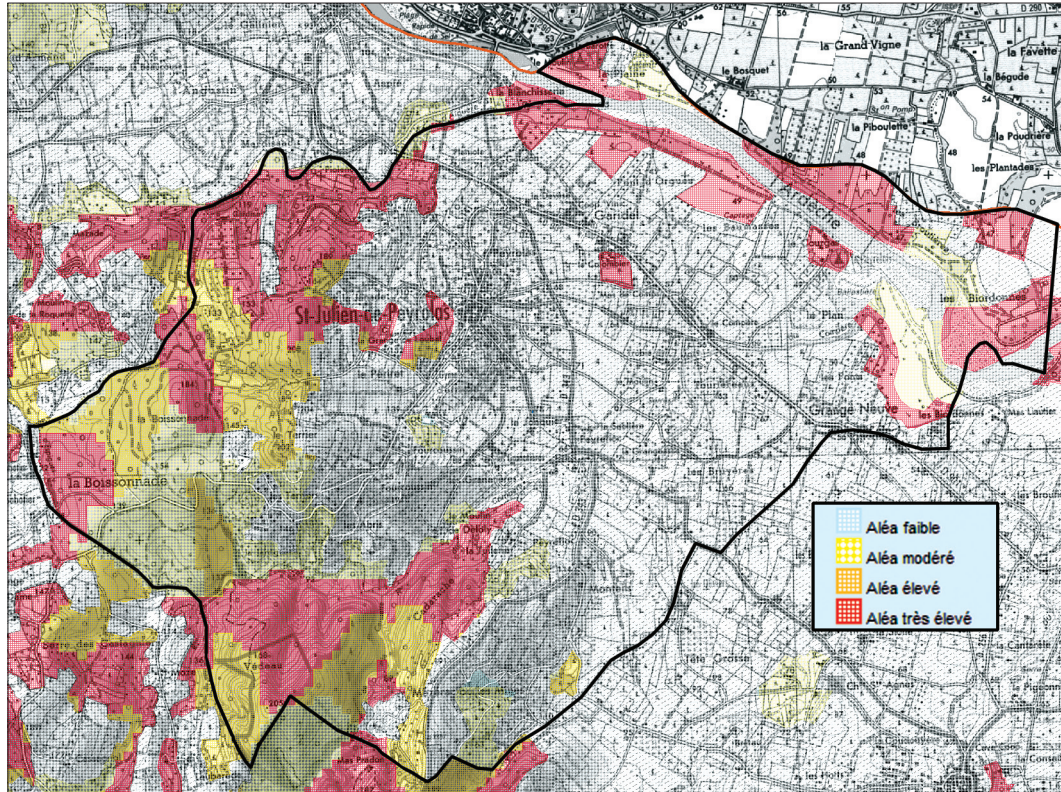
### **Les vallats**

Plusieurs vallats au régime de crue torrentielle lors des forts événements pluvieux traversent la commune.

La zone inondable de l'Ardèche et les ruisseaux et vallats aux régimes torrentiels.

## Le risque incendie

L'ensemble du territoire communal est classé en forêt méditerranéenne. En outre, un tiers Ouest environ de la surface de la commune est occupé par une forêt de chênes verts et de pins, sensible au feu. Sur les coteau Ouest, au-dessus du village, l'urbanisation s'est développée à la frange des bois.



Carte : DIREN Languedoc Roussillon

## Objectifs au regard du diagnostic

La prise en compte des risques naturels fait partie intégrante du développement durable. Il s'agit de ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques forts et d'éviter le développement dans les zones à risques moyens ou faibles lorsque suffisamment de terrains peuvent être dégagés pour construire hors risques.

