

DÉPARTEMENT DU GARD  
GARD RHODANIEN

# SAINT ALEXANDRE



## Plan Local d'Urbanisme



**II\_PADD**

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

**Approbation Octobre 2019**

**CROUZET URBANISME**

**19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux**

**Tél : 04 75 96 69 03.**

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





# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>P1</b>
<b>Orientations générales</b>	<b>P2</b>
<b>Orientations générales des politiques d'aménagement d'urbanisme et d'équipement</b>	<b>P5</b>
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P5
Les grandes orientations relatives au développement de l'habitat	P7
L'anticipation des besoins par le projet	P8
Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P8
<b>Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b>	<b>P9</b>
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P9
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P10
<b>Les politiques de développement économique et commercial</b>	<b>P12</b>
Accompagner l'économie viticole	P12
Renforcer l'activité artisanale	P12
Développer l'hébergement hôtelier et ses activités complémentaires	P13
<b>Orientations générales des politiques de transports et déplacements</b>	<b>P14</b>
La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau viaire	P14
Le stationnement	P17
La cohérence entre développement urbain et déplacements doux	P18
<b>Les politiques de développement des loisirs</b>	<b>P20</b>
<b>Les politiques de protection des paysages</b>	<b>P21</b>
La composition du paysage d'ensemble	P21
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P24
Promouvoir une urbanisation intégrée	P25
<b>Les politiques de protection de l'agriculture</b>	<b>26</b>
<b>Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques</b>	<b>28</b>
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>P31</b>



# INTRODUCTION

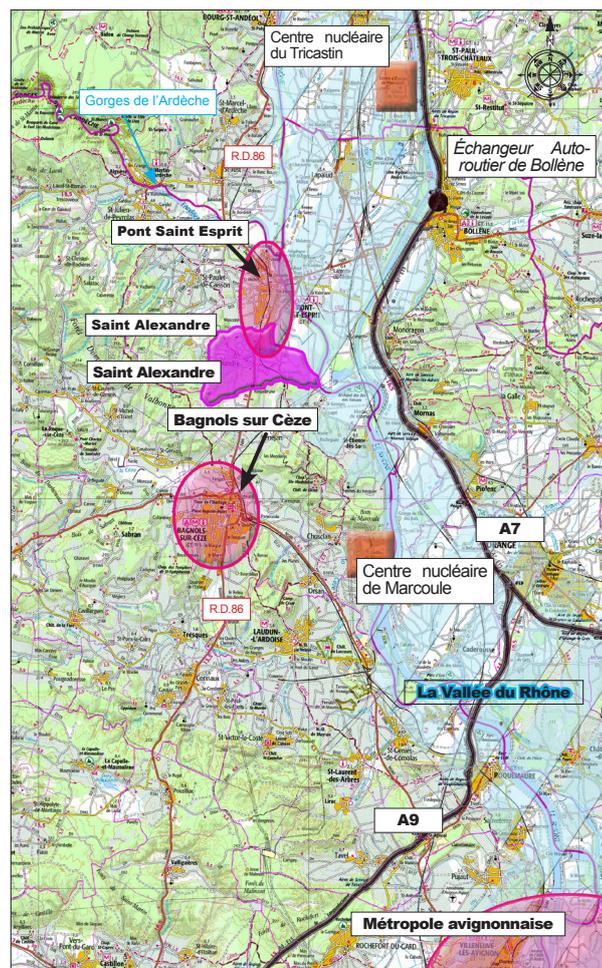
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Saint Alexandre, sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité de la commune, produit du cadre de vie rural qu'elle propose, de sa proximité immédiate avec Pont Saint Esprit, de son économie viticole et de ses accès faciles et rapides vers les pôles d'emplois de l'axe rhodanien.

Saint Alexandre s'étend de la rive droite du Rhône à l'étage collinéen. Dans cette géographie de transition, se mêlent des enjeux de développement économique et notamment touristiques, d'essor et de diversification de l'offre en logements parallèlement aux enjeux, récurrents en milieu rural, de protection des paysages, de l'exploitation agricole et de l'environnement naturel.

**Dans ce contexte, au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet ambitieux mais équilibré entre :**

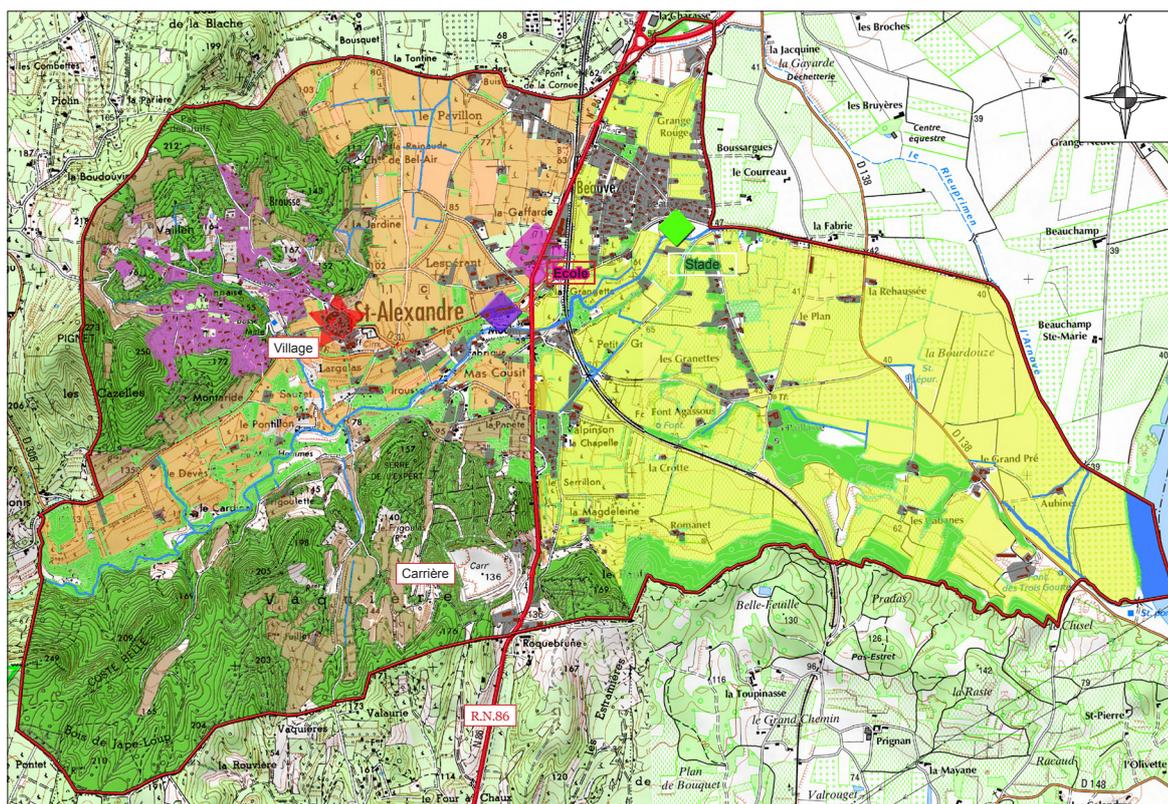
- \_des mesures de développement de l'habitat et de l'activité économique et touristique,**
- \_et des mesures de protection, qu'il s'agisse de la structure des paysages, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles.**

**Cet équilibre traduit l'ambition de répondre aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de la commune, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole et notamment sur l'économie viticole.**



*Pont Saint Esprit est le pôle de proximité. La commune est par ailleurs proche de pôles d'emplois importants et durables, comme les sites nucléaires de Marcoule et du Tricastin, de Bagnols sur Cèze ainsi que de la métropole avignonnaise.*

-  Le village historique, en surplomb des coteaux.
-  La zone d'activités.
-  Les secteurs d'habitat pavillonnaire de la plaine.
-  L'habitat pavillonnaire à diffus des coteaux.
-  La grande plaine agricole.
-  Les grands coteaux viticoles.
-  Les boisements de combes qui trament la plaine et les coteaux agricoles.
-  La forêt de l'étage collinéen.
-  Les coteaux et plateaux mixtes de l'étage collinéen.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## Les Orientations transversales

Le projet engage la commune dans un développement encadré, dans le respect des bases de l'identité de Saint Alexandre et notamment de sa composante rurale :

- \_ favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel et des enjeux déterminés dans le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat du Gard Rhodanien,
- \_ diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop forte homogénéité du parc de logements récents,
- \_ gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture (viticulture essentiellement) et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements, en équipements ou pour les activités économiques,
- \_ renforcer la cohésion de l'espace bâti et sa perméabilité,
- \_ organiser une urbanisation nouvelle développée de manière pragmatique, intégrée et fonctionnellement :
  - en utilisant la position stratégique de la commune pour développer un pôle hôtelier et commercial et participer, à l'échelle du SCoT, à la satisfaction de besoins importants en hébergement touristique et en activités complémentaire,
  - en valorisant le tissu historique du village (au travers d'un programme de réhabilitation de bâtiments existants),
  - en s'appuyant sur le pôle d'équipements publics existant autour de l'école pour produire un habitat intermédiaire qui manque aujourd'hui dans la commune.



## Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

Le projet s'inscrit dans le fonctionnement du territoire communal, il respectera sa nature rurale, intégrera la spécificité d'un espace bâti éclaté en plusieurs hameaux et quartiers, aux profils paysagers, aux enjeux, aux fonctionnalités propres.

Chacun de ces quartiers ou hameaux se développera en fonction :

- \_ de son potentiel et de ses particularités, de son degré d'attractivité, de ses limites aussi (notamment en termes de réseaux ou d'accessibilité au réseau primaire de voirie),
- \_ de ses enjeux paysagers, agricoles et naturels.

Le projet s'engagera aussi dans le renforcement de la centralité du village et dans la construction de la centralité naissante du quartier de l'Espérant, équipé, bien desservi par la voirie, qui accueille déjà l'école, un plateau sportif, la zone d'activités : faire évoluer le développement de la commune en protégeant l'écrin du village historique (développement très modéré) au profit de la structuration d'un nouveau pôle de développement urbain autour des équipements publics situés dans le quartier de l'Espérant.

L'objectif sera *in fine* de produire une urbanisation qui satisfasse les besoins en logements, développe le tissu économique, dans le respect des fondements de l'organisation historique du territoire et des grandes composantes agricoles et naturelles, des spécificités et des sensibilités de Saint Alexandre. Il s'agira aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme, de tenir compte aussi des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

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

### L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le projet valorisera le réel potentiel de développement de Saint Alexandre. Ce potentiel repose d'abord :

- \_ sur la proximité de la commune avec les pôles d'emplois de la vallée du Rhône et avec Pont Saint Esprit, pôle de services,
- \_ sur le cadre de vie rural qu'offre la commune, associé à la présence de services publics,
- \_ sur des perspectives de développement économique, dans le cadre d'une réflexion en cours menée à l'échelle intercommunale sur l'hébergement touristique.

Ainsi, en tenant compte des spécificités locales, le P.L.U. créera les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assurera un développement à l'échelle de Saint Alexandre, favorisera l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

### LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification convergera avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, globalement moins consommateur d'espace que l'habitat purement pavillonnaire, diversifié, selon des typologies et des densités adaptées par quartier. Dans une perspective intercommunale, il s'agira également de participer à une juste part, à l'effort de production de logements pour faire face à une véritable carence en offres accessibles aux jeunes ménages comme aux anciens, qu'il s'agisse d'habitat en propriété ou en locatif. Dans cet objectif, la création de logements par la réhabilitation d'une partie du vieux village jouera un rôle.

## Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'appuiera sur le potentiel de la commune pour développer le gisement d'emplois locaux et renforcer la diversité socio-économique de Saint Alexandre (pour lutter notamment contre l'effet «village dortoir»).

Au sein du Gard Rhodanien, grâce à son ouverture sur la Vallée du Rhône, son accès direct sur la R.N.86, sa proximité immédiate avec Pont Saint Esprit, Saint Alexandre possède un véritable potentiel économique qui ne s'est toutefois pas encore suffisamment concrétisé. L'expérience de la petite zone d'activités créée dans le PLU précédent, qui n'accueille des entreprises artisanales que très progressivement et la mise en évidence, à l'échelle du Gard Rhodanien, d'une carence forte en hébergement touristique ont montré que la stratégie de développement économique devait, parallèlement aux efforts déployés pour installer des entreprises dans la petite zone d'activités artisanales existante, s'orienter vers le développement de l'hébergement touristique. Ainsi, le projet définira les conditions d'un développement économique basé :

- \_ sur l'intensification du rythme d'accueil d'entreprises nouvelles dans la zone d'activités actuelle,
- \_ sur la création d'une zone destinée principalement à l'hébergement hôtelier et à des activités commerciales associées, à proximité de Pont Saint Esprit, directement desservie par la connexion stratégique entre la R.N.86 et sa déviation,
- \_ sur l'amélioration des conditions de stationnement, la protection, la valorisation du cœur médiéval, élément important de l'attractivité touristique.

Le projet de développement économique s'appuiera aussi sur la composante rurale de la commune :

- \_ par la préservation de l'économie agricole et notamment viticole, en limitant l'incidence du projet de développement économique et urbain sur les zones de production et le fonctionnement des exploitations,
- \_ en maintenant la zone d'exploitation de la carrière, gisement d'emplois significatif localement et ressource fiscale importante pour la commune.



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## **Orientations générales des politiques de transports et de déplacements**

L'objectif sera d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- \_ en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services, en favorisant l'urbanisation dans les secteurs facilement accessibles depuis le réseau primaire de voirie,
- \_ en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, les services et les zones d'habitat, en intégrant dans la problématique la présence de l'école à l'Espérant et le développement économique à son voisinage.

## **Les politiques de développement des loisirs**

Le projet encouragera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air,

Autour de l'école, de nouveaux équipements sportifs et de loisirs seront créés.

## **Les politiques de protection des paysages**

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

- \_ des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- \_ des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle, dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur le territoire communal depuis les routes départementales et la RN86.
- \_ des mesures d'intégration de l'urbanisation à vocation économique dans ses zones dédiées.

## **Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de préservation des continuités écologiques**

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

- \_ de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en espaces économiques,
- \_ de préservation et de renforcement du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques mis en évidence dans le volet environnemental du P.L.U. (trames vertes et bleues).

## **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements, en équipements et en développement économique, en rentabilisant l'espace bien non renouvelable, au travers de la densification raisonnée de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant lorsque les équipements le permettent.



Limite au-delà de laquelle on perd en grande partie le lien fonctionnel avec la R.N.86, qui ouvre sur les pôles de services et d'emplois.

Principe de protection des bois de l'étage collinéen.

Ne pas épancher les zones d'habitat pavillonnaire.

Confiner l'étalement de l'urbanisation diffuse.

Voir zoom page suivante

Zone d'activités

Pôle d'habitat projeté

Village

Plateau sportif

Ecole

Protéger le «parvis» ouvert de vignes qui met en valeur le village.

Développer un pôle hôtelier et d'hébergement touristique, des activités commerciales à l'entrée Nord.

Préserver les bonnes terres agricoles et la coupure verte.

Maintenir en zone agricole la grande dent creuse de Beauvezet, compte tenu de l'impossibilité d'y apporter les réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Développer des mesures d'aménagement et d'embellissement des espaces publics de Beauvezet. Développer un maillage de voies douces.

Principe de protection de la structure bâtie du centre historique et de son patrimoine architectural. Projet de réhabilitation d'un îlot en vue de produire du logement accessible de début «de parcours résidentiel»

Au sein des zones d'habitat pavillonnaire, rentabiliser les dents creuses et densifier mais de manière raisonnée, en préservant les principaux jardins notamment, afin :

- de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
- de ne pas dépasser les capacités de la voirie,
- de maintenir la trame végétale et son effet masquant.

En l'absence de projet d'extension accompagné de mesures d'intégration environnementales abouties, la carrière est maintenue dans son emprise.

# 1

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

### La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

*Objectifs et moyens : les grands principes structurels*

# 1

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

*Objectifs et moyens : les grands principes structurels*

Maintenir une « bande tampon » entre R.N.86 et logements.

Définir les conditions d'une amélioration de la perception paysagère de l'urbanisation à vocation d'activité en bordure de R.N.86.

«Remplir» sans l'étendre significativement la zone d'activités.

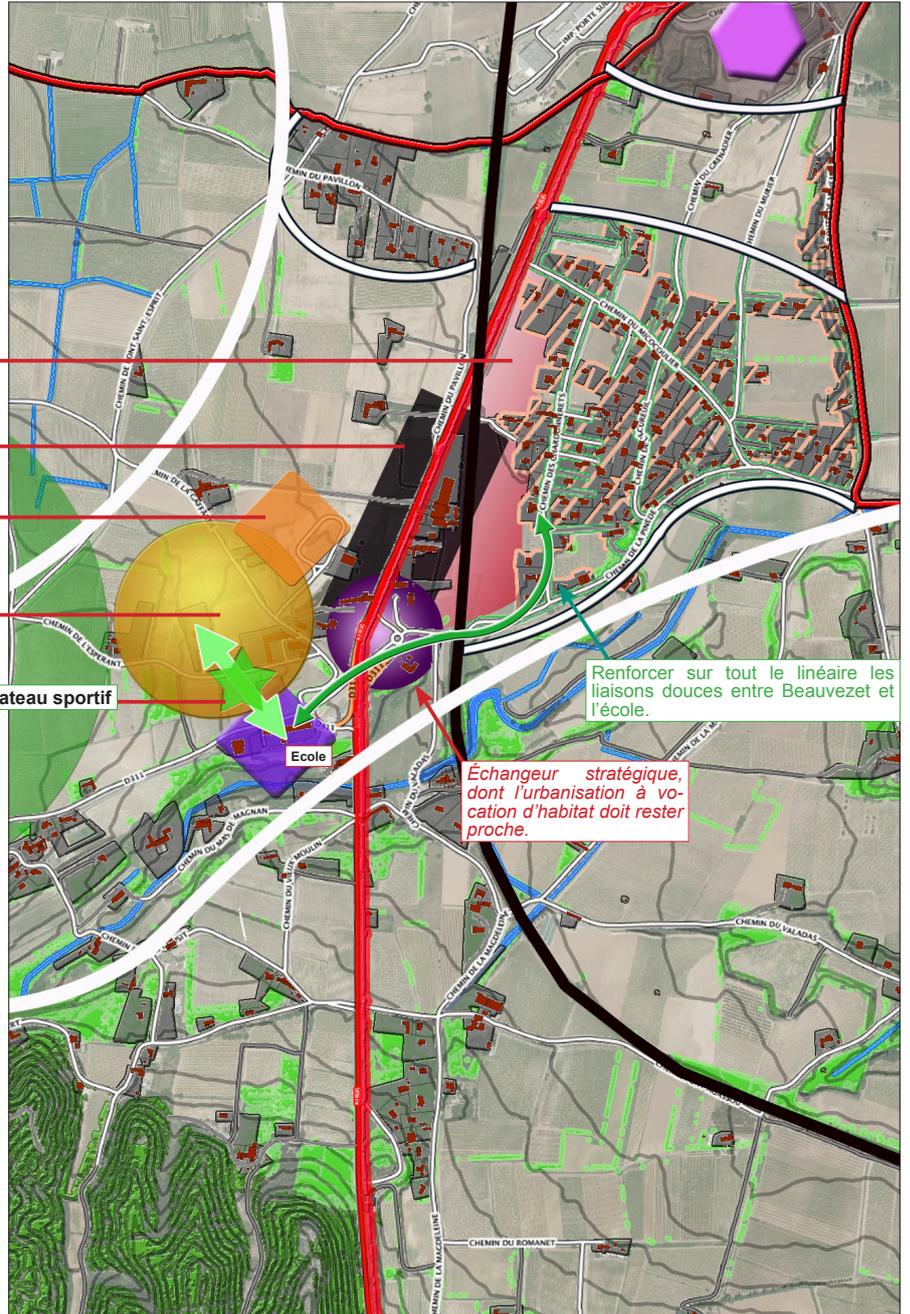
Dans un secteur proche de la R.N. 86 (mais peu exposé à ses nuisances), très proche de l'école et du plateau sportif, situé hors des perspectives sur le village et attenant aux jardins communaux, développer un groupe de logements (en hameau) intermédiaires intégrés et diversifiés.

Plateau sportif

Ecole

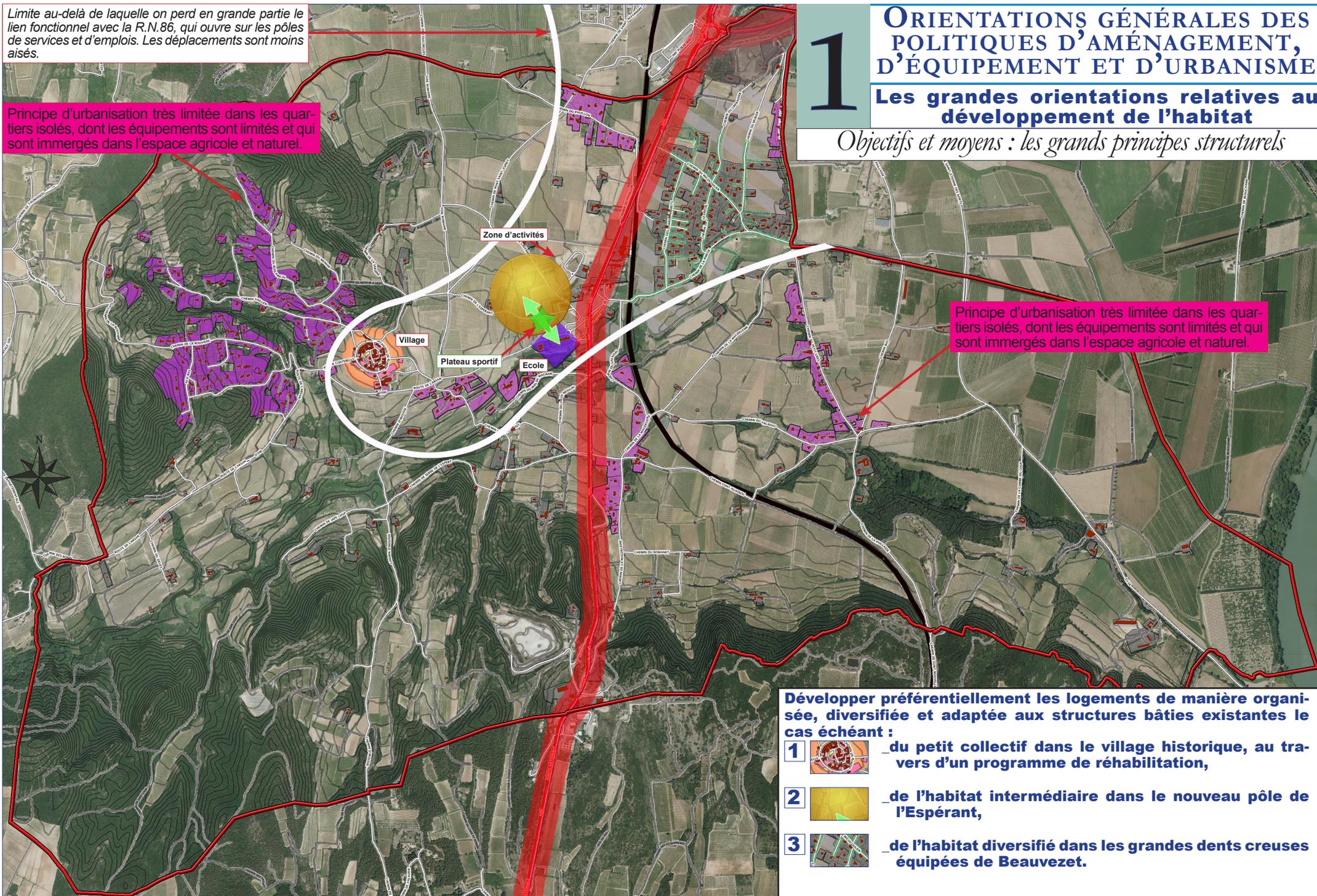
Échangeur stratégique, dont l'urbanisation à vocation d'habitat doit rester proche.

Renforcer sur tout le linéaire les liaisons douces entre Beauvezet et l'école.



Limite au-delà de laquelle on perd en grande partie le lien fonctionnel avec la R.N.86, qui ouvre sur les pôles de services et d'emplois. Les déplacements sont moins aisés.

Principe d'urbanisation très limitée dans les quartiers isolés, dont les équipements sont limités et qui sont immergés dans l'espace agricole et naturel.



# 1

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

### Les grandes orientations relatives au développement de l'habitat

*Objectifs et moyens : les grands principes structurels*

Principe d'urbanisation très limitée dans les quartiers isolés, dont les équipements sont limités et qui sont immergés dans l'espace agricole et naturel.

**Développer préférentiellement les logements de manière organisée, diversifiée et adaptée aux structures bâties existantes le cas échéant :**

- 1**  \_ du petit collectif dans le village historique, au travers d'un programme de réhabilitation,
- 2**  \_ de l'habitat intermédiaire dans le nouveau pôle de l'Espérant,
- 3**  \_ de l'habitat diversifié dans les grandes dents creuses équipées de Beauvezet.

## L'anticipation des besoins par le projet

**Sans les actions volontaristes et concrètes définies par le projet, la démographie, l'activité économique déclineront. Les besoins d'organisation de l'espace bâti ne seraient pas satisfaits.** Sur le plan démographique et en termes de logement, sans la définition d'une capacité à bâtir significative, la commune ne pourra pas prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Sans un nouveau projet, le parc de logements ne pourra prendre en compte suffisamment :

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

Sans action sur le parc de logements, il est probable aussi que le déphasage entre production d'habitations et croissance démographique se poursuive, voire se creuse : entre 1999 et 2013, la commune n'a gagné que 144 habitants, alors qu'on avait construit 94 résidences principales dans la même période, soit environ « 1,5 » habitant en plus par résidence principale nouvelle seulement. La première conséquence de ce phénomène, s'il n'était pas endigué, serait l'extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de Saint Alexandre, de son économie agricole et de ses paysages ruraux.

### Sur le plan économique :

L'industrie et l'artisanat locaux n'ont pas grossi à la mesure de la croissance démographique. Si la commune ne définit pas les moyens d'un développement économique significatif, à l'échelle de son potentiel, le déséquilibre entre habitat et emploi s'accroîtra et Saint Alexandre laissera passer une chance unique de s'affirmer en tant que pôle local et comme gisement d'emplois. Sans développement économique nouveau, l'hypertrophie de la fonction d'habitat pourrait aussi conduire à un appauvrissement de la diversité socio-économique, à la multiplication des trajets domicile – travail motorisés. Sur ce plan, le principal potentiel se situe dans le développement de l'hébergement hôtelier, où les besoins s'expriment à l'échelle de tout le Gard rhodanien.

## Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

### *Objectifs et moyens*

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

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

### L'assainissement

#### **Logique de définition des zones constructibles :**

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini la majorité des zones constructibles nouvelles de tailles significatives dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées ou facilement connectables à ce dernier.

### **Capacité de la station d'épuration et croissance démographique**

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits. Compte tenu de la croissance démographique projetée dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées, la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées par la station d'épuration sera assurée.

### L'eau potable

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée à l'horizon 2030.

## Les communications numériques

L'ambition de la commune est de réduire la fracture numérique naissante (par rapport aux villes voisines) en dotant l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants de la commune l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). A ce jour, est de 28% de la population est couverte à un débit compris entre 8 et 30 Mbits/s, 28% entre 3 et 8 Mbits/s et 47% à moins de 3 Mbits/s. Les habitants bénéficieront de la technologie FTTH (Fibre Optique jusqu'à l'abonné). Dans ce cadre, le concessionnaire SFR Collectivité, choisi par le Département pour exploiter ce réseau, a établi un calendrier de déploiement de la fibre optique sur les communes bénéficiaires. Le démarrage du déploiement FTTH sur Saint Alexandre est prévu en 2020 et s'étalera sur plusieurs années.

# 2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

## Promouvoir une croissance démographique équilibrée

### Objectifs

Dans un contexte socio-économique où à l'échelle du Gard Rhodanien, la demande en logements est forte, la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique ambitieuse, durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âge au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification de l'offre en logements et d'une densification maîtrisée de l'espace bâti. Ces actions favoriseront l'installation de jeunes ménages et le maintien dans la commune des anciens, au travers de formes de logements plus adaptées. L'objectif n'est pas la construction effrénée. Il s'agit de produire des logements à un rythme qui converge vers celui établi dans le SCoT en cours d'élaboration, qui permette de répondre aux besoins. **Ainsi, l'ambition de la commune est d'amener Saint Alexandre, à l'horizon 2031 à environ 1390 habitants, pour une croissance annuelle moyenne de 1,25 % sur 12 ans.** Cette croissance est significative, elle résulte :

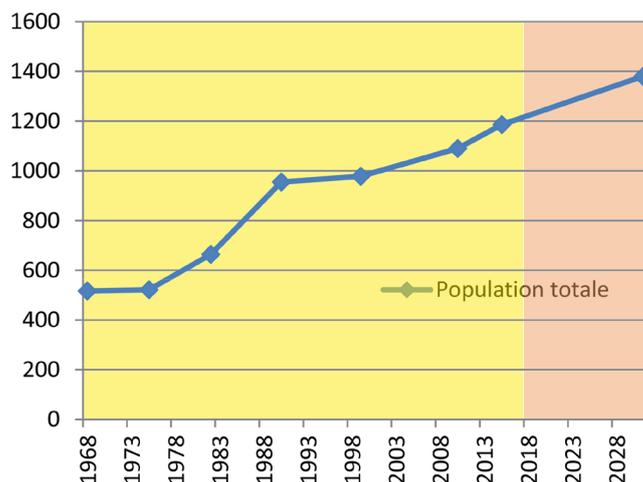
- \_ d'une prévision de rythme de construction annuel qui demeure crédible : environ une dizaine de logements par an en moyenne. Entre 1982 et 1990, on en bâtissait 12 par an et ces 5 dernières années, 10 par an,
- \_ d'un rapport entre logements construits et croissance démographique associée ces 12 prochaines années qui demeure assez stable, grâce aux efforts que produira la commune dans la diversification de l'offre en logements, qui va limiter la décohabitation,
- \_ de la prise en compte du développement économique attendu et des emplois générés, qui vont nécessiter la production de logements supplémentaires.

### Moyens

**Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire environ 115 résidences logements. Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :**

- \_ Les petits terrains en zone urbaine, situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces terrains a révélé une surface disponible totale de 1,9 hectare environ (ha), pour un potentiel théorique de 23 logements dont on a considéré que seulement 80% seraient réellement mobilisés pendant la durée de vie du PLU (soit 18 logements attendus),
- \_ le potentiel de création de logements neufs par division parcellaire de terrains déjà construits et classés en zone urbaine (évalué à 35),
- \_ Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones IIAU). Elles représentent une surface constructible de 4,0 ha pour un potentiel théorique d'environ 68 logements, dont on a considéré que seulement 80% seraient réellement mobilisés pendant la durée de vie du PLU (soit 54 logements attendus),
- \_ A moyen et long terme, les 10 logements qui seront issus du programme de réhabilitation d'une partie du village historique.

Évolutions démographiques passées et projetées



**Au total, sur la base des densités projetées selon les zones (urbaines ou A Urbaniser) et en considérant que 80% des terrains constructibles et non bâtis actuellement accueilleront des logements, la capacité d'accueil du projet est de 117 logements 18 en zones urbaines et 54 en zones A Urbaniser (en considérant 80% du potentiel théorique) + 35 par division parcellaire et 10 par réhabilitation dans le vieux village), soit un nombre très proche de l'estimation des besoins. Ces logements permettront de concrétiser les objectifs démographiques de la commune.**

# 2

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

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

#### Objectifs

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



L'habitat résidentiel "banal". S'il pourra se développer localement pour compléter l'espace bâti, il ne devra plus être l'unique mode d'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes typologies et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts de l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Saint Alexandre actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

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



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.



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

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

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

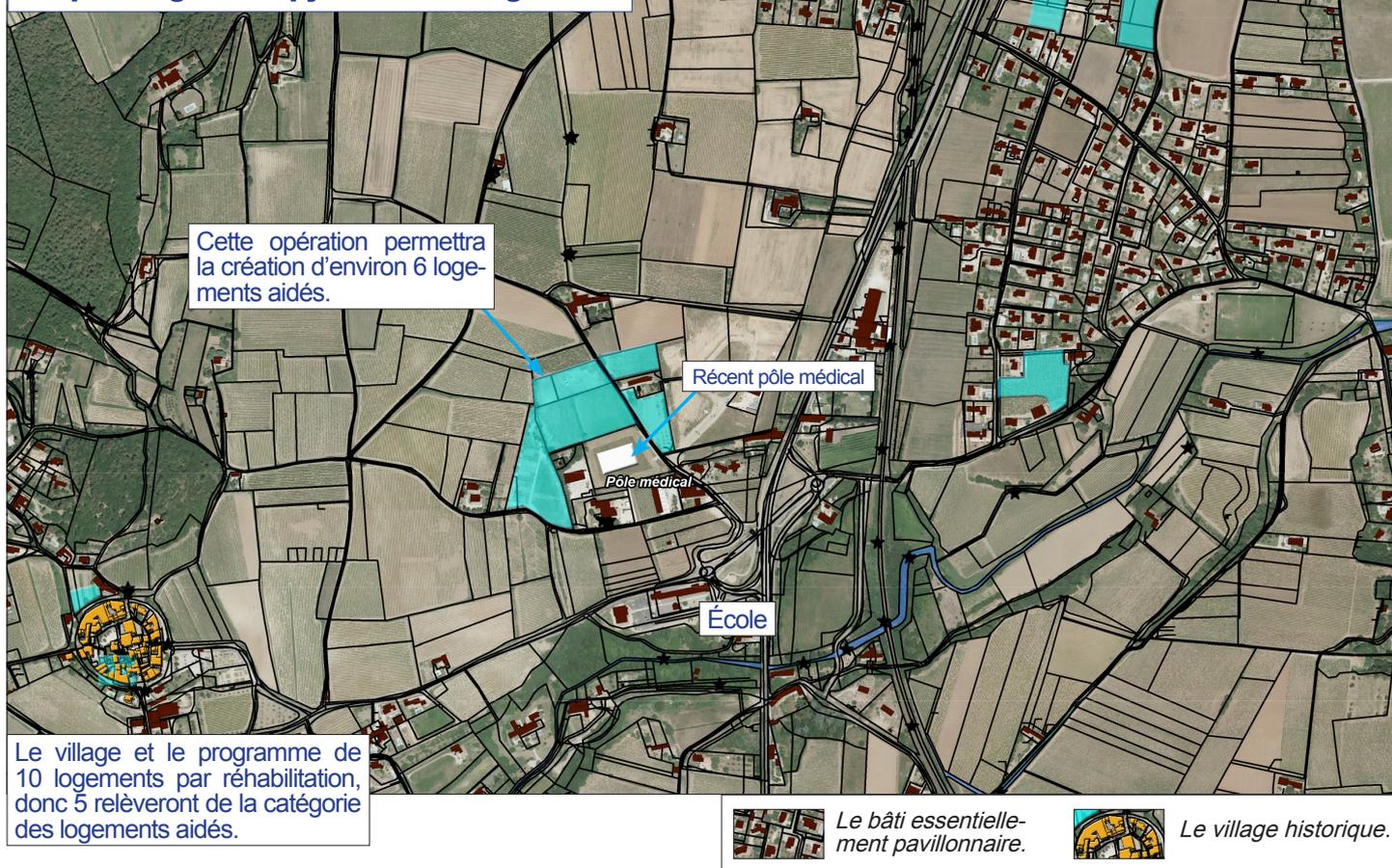
# 2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

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

### *Moyens*

Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offriront les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs équipés ou très proches des équipements. Leurs potentiels seront utilisés pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

**Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond notamment aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.**



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

# LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

## Accompagner l'économie viticole

### Objectifs et moyens

Le cœur économique de Saint Alexandre bat d'abord au rythme de la viticulture. C'est la raison pour laquelle, en terme de "macro-économie", la commune s'est engagée pour la protection de la viticulture :

- \_ en ne réduisant que marginalement le potentiel de production et uniquement pour faire face à des besoins avérés en logements,
- \_ en évitant de produire des logements autour des caves principales et des sièges d'exploitations, pour maintenir des possibilités d'extension des installations.

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



La viticulture, première activité économique de Saint Alexandre.

## Renforcer l'activité artisanale

### Objectifs et moyens

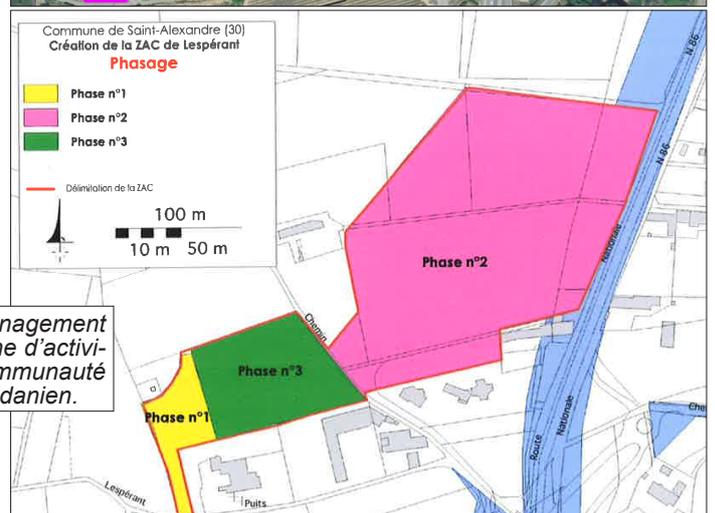
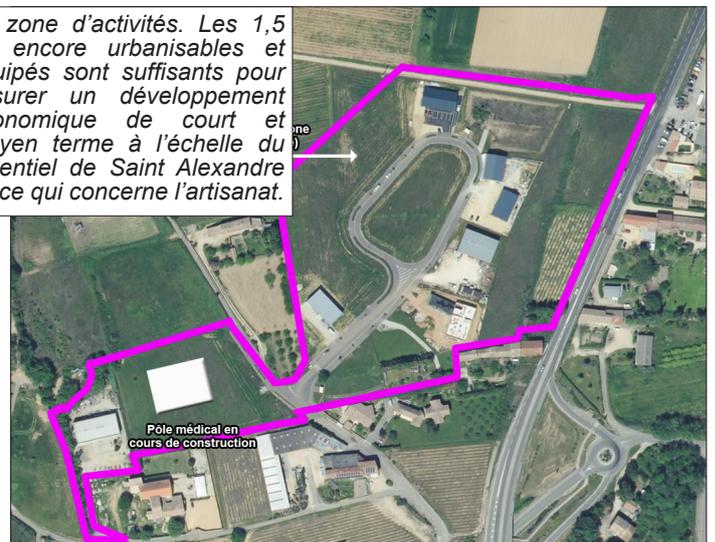


La zone d'activités communale

La commune a implanté une petite zone d'activités en bordure de R.N.86, en utilisant l'effet de vitrine d'une route très circulée et les facilités d'accès offertes par l'échangeur routier voisin. Après des débuts difficiles, cette zone artisanale accueille petit à petit des entreprises.

La zone d'activités n'est pas encore saturée et pourrait accueillir des artisans dans un secteur équipé, aménagé pour cela et qui bénéficie du meilleur potentiel au niveau de la commune. Ainsi, faisant le constat d'un contexte très concurrentiel, où les pôles urbains très proches de Saint Alexandre et les zones industrielles de la vallée du Rhône captent, par effet de polarité, l'essentiel de l'activité économique, le projet reconduit la zone dans son périmètre actuel, sans renoncer toutefois à d'éventuelles extensions qui pourraient s'avérer nécessaires à plus long terme.

La zone d'activités. Les 1,5 ha encore urbanisables et équipés sont suffisants pour assurer un développement économique de court et moyen terme à l'échelle du potentiel de Saint Alexandre en ce qui concerne l'artisanat.



## Développer l'hébergement hôtelier et des activités complémentaires

### *Objectifs et moyens*

Bien que Saint Alexandre dispose d'atouts touristiques intrinsèques, elle demeure une commune de transition, moins attractive que celles de l'arrière pays comme Goudargues, ou proches des gorges de l'Ardèche, comme Aiguèze ou Saint Julien de Peyrolas.

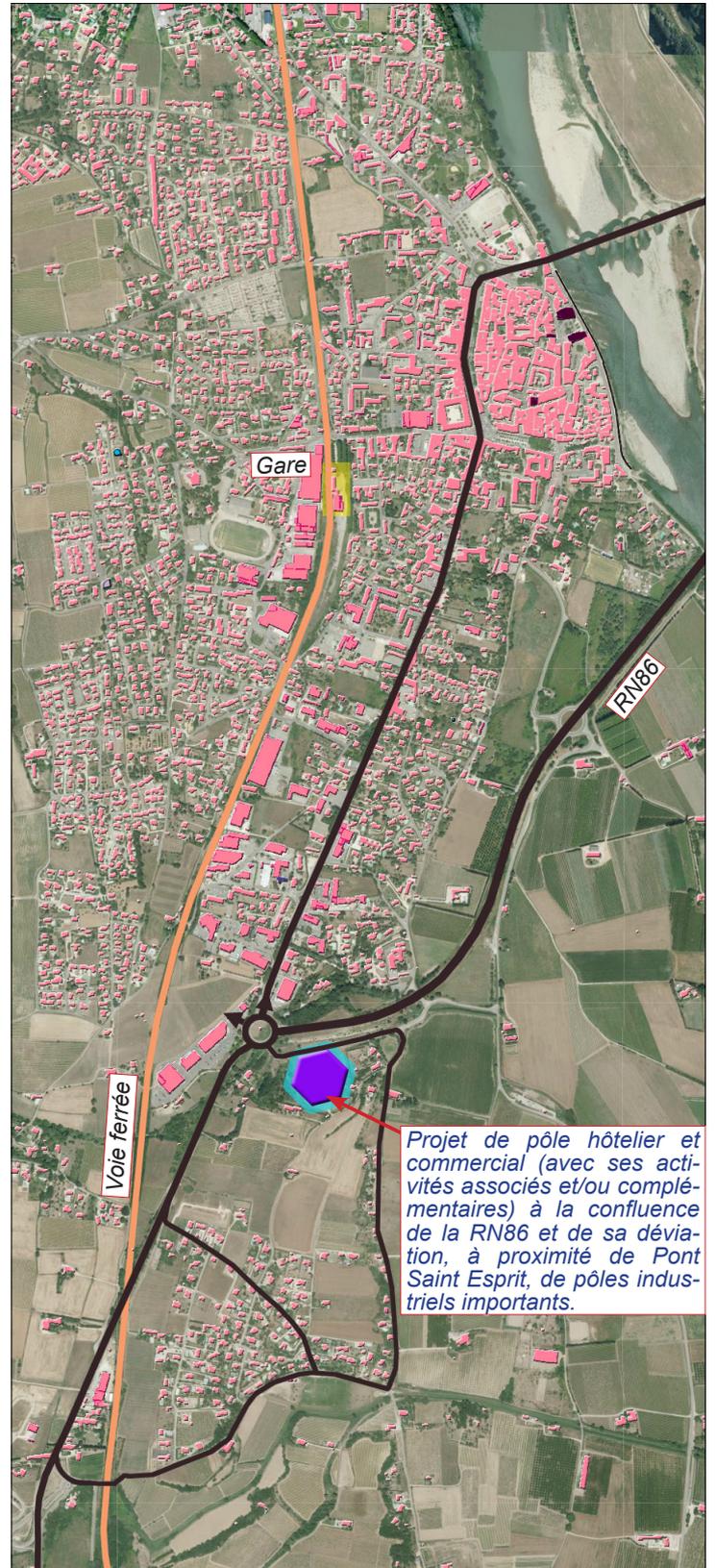
Cependant, les études menées à l'échelle de l'agglomération ont montré une carence forte en hébergement hôtelier sur le territoire de l'agglomération avec :

- \_une offre en hébergement assez importante, mais une carence notoire en hébergement hôtelier,
- \_un tourisme d'affaires peu développé voire quasi-inexistant, avec l'absence de structure pouvant accueillir des groupes, alors qu'une demande existe (notamment à proximité des pôles industriels).

Sur ces marchés insatisfaits aujourd'hui, Saint Alexandre présente des atouts importants, avec la desserte directe par la R.N.86 (qui permet ensuite de rayonner sur l'ensemble des sites touristiques du Gard rhodanien) et la proximité immédiate de Pont Saint Esprit, site touristique patrimonial, qui manque de lits touristiques. Par ailleurs la proximité de sites industriels permettrait aussi de satisfaire une partie des besoins en tourisme d'affaire ou en hébergement temporaires de salariés en mission.

Ainsi, le PLU a projeté en limite Nord du territoire, à proximité immédiate de Pont Saint Esprit (profitant de l'effet de polarité de cette ville), une zone directement desservie par la R.N.86, destinée à la construction d'hôtels et de résidences hôtelières (laissant la possibilité de créer aussi des restaurants et des commerces).

Cette ambition est cohérente au regard des besoins à l'échelle intercommunale et du potentiel de la commune.



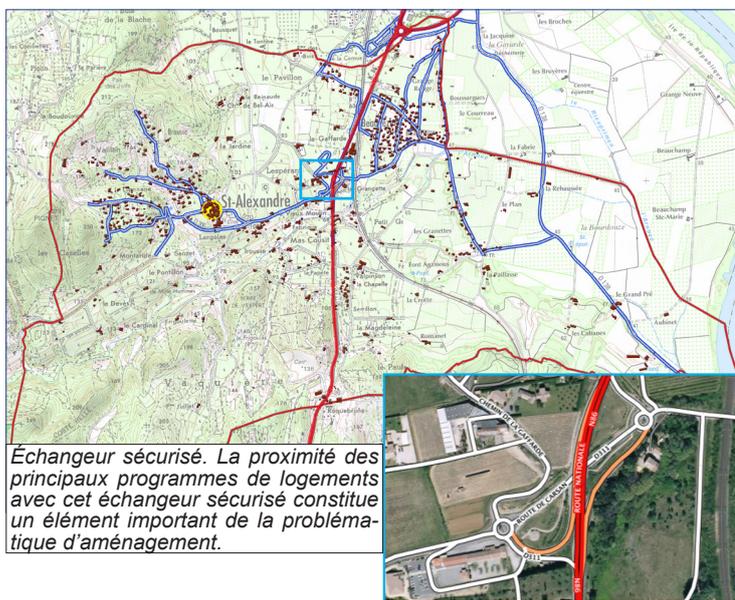
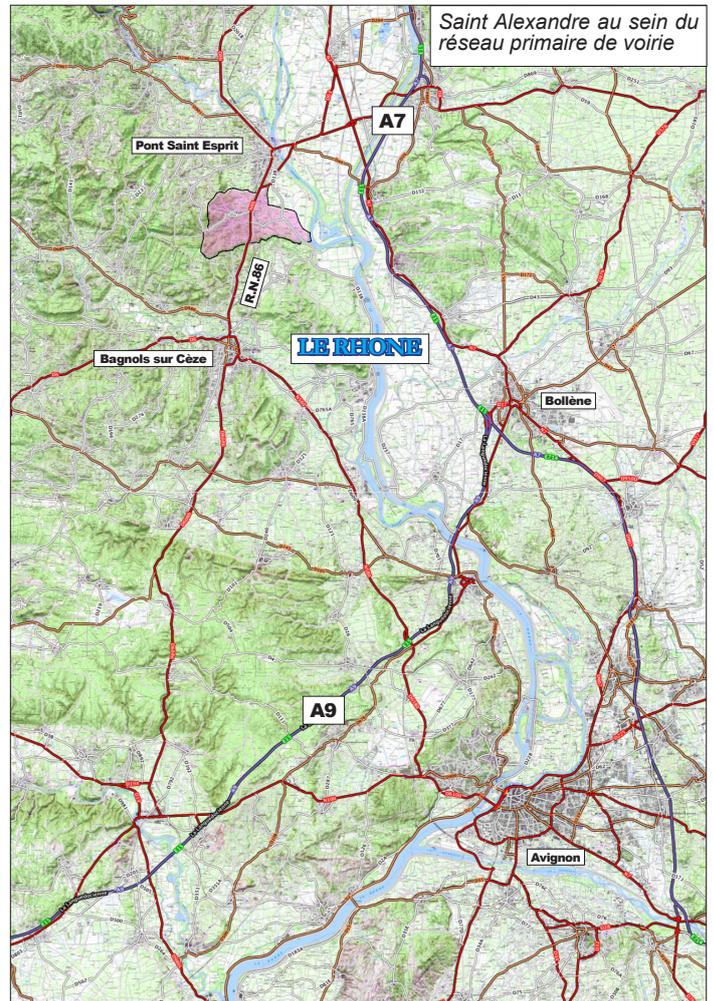
# 4

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

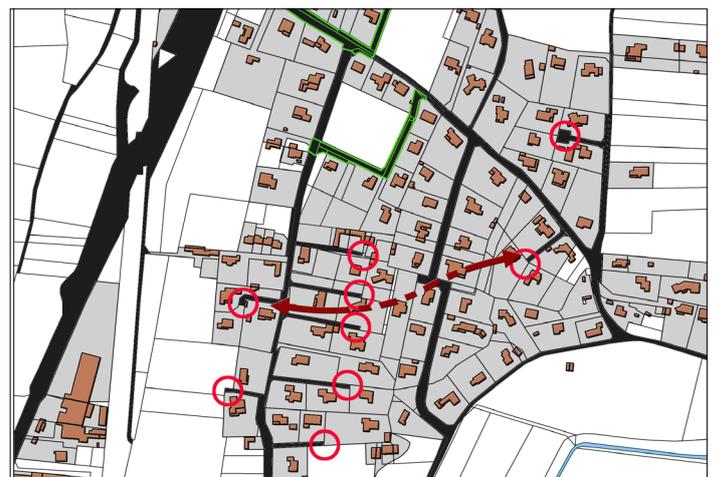
## La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau viaire

### Objectifs

L'analyse des trajets pendulaires a montré que beaucoup des habitants de Saint Alexandre travaillent dans les zones d'activités de l'axe rhodanien et que Pont Saint Esprit constitue le pôle d'accès aux services et aux commerces (mais aussi plus secondairement, Bagnols sur Cèze ou la métropole avignonnaise). Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et en sécurité la R.N.86.



L'étude du réseau de voirie a aussi montré que l'urbanisation récente a produit localement des voies sous-dimensionnées, des impasses. Il s'agit donc d'accompagner l'urbanisation projetée par des infrastructures routières d'échelles adaptées et capables d'organiser des transversalités aujourd'hui manquantes ou sous-dimensionnées.



Sur les exemples « en rouge » : des voies en impasses empêchent toute évolution parallèle du réseau de voirie et de l'urbanisation.

Les voies secondaires surlignées en vert sont maillées (pas d'impasse) et assurent la perméabilité de l'espace bâti, favorisant les déplacements doux.

L'accumulation des voies en impasses empêche les transversalités piétonnes (flèche rouge).

## La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau viaire

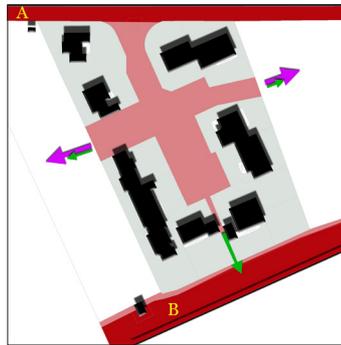
### *Moyens*

En réponse aux objectifs, la commune a fait le choix de développer une urbanisation qui donne facilement accès à la R.N.86, sur des carrefours sécurisés et aménagés pour atteindre par un chemin court et dans de bonnes conditions de sécurité la vallée du Rhône et Pont Saint Esprit au Nord ou Bagnols sur Cèze au Sud. Pour cela on a :

- privilégié, lorsque c'était possible (au regard des enjeux agricoles et paysagers notamment) les quartiers d'habitation et hameaux à la fois faciles d'accès depuis la R.N.86 et peu soumis aux nuisances et aux risques du trafic que supporte cette voie.
- favorisé pour l'urbanisation nouvelle, l'utilisation du réseau primaire de desserte locale (route de Carsan, chemin de la Pinède notamment) pour limiter la circulation sur le réseau secondaire, fait de voies le plus souvent étroites. Le trafic induit par le projet sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement sur les parties les moins aptes à la circulation automobile.

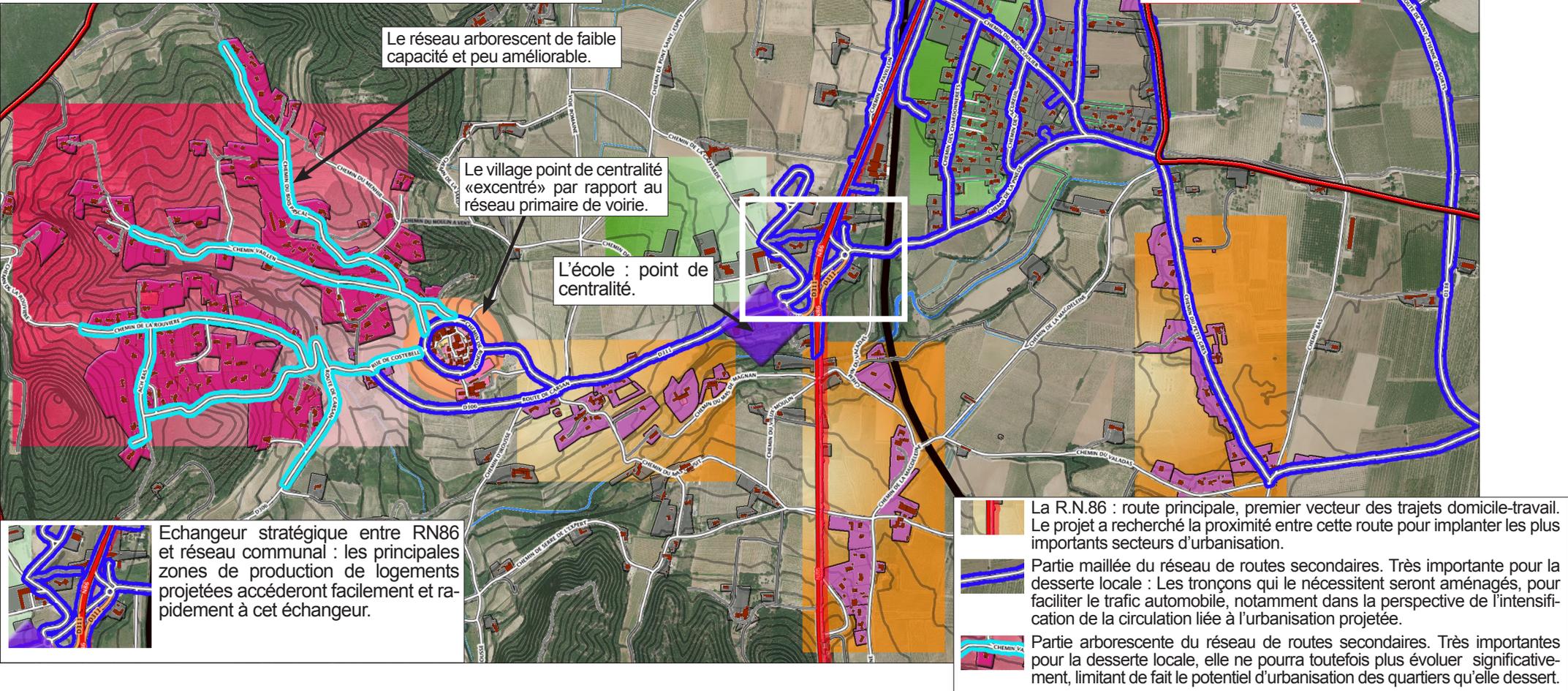
**Ces choix permettent aussi de limiter la circulation induite par l'urbanisation nouvelle dans les voies internes aux quartiers d'habitation, au bénéfice de la quiétude et de la sécurité routière dans ces quartier :**

Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes d'interconnexion au travers des orientations d'aménagement et de programmation.



*Les principes de base appliqués : entre des voies de transit (A et B), les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir, lorsque que cela est possible, une perméabilité, au moins piétons/cycles (flèches vertes). Si des possibilités de liaison piétonne doivent être ménagées entre A et B au travers du groupe de logements, il faudra éviter que l'accès induise le passage d'un trafic de transit entre A et B.*

-  Hameaux ou quartiers bien desservis par le réseau de chemins communaux, disposant de connexions aménagées et de chemins de dessertes bien dimensionnés. **Ils accueilleront la plus grande partie de l'urbanisation projetée.**
-  Secteurs desservis par des voies faiblement dimensionnées et/ou accédant à la R.N.86 plus difficilement ou par des carrefours qui manquent d'aménagements. **Ils ne regroupent qu'une partie faible du potentiel d'urbanisation nouvelle.**
-  Secteurs éloignés de la R.N.86 desservis par des voies faiblement dimensionnées, inaptes à une augmentation significative du trafic. **Ils ne regroupent qu'une partie marginale du potentiel d'urbanisation nouvelle.**



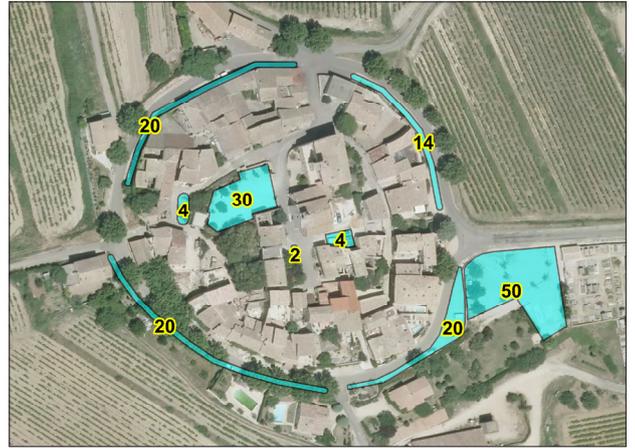
## Le stationnement

### *Objectifs et moyens*

#### *Le stationnement dans le village*

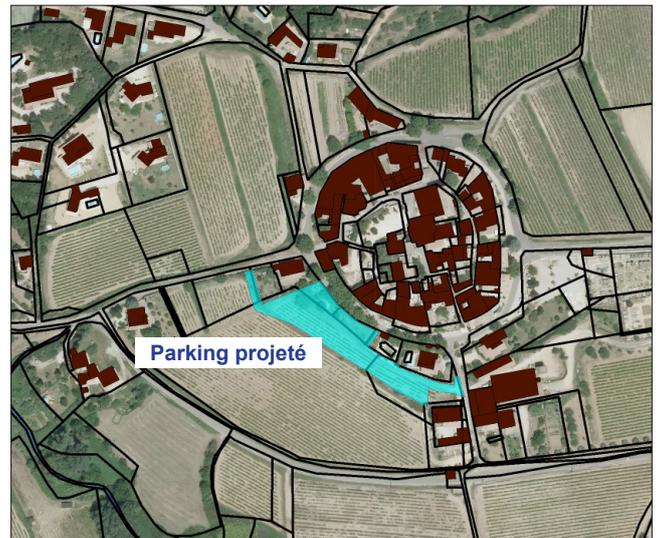
L'analyse du stationnement dans le village a mis en évidence une carence récurrente, notamment en période estivale. Le manque de places de parking induit :

- \_des difficultés de stationnement pour les habitants du village,
- \_un manque à gagner pour l'activité touristique dans le village,
- \_un cadre de vie altéré par l'omniprésence des voitures dans les rues et ruelles (pouvant générer des difficultés de circulation, voire générer des risques).



*Le village comptabilise environ 160 places de parkings publics. Le nombre de places est donc assez important au regard du nombre de logements et de l'absence de commerce (à l'exception d'un restaurant) mais demeure insuffisant. La distribution des places n'est toutefois que partiellement en adéquation avec l'utilisation quotidienne : le parking du cimetière est un peu excentré, de sorte qu'il n'est pas utilisé pleinement et dans le cœur historique, la densité du bâti fait que les quelques poches de stationnement sont souvent saturées.*

Pour apporter des solutions à la question du stationnement un nouveau parking public sera créé sous le village. Il permettra aux utilisateurs de ce parking de rallier aisément et en sécurité le centre historique.



# 4 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

## La cohérence entre développement urbain et déplacements doux

### Objectifs

Il est important pour la vie sociale dans la commune, pour la qualité de vie, de favoriser les liens entre habitat et équipements publics (école notamment), d'organiser des liaisons douces. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

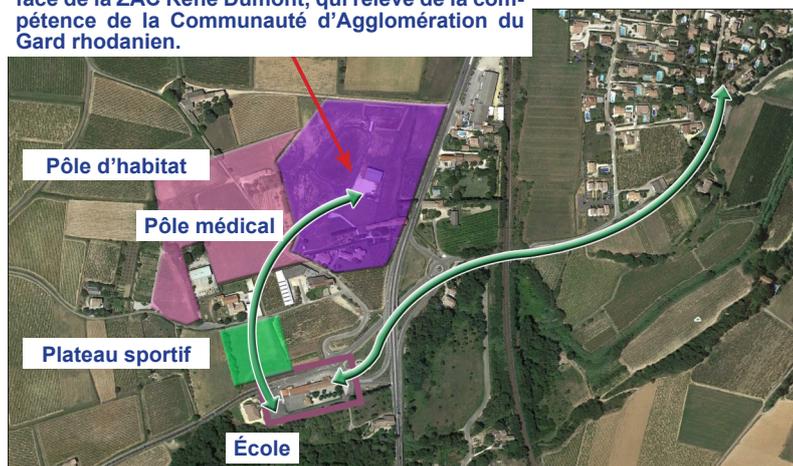
Lorsque cela est possible, il est important aussi, par l'organisation des services publics, de favoriser la transversalité des quartiers d'habitation, de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

### Moyens

L'éclatement en hameaux et quartiers (parfois créés ex-nihilo) de l'espace bâti complexifie la concrétisation des objectifs en termes de déplacements doux. A l'échelle de Saint Alexandre, un certain nombre de moyens demeurent cependant. Ils ont été mis en œuvre dans le P.L.U. :

- Afin de limiter les déplacements intra communaux, le projet fait de l'Espérant un des premiers secteurs de création de logements nouveaux. Ce quartier, proche de l'école, accueillera aussi des équipements sportifs et de loisirs. La proximité entre logements et services publics favorisera beaucoup les déplacements doux.
- Par ailleurs, toujours à l'Espérant les ambitions de développement économique (attirer des entreprises nouvelles dans la zone d'activités voisine) rejoignent la volonté de limiter les trajets domicile-travail motorisés, en menant parallèlement programme de logements et accueil d'entreprises sur des sites très proches.

Zone d'activités (issus pour l'essentiel de sa surface de la ZAC René Dumont, qui relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien.



Principe de création ou de renforcement des liaisons piétonnes entre école, zone d'activités, pôle d'habitat projeté et Beauvezet.

Plus largement, dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne : des cheminements doux seront prévus pour relier les quartiers, les voies de desserte interne seront maillées (pas d'impasse), permettant de séparer les flux (vitesses lentes et vitesses rapides) au bénéfice de la sécurité routière.

Le projet accompagnera l'urbanisation par le développement ou le renforcement de voies douces, au sein des principaux quartiers d'habitation projetés : aménagements pour les piétons et les cycles le long des voies au sein des quartiers existants (quand des emprises existent), amélioration de la place du piéton et du vélo depuis le long du chemin de la Pinède, où les déplacements doux doivent cohabiter avec la circulation automobile entre les quartiers d'habitation et l'école.

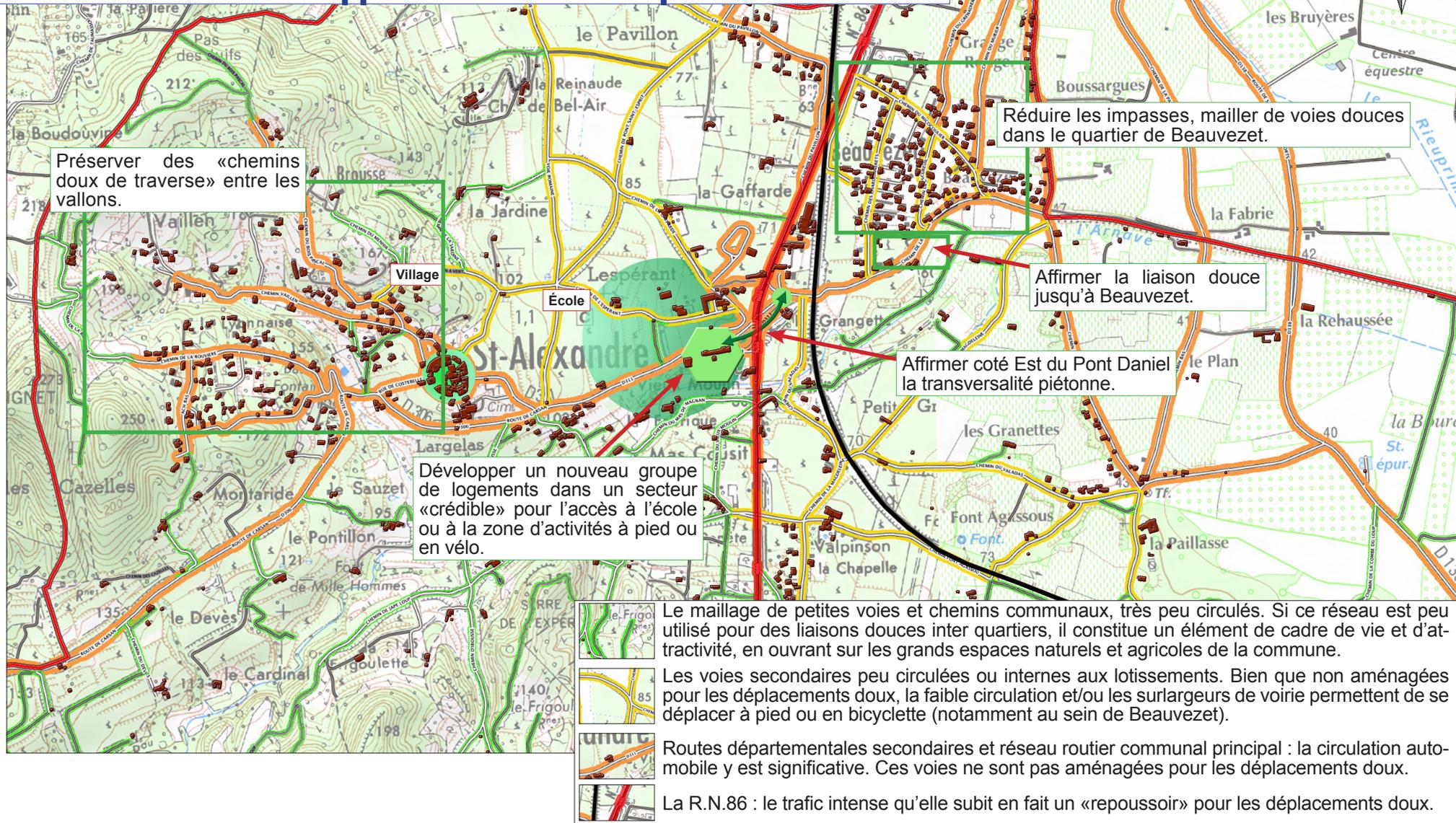
Exemple d'un quartier d'habitations où le réseau de voirie est maillé, accompagné de larges trottoirs, de voies piétonnes transversales.



# 4

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

### La cohérence entre développement urbain et déplacements doux



**Au travers de l'ensemble des moyens déployés en termes de localisation des principales zones constructibles, de renforcement du maillage de voies dédiées aux déplacements doux, de création de transversalités piétons - cycles dans l'ensemble des opérations d'aménagement d'ensemble à venir, le projet concilie au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement très fréquent.**

## *Enjeux et Objectifs*

Saint Alexandre s'inscrit dans un ensemble rural. Les rives du Rhône, ses ruisseaux affluents, l'étage collinéen et ses massifs forestiers, les grands coteaux viticoles parcourus de nombreux chemins de randonnées...offrent aux habitants de la commune un cadre de vie agréable, un large éventail de loisirs de plein air.

La commune a par ailleurs déjà réalisé des équipements sportifs et de loisirs (stade et équipements connexes à Beauvezet). A côté de l'école, un plateau sportif a été récemment réalisé.

**Ainsi, les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement sous deux angles :**  
 \_le maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat,  
 \_la recherche de proximité entre urbanisation nouvelle et plateau sportif, école.



*Les grands espaces ruraux de Saint Alexandre. Ils sont protégés, notamment pour leur fonction d'espaces de loisirs de plein air.*

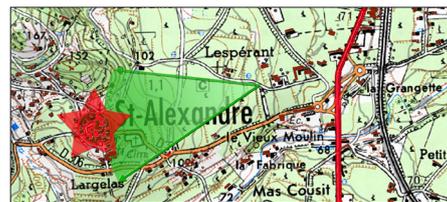


*Le quartier de L'Espérant concentre école et salle des fêtes, un plateau sportif.*

## La composition du paysage d'ensemble

*Objectifs**Les grandes perspectives préservées sur le vieux village*

L'attractivité de Saint Alexandre s'appuie sur sa grande proximité avec Pont Saint Esprit, avec plusieurs pôles d'emplois de la vallée du Rhône, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, en particulier au travers de ses paysages ruraux, avec le village médiéval, les étendues de vignes, les massifs boisés de l'étage collinéen, la plaine agricole du Rhône et le fleuve lui-même. Tous ces éléments forgent l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont le souci de préservation est central dans le projet.



L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers de l'urbanisation, qui a eu tendance à étio-ler, à entamer le paysage rural historique en étalant dans plusieurs secteurs une trame bâtie pavillonnaire assez banale, parfois organisée à minima. Cette urbanisation, tout en demeurant respectueuse des grands panoramas sur le village médiéval a mité localement l'espace rural de coteau et nappé de zones pavillonnaires une partie de la plaine. Les abords de la RN86 ont aussi localement souffert de l'implantation de bâtiments d'activités et de leurs aires de stockages.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée et non un facteur de banalisation ou d'altération. Il doit aussi préserver les composantes essentielles du grand paysage (les massifs forestiers, les étendues de vignes notamment) et leurs éléments de ponctuation (arbres isolés, petit patrimoine, haies...).



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



*La zone d'activités en bordure de R.N86 forme un point noir paysager.*



*Des ensembles pavillonnaires qui manquent quelque peu de «liant».*

## La composition du paysage d'ensemble

### Moyens

Au regard des objectifs, le projet :

- **engage** un développement plus cohérent avec la structure paysagère de la commune en limitant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire dans les secteurs sensibles, notamment ceux qui sont les plus perceptibles depuis les principales routes départementales et la RN86, pour préserver le paysage rural,
- **dans les nouvelles zones d'habitat**, promotionne un modèle urbain plus dense, en capacité de structurer les quartiers qui sont aujourd'hui sans réelle personnalité ni organisation globale,
- **préserve** la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine du Rhône, des grands coteaux et du vallon de l'Arnavé, très sensibles au mitage. Il protège leurs éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...). Si la plaine se verra prélever 3 ha pour la création d'un nouveau pôle d'habitat, proche de l'école, tous les moyens seront mis en œuvre pour l'immerger dans l'espace rural, selon une structure de hameau.
- **protège** les grands cônes de vues qui ouvrent sur le village historique et qui forgent l'identité de Saint Alexandre : le village lui-même mais aussi le parvis de vignes qui le met en scène et l'arrière plan boisé qui forme son écrin.



*Cyprés et bosquets au milieu des vignes*



*Le paysage agricole et ses deux grandes structures qu'il s'agit de protéger : de grands espaces ouverts « très verts » dans la plaine du Rhône et de vastes coteaux en vignes avec les collines boisées comme arrière plan.*

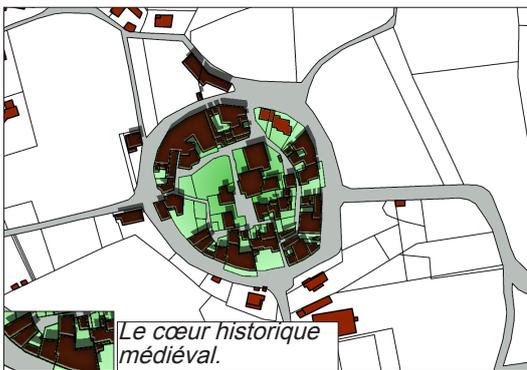


*Un grands corps de fermes à la frange des vignes ici, ou un vieux lavoir en pierres là ponctuent l'espace rural. La préservation de ce patrimoine constitue aussi un moyen de préservation du grand paysage.*





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

*Objectifs et moyens*

La préservation du village historique relève d'un enjeu patrimonial fondamental, car il constitue un élément central de l'identité de Saint-Alexandre. La commune a ainsi choisi de protéger son cœur historique, sa composition urbaine, à la fois organique, structurée et hiérarchisée.

**Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.**

**Pour cela, le projet :**

- \_définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.**
- \_impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village.**
- \_décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.**

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



Développer un nouveau parking pour faire face aux besoins, mais intégré, en prolongeant notamment les plantations radio concentriques de platanes.

Au travers d'un programme d'environ 10 logements, un îlot aujourd'hui délabré sera restauré dans le respect de la structure historique du village.



*Pierre apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti.*



## Promouvoir une urbanisation intégrée

### *Objectifs et moyens*

La volonté de retrouver un urbanisme qui intègre la dimension rurale de la commune, mais aussi le souhait de développer des formes urbaines intermédiaires, qui apportent du corps, de la structure à un espace bâti récent développé au coup par coup et peu organisé, ont conduit à la définition d'un projet qui fait émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser l'espace bâti) un tissu urbain assez dense.

**Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble « construit », mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.**

L'ambition est d'éviter de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...



Exemples de structures bâties regroupant les logements.

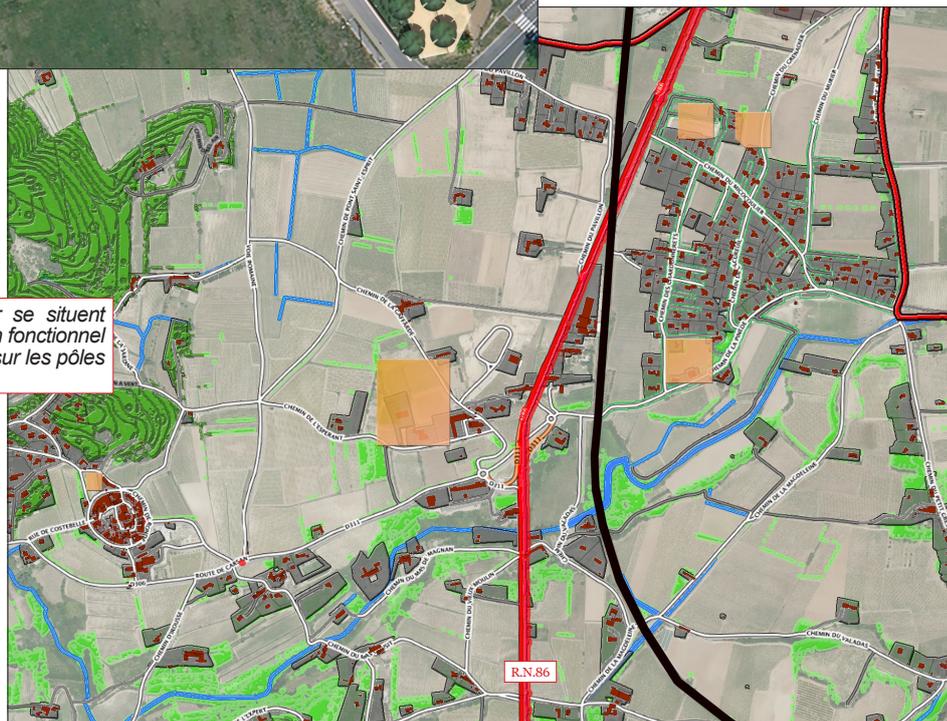
Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur le modèle du hameau, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.



Pour respecter le paysage, le P.L.U., dans les grandes dents creuses, les principales zones A Urbaniser, développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.

Les Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire et intégrées dans l'espace rural.

Les zones A Urbaniser se situent toutes à proximité du lien fonctionnel de la R.N.86, qui ouvre sur les pôles de services et d'emplois.



## Objectifs

L'agriculture, en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique centrale à Saint Alexandre. Les vignes (classées en A.O.C. Côtes du Rhône pour l'essentiel) représentent une partie importante de la superficie agricole de la commune. Les nombreuses caves privées, les domaines, ont développé une capacité de vente du vin produit à Saint Alexandre, garantissant durablement des débouchés économiques.

Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- \_préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes),
  - \_limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, caves, pour prévenir tout conflit d'usage.
- et**
- \_développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

Si le grand espace de plaine agricole de la plaine du Rhône (hors économie viticole) est «naturellement» protégé de l'urbanisation par son inondabilité, ailleurs, la difficulté principale réside dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il est très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole.

## Moyens

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

- \_l'emprise des zones constructibles destinée au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations des projets de SCoT et de P.L.H.,
- \_les espaces tampons entre les caves et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

**Globalement, peu de terres cultivées sont destinées à la construction.**

- \_les espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Les terrains concernés sont par ailleurs le plus souvent enclavés dans l'espace bâti ou situés dans son prolongement immédiat, proches des équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine. L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de consommation de l'espace agricole.



Un troupeau de brebis dans la plaine du Rhône



Champs et vergers dans la plaine du Rhône



La mer de vignes sous le village historique



La vallée viticole de l'Arnave



### Maintenir les unités agricoles

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

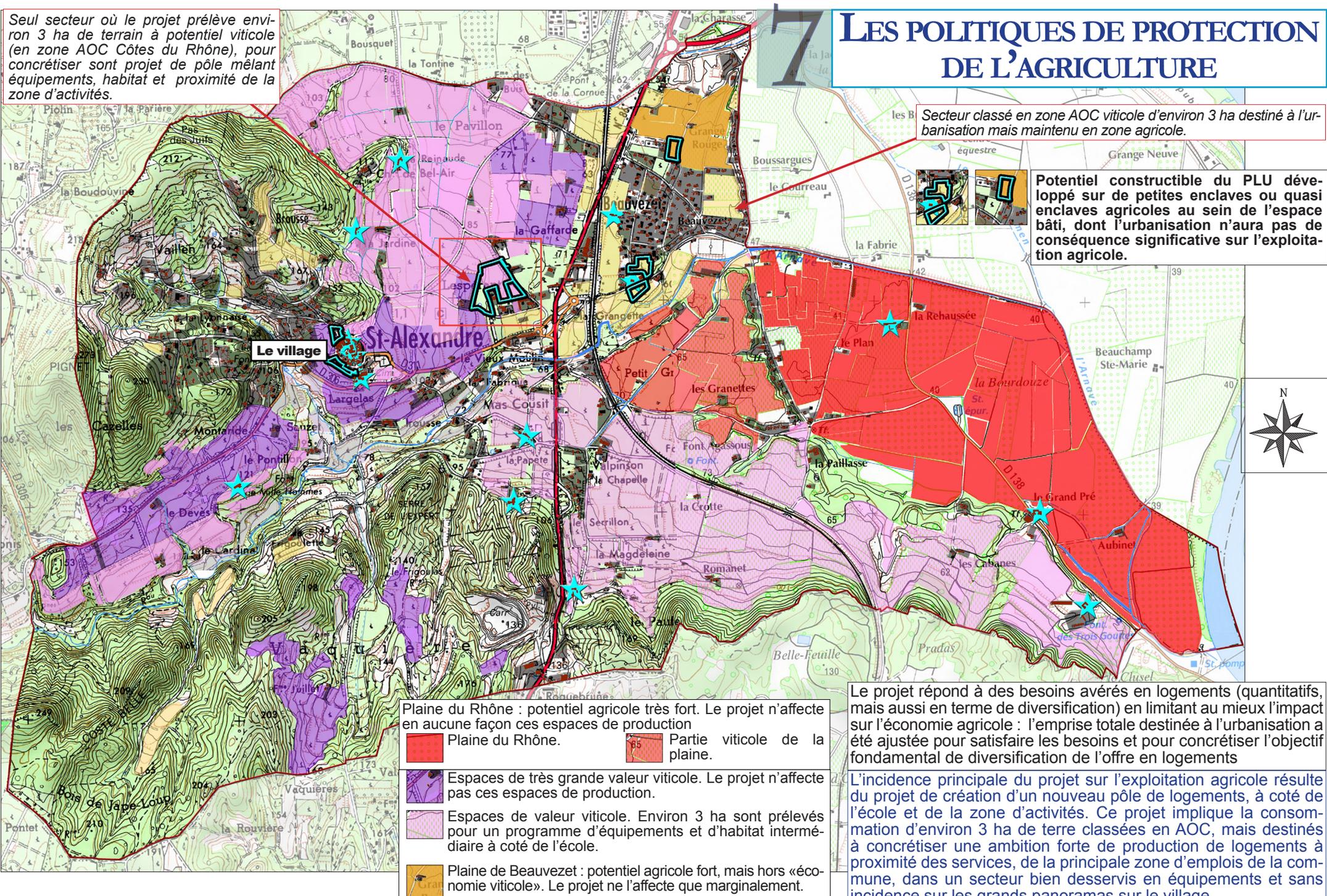
Seul secteur où le projet préleve environ 3 ha de terrain à potentiel viticole (en zone AOC Côtes du Rhône), pour concrétiser sont projet de pôle mêlant équipements, habitat et proximité de la zone d'activités.

# LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

Secteur classé en zone AOC viticole d'environ 3 ha destiné à l'urbanisation mais maintenu en zone agricole.



Potentiel constructible du PLU développé sur de petites enclaves ou quasi enclaves agricoles au sein de l'espace bâti, dont l'urbanisation n'aura pas de conséquence significative sur l'exploitation agricole.



Plaine du Rhône : potentiel agricole très fort. Le projet n'affecte en aucune façon ces espaces de production

 Plaine du Rhône.  Partie viticole de la plaine.

 Espaces de très grande valeur viticole. Le projet n'affecte pas ces espaces de production.

 Espaces de valeur viticole. Environ 3 ha sont prélevés pour un programme d'équipements et d'habitat intermédiaire à côté de l'école.

 Plaine de Beauvezet : potentiel agricole fort, mais hors « économie viticole ». Le projet ne l'affecte que marginalement.

Le projet répond à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole : l'emprise totale destinée à l'urbanisation a été ajustée pour satisfaire les besoins et pour concrétiser l'objectif fondamental de diversification de l'offre en logements

L'incidence principale du projet sur l'exploitation agricole résulte du projet de création d'un nouveau pôle de logements, à côté de l'école et de la zone d'activités. Ce projet implique la consommation d'environ 3 ha de terre classées en AOC, mais destinés à concrétiser une ambition forte de production de logements à proximité des services, de la principale zone d'emplois de la commune, dans un secteur bien desservi en équipements et sans incidence sur les grands panoramas sur le village.



## Objectifs

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

**Le P.L.U. sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels, a mis en évidence les enjeux principaux de préservation :**

**La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :**

- \*les rives du Rhône et les zones Natura 2000 qui lui sont associées (marais de l'île Vieille et Rhône aval) , leurs enjeux de protection, en particulier de l'avifaune,
- \* la forêt de Valbonne,
- \*les différentes Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- \*les zones humides.

**Le réseau écologique local :**

- \*Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- \*Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- \*Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue).



Les milieux naturels du Rhône et ses zones humides.



Les riches milieux naturels ouverts.



Les milieux forestiers.

Photos : Ecoter

Trame végétale au cœur du vieux village



A l'instar des étendues agricoles ou du village historique, les espaces naturel : la forêt de chênes de l'étage collinéen, le Rhône et ses affluents, les zones humides notamment, font partie des composantes fondamentales du territoire.

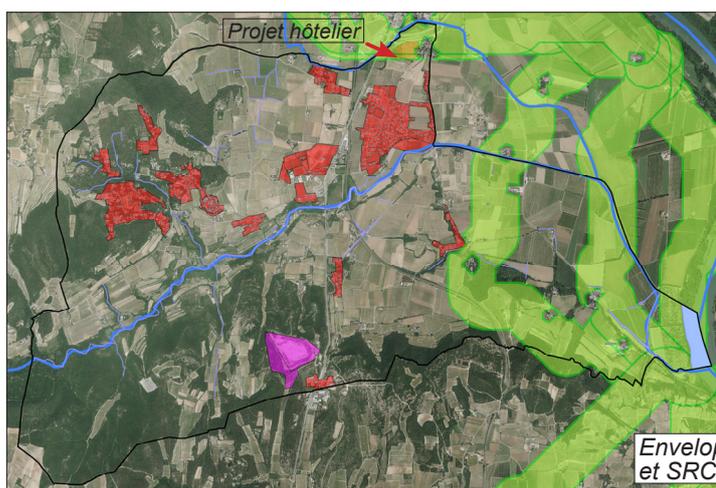
## Moyens

D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère que marginalement avec les zones naturelles : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles enclavés, de faible bio-diversité.**

**L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru.**

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

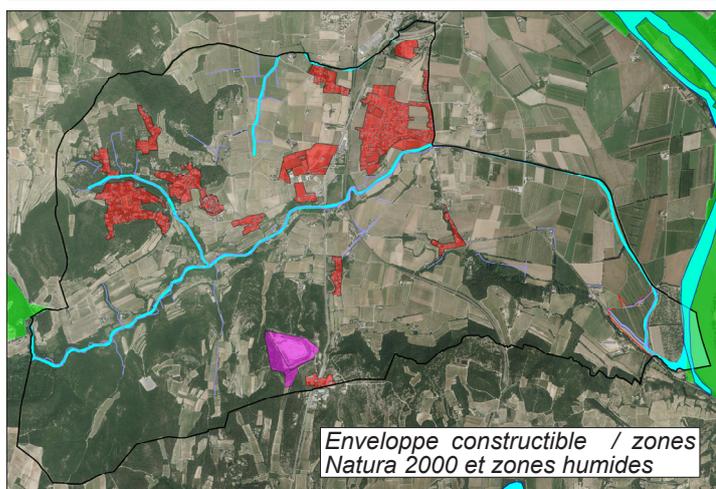
- \_ La continuité aquatique du Rhône, celle de l'Arnavé et leurs ripisylves sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- \_ Les secteurs de continuité écologique sont préservés.
- \_ les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- \_ Les continuités boisées (ripisylves, réseaux de haies) et les boisements les plus fragiles sont classés en EBC.
- \_ Les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connections entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.



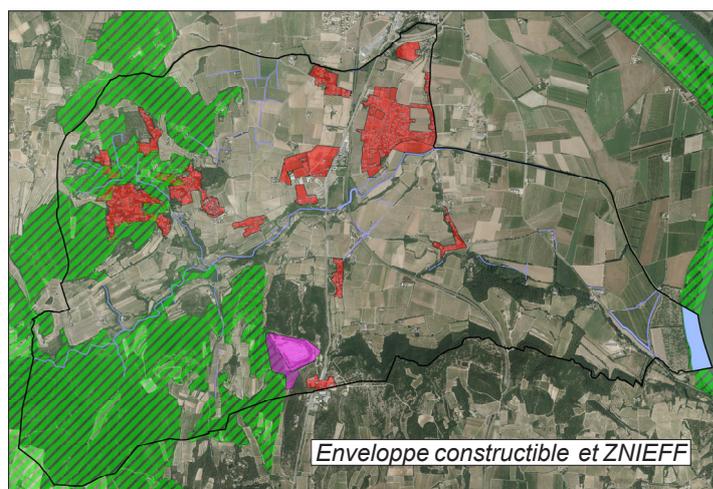
Enveloppe constructible et SRCE

Globalement les grandes zones de protection de l'environnement naturel ne sont pas affectées par le projet. Sera néanmoins apporté une attention toute particulière

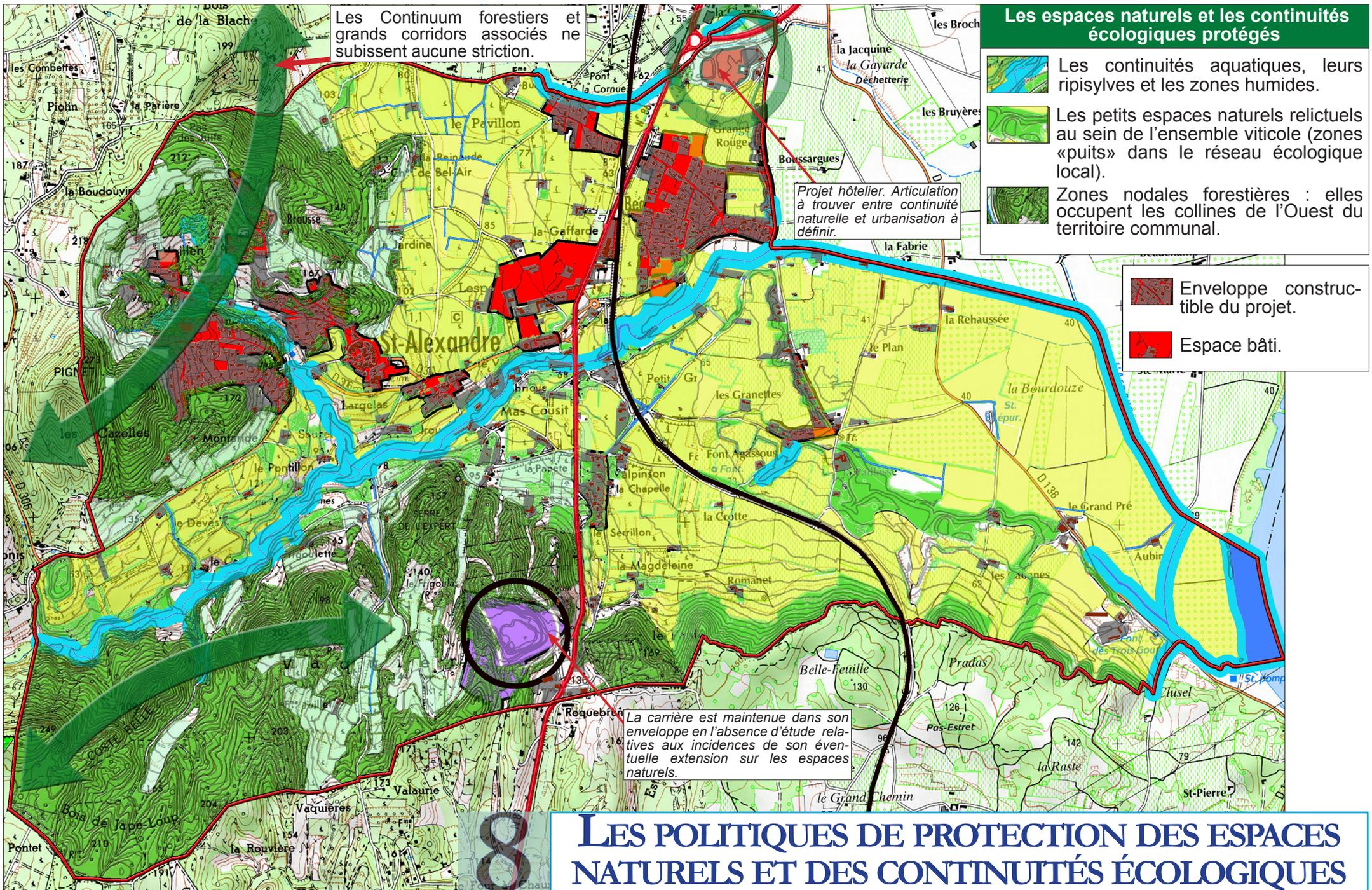
- \_ sur le projet hôtelier, situé au sein d'une continuité écologique inscrite au SRCE (définition de moyens pour renforcer cette continuité, déjà altérée par un nœud routier).
- \_ sur le projet d'extension de la carrière, située au sein du massif boisé.



Enveloppe constructible / zones Natura 2000 et zones humides

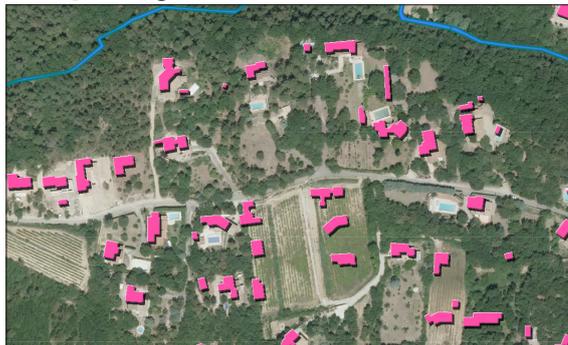


Enveloppe constructible et ZNIEFF



# 9 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Habitat pavillonnaire à diffus (densité faible) tel qu'il se rencontre le plus souvent dans la commune.

Avec un total de 14,85 hectares pour 104 logements réalisés, la densité moyenne de l'urbanisation produite à Saint Alexandre ces 10 dernières années a été de 7 logements par hectare. Cette densité (celle de l'habitat diffus ou pavillonnaire, qui constituent l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors zones soumises aux risques naturels), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

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

**Sur ce constat, l'objectif de densité moyenne de l'urbanisation établi par le PLU est de 23 logements par hectare consommé. Il est de 15,5 logements par hectare, en ne prenant en considération que l'urbanisation projetée sur des terrains non bâtis.**

\_ dans les petits terrains (essentiellement des dents creuses) classés en zone urbaine, où c'est le marché qui fait la densité, la densité moyenne projetée sera de 12 logements par hectare car :

\_ la commune n'a pas de moyens autres qu'incitatifs pour favoriser la densité dans ces secteurs,

\_ une augmentation forte de la densité poserait des problèmes structurels (en voirie), paysagers et écologiques (au travers de la destruction des boisements et terrains naturels entre les maisons).

\_ dans les zones A Urbaniser, la densité moyenne sera de 17 logements par hectare (25 pour la petite zone IIAU attenante au village), mais elle pourra être encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation, notamment par un travail d'intégration paysagère et de structuration de l'espace bâti (création d'espaces communs, limitation des co-visibilités...).

Par ailleurs, le projet de rénovation d'un îlot du vieux village permettre la création d'environ 10 logements sans consommation d'espace et on a estimé le potentiel de création de logements par redivision de parcelles déjà construites (donc sans consommation d'espaces agricoles ou naturels) à une trentaine

Avec ces modes de production, la densité moyenne de l'urbanisation à venir sera de 23 logements par hectare. Elle sera de 15,5 logements par hectare, en ne prenant en considération que l'urbanisation projetée sur des terrains non bâtis. Cette densité (plus de 2 fois celle mesurée ces 10 dernières années) permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace tout en promotionnant une évolution "en douceur" et en convergeant vers la densité moyenne demandée par le projet de SCoT.



La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée notamment dans le P.L.U. par la définition d'une grande partie de la capacité à bâtir dans des zones constructibles en dents creuses, au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement mités. En outre, dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire a été définie. Plus dense que le pavillonnaire, elle permet de mieux rentabiliser l'espace consommé, tout en ménageant des jardins, des coupures vertes...

Exemple de développement de l'habitat intermédiaire dans une des zones A Urbaniser.