## Moyens au regard des objectifs

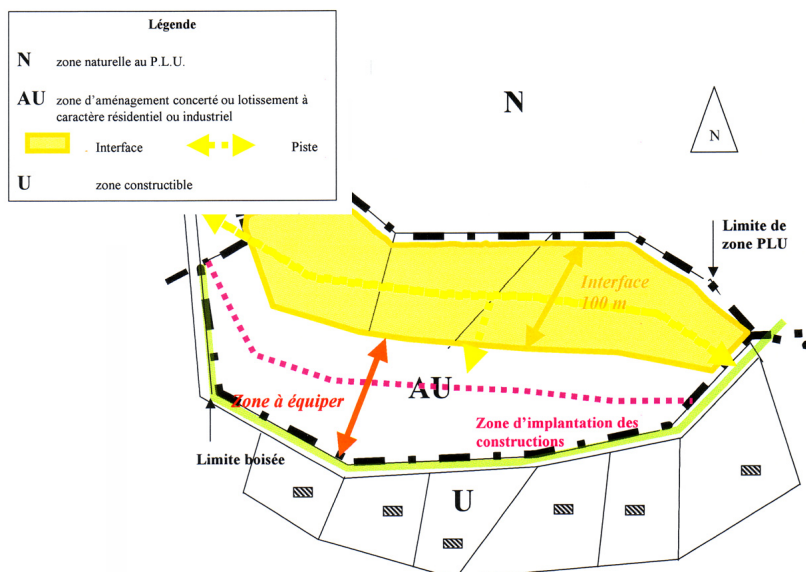
### Le risque minier

Les zones de risque minier se recoupe partiellement avec une zone constructible définie dans le P.O.S., actuellement quasiment saturée. Pour prendre en compte le risque, Cette zone a été reconduite sans extension dans le P.L.U. En outre, les prescription définies par Mr le Préfet pour prendre en compte le risque ont été intégrées au P.L.U. : report de la zone de risques sur les plans de zonage et définition d'un règlement spécifique : "Toute édification, tout affouillement notable devra être assorti de l'avis préalable d'un homme de l'art afin d'une part que les travaux projetés puissent être effectués sans risque et d'autre part que la pérennité des ouvrages dont la réalisation est envisagée soit assurée."

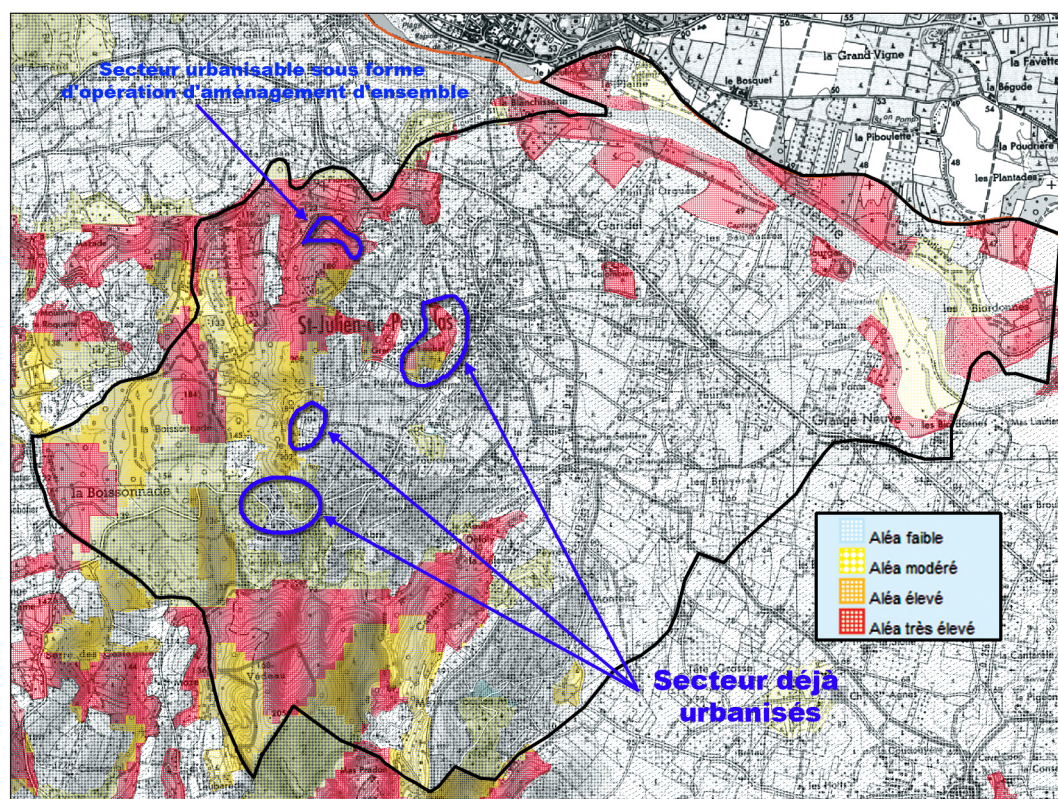


## Le risque incendie

Peu de zones constructibles sont soumises au risque de feux de forêt. Celles qui sont concernées par ce risque sont soit déjà bâties, soit se construiront sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui intégrera la réglementation spécifique élaborée par la D.D.A.F. du Gard :



Exemple d'interface aménagée prescrite par une étude préalable



Très peu de zones constructibles sont concernées par l'aléa feux de forêt. Trois zones se situent dans des secteurs d'aléa modéré à élevé, mais elles sont déjà urbanisées. Une zone se situe dans un secteur d'aléa très élevé, mais elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans le cadre d'une urbanisation organisée, toutes les précautions seront prises pour limiter au maximum les risques, dans un secteur qui, par ailleurs, est n'est pas boisé.

## Le risque d'inondation :

Aucune zone constructible n'est définie dans la zone inondable de l'Ardèche.

Concernant les vallats : conformément à la demande de Mr le Préfet, une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des vallats a été définie ainsi qu'une réglementation spécifique :

\_"lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques."

\_"Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel."

\_"Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits."