

DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

SAINT ALEXANDRE



Plan Local d'Urbanisme



Ia_RÉSUMÉ NON
TECHNIQUE

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



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI POUR L'ELABORATION DES PLU.....	1
II. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	1
III. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	1
IV. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	2
A. Raison de sa mise en œuvre.....	2
B. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale.....	2
C. Analyse de l'état initial et des enjeux.....	3
D. Analyse de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes	3
E. Evaluation des incidences de l'application du projet du PLU sur l'environnement et des mesures compensatoires	4
CONTEXTE LOCAL	5
I. SITUATION DE LA COMMUNE	5
II. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	8
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	12
I. RAPPEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS DETERMINES PAR LE PROJET DE P.L.H. ..	12
II. HYPOTHESES ET CONTEXTE	12
III. PREVISIONS	12
IV. INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 190 A 200 HABITANTS EN PLUS ?.....	13
A. Evaluation de l'impact de la décohabitation.....	13
B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation	13
CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU	14



I. LA NECESSITE DE PRODUIRE DES LOGEMENTS DIVERSIFIES, DE VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	14
II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE	14
III. FAIRE EVOLUER LE SCHEMA FONCTIONNEL DE LA COMMUNE.....	15
A. Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques.....	15
B. La traduction de ces grands axes dans le territoire.....	15
IV. CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ECHEANT	17
A. Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement	17
Grands choix retenus	17
B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	21
Choix retenus.....	21
C. Les politiques de développement économique et commercial	21
Choix retenus.....	21
D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements.....	23
Choix retenus.....	23
E. Orientations générales des politiques d'équipement.....	27
Choix retenus.....	27
L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés	27
Situation de l'assainissement et adéquation avec le projet de développement	27
F. Les politiques de développement des loisirs.....	27
Choix retenus.....	27
Explication des choix, notamment au regard de la protection de l'environnement	27
G. Les politiques de protection des paysages	29
Choix retenus.....	29
H. Les politiques de protection de l'agriculture	32
Choix retenus.....	32
I. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	34
Choix retenus.....	34
Inventaire des terrains prélevés pour construire des logements.....	35
Inventaire des terrains prélevés pour l'activité économique et les équipements	41
J. L'intégration des risques	45
Rappel des risques présents dans la commune	45
V. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	47
Rappel des enjeux et spécificités du territoire de Saint Alexandre.....	47
Occupation du sol	47
Fonctionnalités écologiques	49
Synthèse sous forme d'enjeux	49

A. Synthèse des éléments relatifs à la protection de l'environnement au sens large dans les orientations du PADD 52
Choix retenus..... 52



Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation.....	6
Figure 2: carte de situation	7
Figure 3 : Carte urbanisation et organisation du territoire"	16
Figure 4 : carte de la stratégie territoriale planche 1	19
Figure 5 : carte de la stratégie territoriale planche 2	20
Figure 6 : carte de localisation des secteurs de développement économique au regard des enjeux de territoires	22
Figure 7 : exemple de prise en compte de la problématique des déplacements dans les OAP.....	24
Figure 8 : carte de justification des choix d'aménagement au regard des orientations en terme de déplacements	25
Figure 9 : carte de justification des choix d'aménagement au regard des orientations en terme de déplacements doux.....	26
Figure 10 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage planche 1	30
Figure 11 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole	33
Figure 12 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour la construction de logements / planche 1	37
Figure 13 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour la construction de logements / planche 2.....	38
Figure 14 carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour la construction de logements / planche 3.....	39
Figure 15 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour la construction de logements / planche 4.....	40
Figure 16 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour les équipements collectifs et l'activité économique / planche 1	42
Figure 17 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour les équipements collectifs et l'activité économique / planche 2	43
Figure 18 : carte de la consommation d'espace induite par le PLU pour les équipements collectifs et l'activité économique / planche 3	44
Figure 19 : carte adéquation projet / risques naturels	46
Figure 20 : carte de justification des choix au regard de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel	51

PREAMBULE

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI POUR L'ELABORATION DES PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de Saint Alexandre et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, en assurant (*extraits ci-après*) :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

II. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maitre d'ouvrage du projet : commune de Saint Alexandre. Mairie de Saint Alexandre, 30 130 Saint Alexandre.
- Responsable du projet : Monsieur le Maire de Saint Alexandre.

III. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Alexandre.

IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. Raison de sa mise en œuvre

Compte-tenu de la présence de plusieurs zones Natura 2000 sur son territoire :

- Le Rhône aval (FR9301590),
- Marais de l'Île Vieille (FR9312006),
- Forêt de Valbonne (FR9101398), ZCS.

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

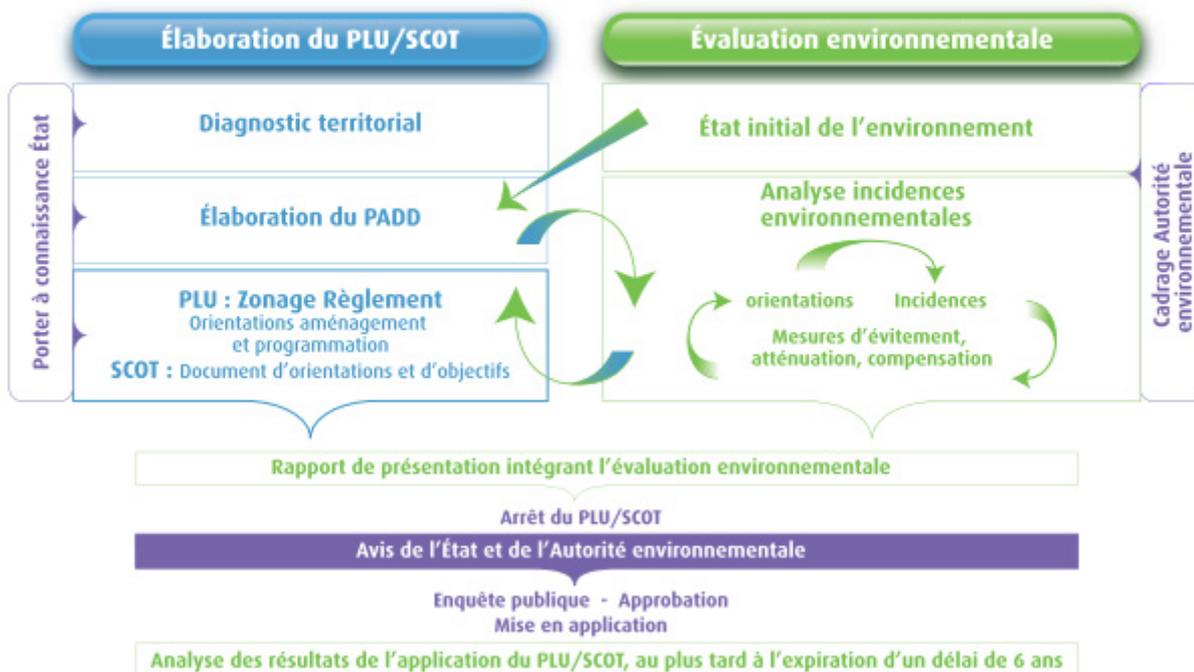
2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

B. Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Le PLU est le **principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale**. Il permet notamment d'établir les **orientations d'aménagement durable** du territoire et de définir les règles d'occupation du sol, au travers de l'établissement des : zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. **L'évaluation environnementale place l'environnement au cœur du processus de décision et de planification**, dès le début du document d'urbanisme, dans l'objectif de contribuer au **développement durable** de la commune. Elle découle d'une **démarche intégratrice, consultative et collaborative menée tout au long de l'élaboration du PLU** et induit en particulier de **nombreux échanges entre les différents parties-prenantes du projet d'aménagement (durable)**.

La démarche d'évaluation environnementale



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

À cette étape, les objectifs sont :

- 1) **D'analyser « les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement »** et **d'exposer « les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »** afin de pouvoir **ajuster les choix de planification durant la conception du PLU et avant son adoption**.
- 2) **D'expliquer « les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan »** et **exposer « les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement »**.
Remarque : l'évaluation environnementale concerne donc bien l'ensemble des étapes d'élaboration du PLU : le PADD, le règlement et le zonage du PLU (avec prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- 3) **De définir « les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement [...] »**.

C. Analyse de l'état initial et des enjeux

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

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

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

E. Evaluation des incidences de l'application du projet du PLU sur l'environnement et des mesures compensatoires

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

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

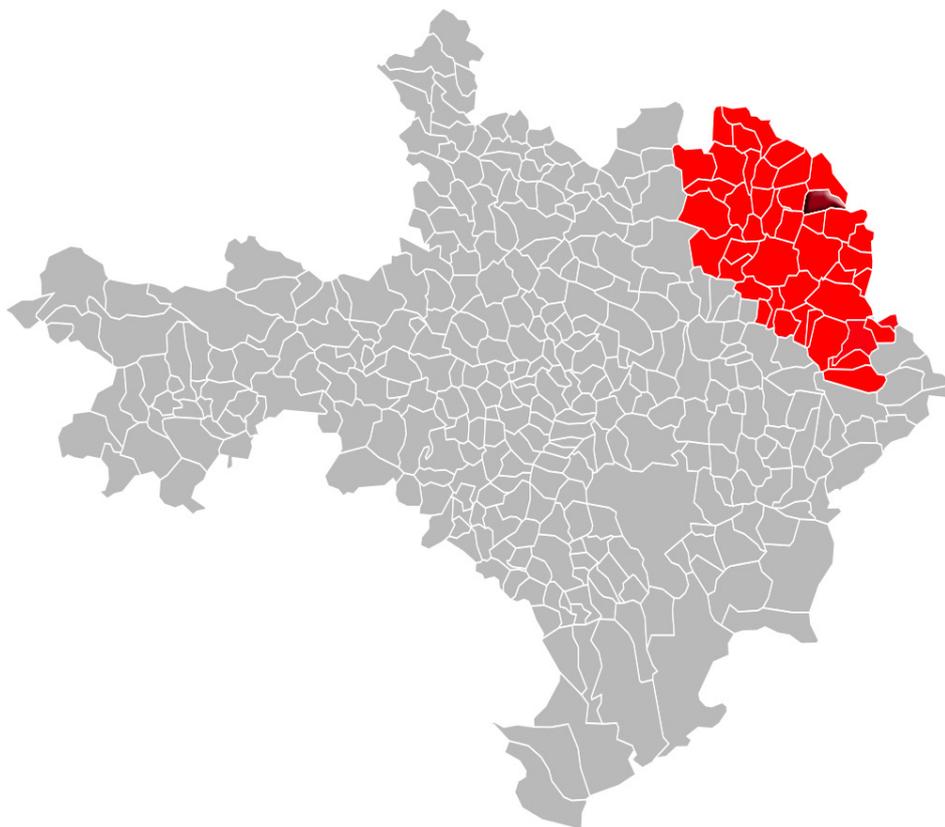
- ✓ Pour la consommation des sols : analyse de la typologie des espaces urbanisés, nature initiale des espaces urbanisés, surfaces artificialisée.
- Pour les milieux naturels et la biodiversité : utilisation des documents relatifs aux ZNIEFF, au SDAGE, au SRCE, aux zones humides, aux zones Natura 2000.
- Pour les réseaux : comparaison entre la croissance démographique projetée et la capacité de desserte en eau potable d'une part et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées d'autre part.
- Pour le sol, le sous-sol, les énergies, les nuisances sonores, les déchets : utilisation des données fournies par le rapport de présentation et les réglementations en vigueur.
- Pour l'air : analyse des orientations du PADD en terme de déplacements et de développement d'activités susceptibles d'avoir une incidence notable sur la qualité de l'air.
- Pour les risques naturels et technologiques : étude du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône, des zones de ruissellement des eaux pluviales, de l'atlas des zones inondables, intégration des études relatives aux aléas de feux de forêt, des zones soumises aux risques des infrastructures de transports de matières dangereuses et de la compatibilité entre toutes ces zones de risques et secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Pour les paysages : analyse du diagnostic territorial, visite de terrain, localisation des zones d'extension de l'enveloppe urbaine et niveau de compatibilité entre, selon les secteurs concernés, la typologie de l'espace bâti projetée et les enjeux paysagers locaux.

CONTEXTE LOCAL

I. SITUATION DE LA COMMUNE

Saint Alexandre se situe en rive droite du Rhône, à la frange Est de l'agglomération du Gard rhodanien (dont la ville centre est Bagnols sur Cèze).

La commune est à la fois limitrophe de Pont Saint Esprit (pôle de proximité pour l'accès aux commerces et aux services) et proche de Bagnols sur Cèze. Saint Alexandre est aussi assez proche de la métropole avignonnaise et voisine de grands pôles industriels de l'axe rhodanien (notamment le site nucléaire de Marcoule). Cette géographie a induit une croissance démographique forte dès les années quatre-vingt, associée à une production importante de logements (au regard du caractère très rural de Saint Alexandre à l'époque).



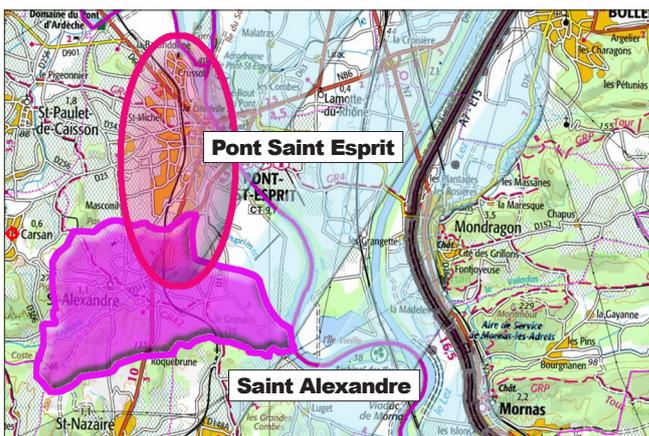
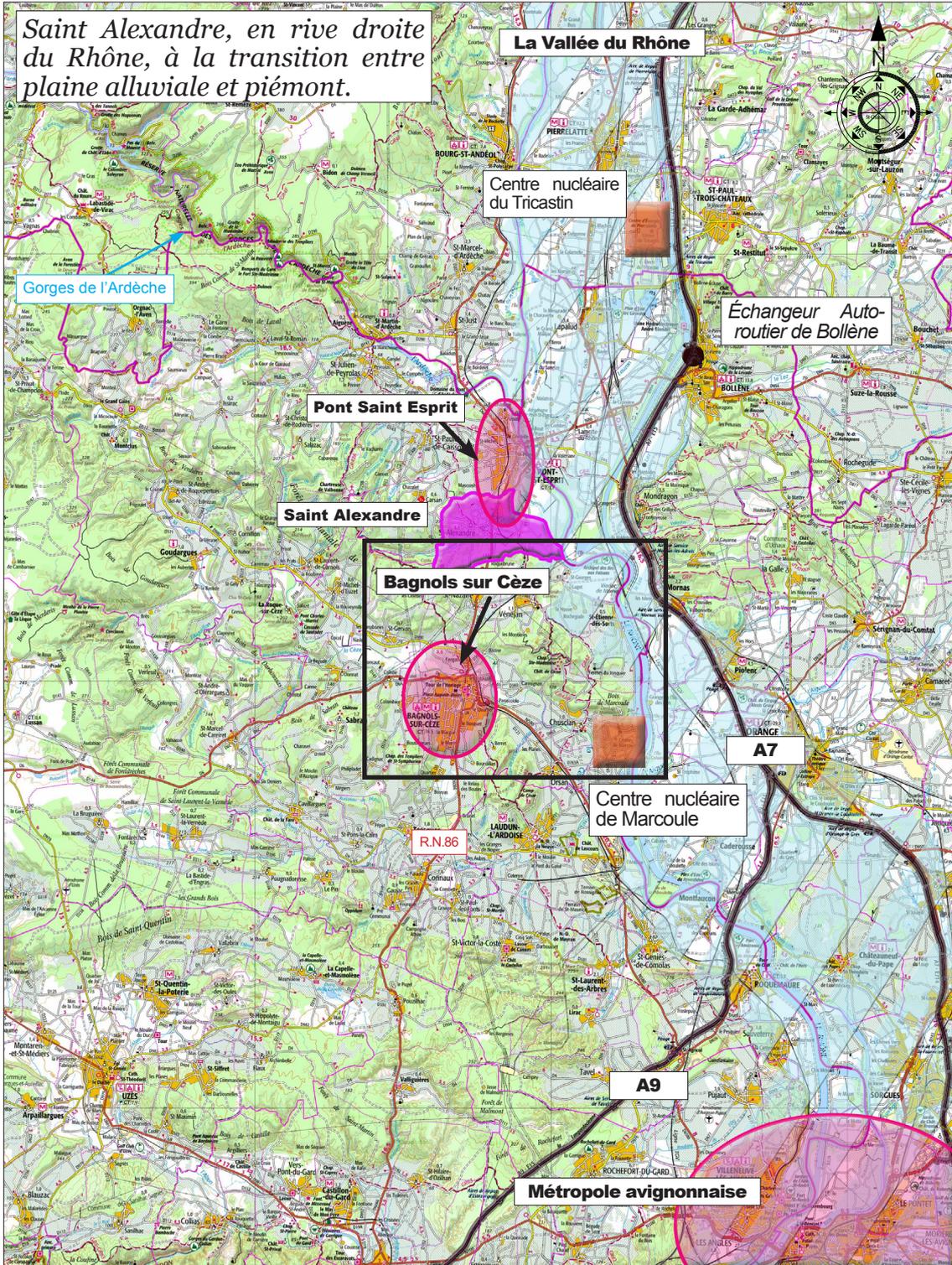
Aujourd'hui, si dans la commune comme à l'échelle de l'agglomération, les ressorts de l'évolution démographique évoluent, se complexifient, se diversifient (et parfois même s'opposent), le contexte socio-économique dans lequel baigne la commune et sa situation géographique constituent toujours des atouts : le caractère bucolique de la commune, le desserrement des pôles urbains proches, l'économie forte de la vallée du Rhône, qui en temps de crise, forme un « îlot » d'activité durable, un gisement d'emplois important, font que Saint Alexandre est fondamentalement attractive.

Distances Saint Alexandre – villes proches :

Pont Saint Esprit	5 Km	7 min
Bagnols sur Cèze	10 Km	12 min
Pierrelatte	20 Km	21 min
Avignon	42 Km	49 min

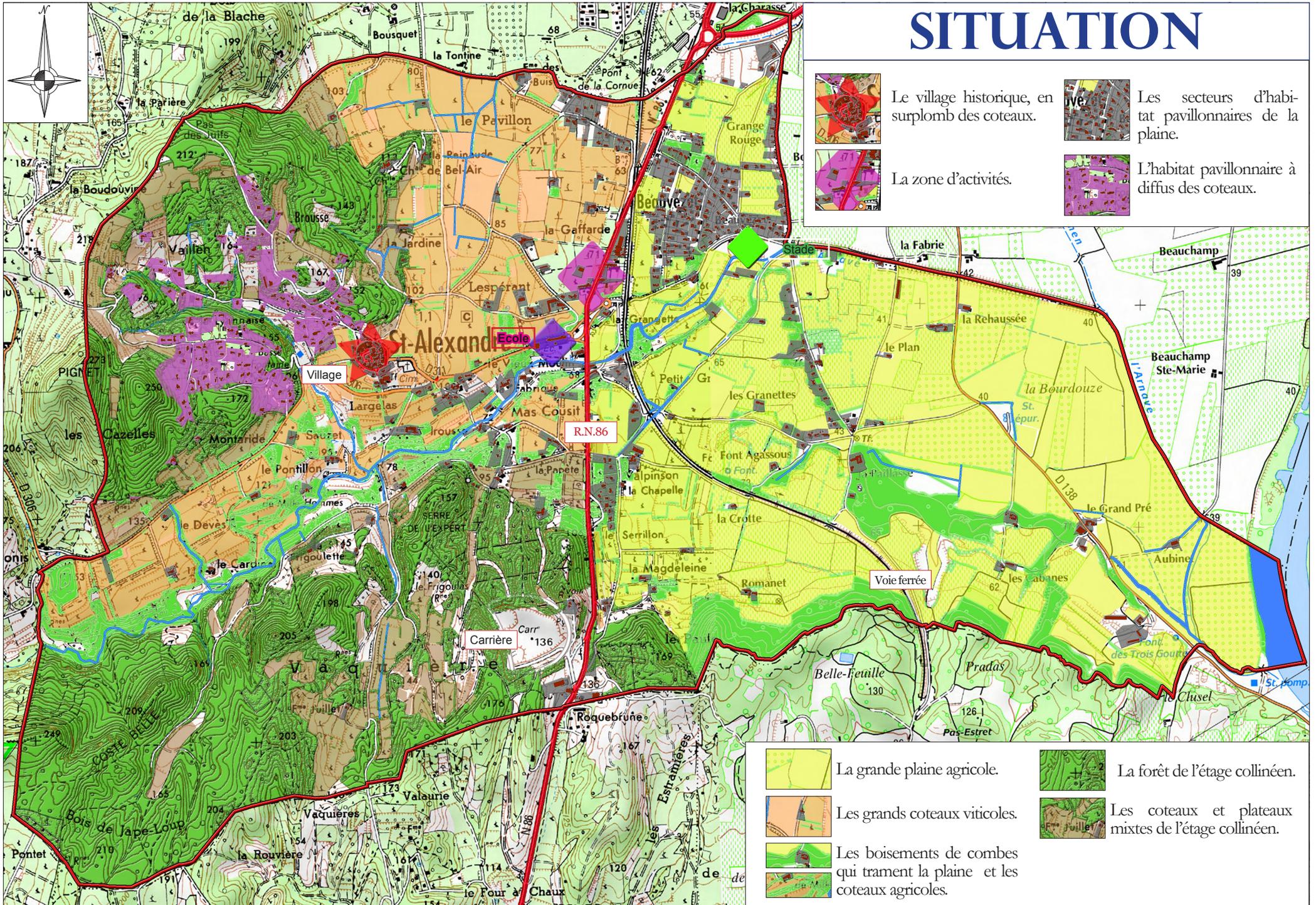
Saint Alexandre est limitrophe de Pont Saint Esprit, se situe aussi à moins de 10 kilomètres du centre nucléaire de Marcoule, de Bagnols sur Cèze et à moins d'une heure des grands centres commerciaux et zones d'activités de la métropole avignonnaise.

LOCALISATION



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.

SITUATION



Le village historique, en surplomb des coteaux.



Les secteurs d'habitat pavillonnaire de la plaine.



La zone d'activités.



L'habitat pavillonnaire à diffus des coteaux.



La grande plaine agricole.



La forêt de l'étage collinéen.



Les grands coteaux viticoles.



Les coteaux et plateaux mixtes de l'étage collinéen.



Les boisements de combes qui trament la plaine et les coteaux agricoles.

II. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Saint Alexandre, d'une superficie de 12,87 km², s'inscrit dans un espace de transition qui s'étend, d'Est en Ouest, des rives du Rhône à la frange Est du massif de la Valbonne, à l'étage collinéen. Cette géographie fait de la commune un territoire aux paysages variés, le carrefour d'enjeux urbains, agricoles, environnementaux et paysagers, dans un contexte socio-économique général où s'affirment des besoins importants en logements à l'échelle intercommunale.

Plusieurs grandes entités géographiques se succèdent dans la commune, avec d'Est en Ouest :

- **la plaine alluviale du Rhône** et ses grands espaces cultivés, ses infrastructures de transports (R.N.86 et voie ferrée).



- Au sein d'une plaine qui demeure très agricole (arboriculture, céréales et vignes essentiellement), Beauvezet forme un « morceau de quartier pavillonnaire » en bordure de la route départementale. Il est depuis les années quatre-vingt le principal pôle d'habitat de la commune.





Beauvezet : "un morceau de quartier pavillonnaire au milieu des Champs"

Le long de la route départementale, si le paysage perçu est surtout rural (avec des perspectives magistrales sur le village historique, vers l'Ouest), Beauvezet renvoie l'image plutôt banale d'un quartier d'habitation pavillonnaire "comme les autres". Localement, des bâtiments d'activités (garage automobile notamment) en bordure de R.N.86 dégradent sensiblement le paysage :



- **au centre du territoire**, s'étendent de vastes plateaux et coteaux aux pentes douces, largement dominés par la viticulture. Sur les hauteurs de cet ensemble demeuré très rural, en grande partie préservé, domine le village historique, figé dans son habit médiéval, mis en valeur par son parvis de vignes. Il est le cœur de la commune, son identité.





Les coteaux viticoles très ouverts dominés par le village historique.



Les grands coteaux

- **Vers l'Ouest**, dans la vallée de l'Arnavé et dans les collines, la topographie devient plus tourmentée. Vallons et lits encaissés des ruisseaux serpentent entre des mamelons calcaires nappés par la forêt. En fond de vallons, en piémont et sur quelques plateaux segmentés, les parcelles de vignes épousent les pentes les moins fortes.



La vallée de l'Arnavé

- Dans cet ensemble géographique resté très rural, aux paysages cachés par les replis du relief et à la fois très contrastés, dans l'opposition entre pentes boisées et îlots, vallons viticoles, se sont immiscés des groupes d'habitations qui ont colonisé d'anciennes terres agricoles ou des espaces naturels le long des principaux chemins tracés dans les vallons les plus larges.



L'habitat diffus au sein des vallons de l'étage collinéen.

- Au-delà des « vallons colonisés », les vastes ensembles de collines boisées par la forêt méditerranéenne, entrecoupée çà et là par un vallon encaissé ou une vigne plantée « en timbre poste » demeurent globalement intacts

A l'échelle du territoire, l'urbanisation postérieure aux années soixante-dix (pavillonnaire), a été développée en discontinuité avec le village historique, dans une recherche d'immersion dans l'espace rural et de proximité avec la R.N. 86, vecteur vers les pôles d'emplois et de services (à Beauvezet notamment).

L'habitat plus diffus mais moins visible des collines qui surplombent le village répond aussi à une volonté d'immersion dans l'espace rural bucolique. Le relatif isolement, l'éloignement des nuisances produites par les infrastructures de transports qui sillonnent la plaine y compensent de moins grandes facilités d'accès pour les déplacements.

Ainsi, qu'il s'agisse de la plaine ou des collines, l'espace bâti se caractérise désormais par une structure essentiellement pavillonnaire éclatée sur plusieurs sites relativement éloignés les uns des autres (Beauvezet constituant de loin le plus important de ces sites). Le modèle de centralité « classique » (un village qui concentre l'essentiel de l'habitat et des services) n'est plus.

Un des enjeux du P.L.U. sera de développer un modèle global d'urbanisation qui intègre cette évolution, le modèle classique d'extension radio concentrique du village n'étant plus crédible au regard de la situation actuelle de l'urbanisation, des évolutions socio-économiques et des enjeux de préservation de la valeur patrimoniale du cœur historique.

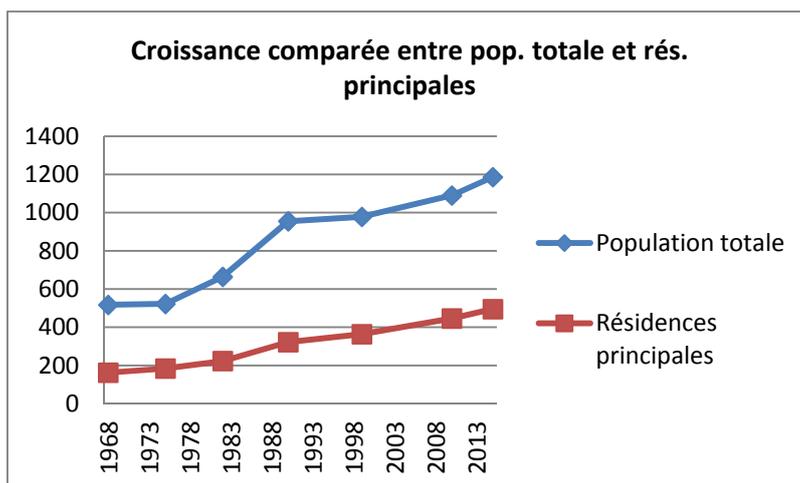
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. RAPPEL DES OBJECTIFS QUANTITATIFS DETERMINES PAR LE PROJET DE P.L.H.

Sur la période 2019-2024, le PLH définit un objectif de production de 72 logements, soit un rythme annuel moyen de 12 logements.

II. HYPOTHESES ET CONTEXTE

Le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont pas toujours corrélés.



Ainsi, la croissance du nombre d'habitants au regard du nombre de logements construits faiblit très significativement à partir de 1990 : 2,9 habitants en plus par logement créé entre 1982 et 1990, puis 0,5 entre 1990 et 1999 et 1,9 entre 2010 et 2015. Ces ratios en « dents de scies » traduisent, en dépit de l'étoffement progressif du parc de logements dans la commune, la tendance à la décohabitation, qui concerne d'abord l'habitat pavillonnaire, largement dominant dans la commune : 10 ans après l'arrivée de familles avec enfants qui font construire un pavillon, les enfants du foyer partent et ne demeurent plus que deux personnes dans le même logement. Ainsi, une partie des logements neufs produits sert uniquement à compenser cette décohabitation. Ces dernières années (2010 – 2015) le niveau de production de logements (presque 10 par an) a masqué, érodé l'effet de la décohabitation toutefois.

III. PREVISIONS

Dans l'hypothèse de projection pour ces 12 prochaines années, la décohabitation sera probablement plus sensible (car le rythme de production de logements va probablement plafonner et compensera moins ce phénomène), à l'instar de la situation dans la communauté d'agglomération (si l'on excepte le cas des villes, comme Bagnols sur Cèze et Pont Saint Esprit).

Le potentiel de croissance démographique par logement (pour les résidences principales à venir) peut donc être rapproché de celui mesuré dans la commune entre 1999 et 2007 (1,6 habitant en plus par logement permanent construit, soit un chiffre plus faible que celui mesuré ces 5 dernières années). Sur ces bases, à l'horizon 2031, on pourrait donc définir un projet de production de logements pour Saint Alexandre qui permettrait une croissance démographique contrôlée, qui demeure dans le fil de la progression récente, tout en lui imprimant une légère inflexion, de manière à assurer une évolution graduée, qui respecte le caractère encore rural de la commune, tout en lui évitant un creux de croissance, qui pourrait compromettre des projets de développement ou plus simplement, le maintien des services dans la commune et notamment des services publics.

En se projetant à 12 ans et en imaginant 10 logements par an, cela reviendrait à produire au total 120 logements, pour une progression de 192 habitants (soit 1380 habitants environ à l'horizon 2031) et une croissance annuelle moyenne d'environ 1,25% (2019-2031). Cette approche pourrait constituer un objectif pour le PLU, facilement exprimable : « +190 habitants en 12 ans » (c'est-à-dire une croissance nettement supérieure à celle du « creux » de la période 1990 - 1999, pour un rythme qui serait proche (mais moins fort) que celui de la période 2010 - 2015.

IV. INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 190 A 200 HABITANTS EN PLUS ?

A. Evaluation de l'impact de la décohabitation

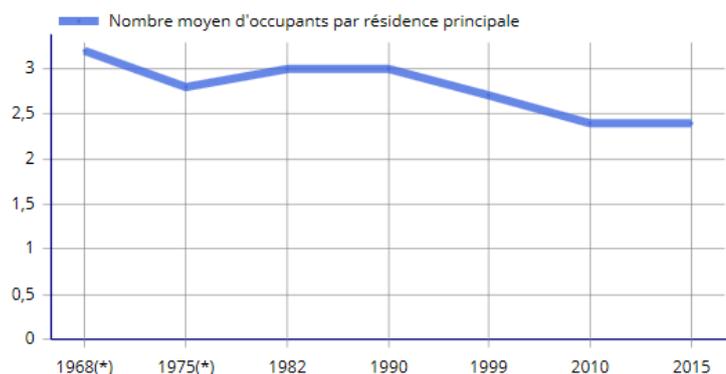
Une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants :

(Population en 2019 / taille moyenne des ménages en 2031) - nombre de rés. Princ. en 2019, soit :
 $(1186/2,25^*) - 495 = 32$ logements.

(Pour une taille moyenne des ménages en 2015 de 2,4 et estimée à 2,25 en 2031).

Pour conserver une population de 1186 habitants en 2031, il faudrait donc produire 32 logements (« point mort »).

**Mode de calcul de la taille moyenne des logements en 2029 : avec 495 résidences principales en 2015 (qui ont un taux d'occupation de 2,4 personnes par logement) et en supposant la production d'environ 120 logements à « 1,6 personnes en plus par résidence principale construite », la taille moyenne des ménages passera de 2,4 à 2,25).*



La décroissance continue de la taille moyenne des ménages dans la commune (source : INSEE)

B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation

Avec 1186 habitants en 2019 et un objectif proposé de 1380 habitants (+192) en 2031, il faudrait produire, hors décohabitation : $192/2,25=85$ logements, auxquels il faut ajouter 32 logements pour compenser la décohabitation.

Il serait donc nécessaire de réaliser 107 logements pour atteindre une croissance annuelle moyenne d'environ 1,25% par an pendant 12 ans

Le croisement des deux méthodes donne respectivement 120 logements et 107 logements. On peut donc établir qu'en produisant environ 115 logements, on attendra une croissance démographique de 200 habitants en une douzaine d'années.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

I. LA NECESSITE DE PRODUIRE DES LOGEMENTS DIVERSIFIES, DE VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le diagnostic territorial a montré que bien que rural, le profil socio-économique de Saint Alexandre est en mutation, dans un contexte général d'attractivité des communes de l'agglomération irriguées par la R.N.86 placées sous l'influence directe des pôles d'emplois de l'axe rhodanien et de Bagnols sur Cèze.

Des enjeux de développement de l'offre en logements, de l'activité économique, du tourisme, des services, ont émergé des analyses menées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et au fur et à mesure de la construction du projet.

Ainsi, il a été établi la nécessité de satisfaire des besoins en logements sur le plan quantitatif comme qualitatif, en proposant une offre qui couvre le parcours résidentiel des ménages, qui permette de satisfaire le plus grand nombre et notamment les jeunes ménages, les primo accédants.

Sur le plan économique et en cohérence avec l'analyse menée par l'agglomération (dans le cadre du SCoT en cours d'élaboration), les choix (outre celui « naturel » de la préservation de l'économie agricole et notamment viticole) se sont orientés sur le développement de l'hébergement touristique et de ses activités complémentaires, au sein d'une agglomération où l'offre dans ce domaine et notamment l'offre hôtelière apparaît sous-dimensionnée.

Structurellement, le développement urbain proposé s'est appuyé aussi sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

II. PRESERVER L'IDENTITE RURALE

Sa préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants, notamment de ceux qui se sont exprimés lors de la concertation. Ainsi, pour conserver une lecture rurale du territoire, préserver la qualité de vie tout en satisfaisant les besoins en logements, en développement économique, en assurant un bon niveau de services, les choix d'aménagements et de développement ont exprimé une politique équilibrée, pondérée avec :

- le déploiement d'une partie de l'enveloppe constructible dans des secteurs parfois encore agricoles mais très bien « placés » en ce qui concerne la desserte par les réseaux, la proximité du réseau primaire de voirie, des services publics et notamment de l'école, permettant aussi une urbanisation sans conséquence sur le panorama magistral du village perché,
- le renoncement à l'urbanisation :
 - dans des secteurs parfois en inclusion de l'espace bâti, mais aux réseaux sous-dimensionnés, dont la construction aurait bouleversé la structure des quartiers d'habitation existants, au détriment de la qualité de vie,
 - dans des secteurs isolés et mal desservis, où la préservation des paysages, des espaces naturels prévalent.

III. FAIRE EVOLUER LE SCHEMA FONCTIONNEL DE LA COMMUNE

Le village historique s'est établi à l'écart de la R.N.86, en ligne de crête d'un coteau viticole qui constitue son parvis. La protection de ce panorama magistral associé au relatif isolement du village par rapport à la route nationale a fait que le cœur historique et sa perception dans le paysage d'ensemble ont été préservés. En contrepartie, l'attractivité de la commune (qui résulte d'une proximité des pôles de services et d'emplois associée à un cadre de vie rural) s'est traduite par une urbanisation détachée fonctionnellement du village historique, qui a essaimé dans la plaine agricole comme dans les coteaux boisés de l'étage collinéen, sur les hauteurs du village, pour au final, produire un espace bâti éclaté (éclatement renforcé par la coupure formée par la voie ferrée et la R.N.86 dans la plaine), sans centralité affirmée et qui entamé « en tâche de léopard » les espaces naturels et agricoles.

Sur ce constat, l'ambition a été de renforcer une centralité naissante autour de l'école actuelle, à proximité de la petite zone d'activités, en développant des équipements nouveaux et des programmes de logements (essentiels pour l'objectif de diversification de l'offre en logements), dans un secteur équipé et proche du réseau primaire de voirie (la R.N.86) au barycentre entre les quartiers d'habitation et le vieux village (deuxième centralité « historique », renforcée elle, par un programme de rénovation de logements).

A. Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement. La taille comme la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec ces réseaux.

B. La traduction de ces grands axes dans le territoire

Dans le contexte décrit précédemment, les surfaces utilisables pour le développement nécessaire de l'urbanisation sont finalement faibles, dans le cadre d'un projet qui a d'abord recherché un développement intégré à tous points de vues.

Ainsi, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espace pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole et notamment de la viticulture, dans une commune où elle continue de constituer un acteur économique majeur.
- Protéger les espaces naturels remarquables et notamment les rives du Rhône, l'étage collinéen et les milieux naturels qui leurs sont connexes.
- Concrétiser le réel potentiel de Saint Alexandre en déterminant une forme d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui poursuive la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible et donne une orientation à une structure bâtie très éclatée.
- Poursuivre l'essor économique de la commune, assurer un développement équilibré, qui lutte contre l'effet « village dortoir » en renforçant le gisement local d'emplois et en développant l'offre en services aux habitants, au travers du maintien de la zone d'activités économique proche de la RN86 et de la valorisation de la pointe Nord du territoire pour le développement de l'hébergement touristique et d'activités économiques associées, dans un secteur proche de la déviation de la RN86 et desservi par un giratoire sécurisé :

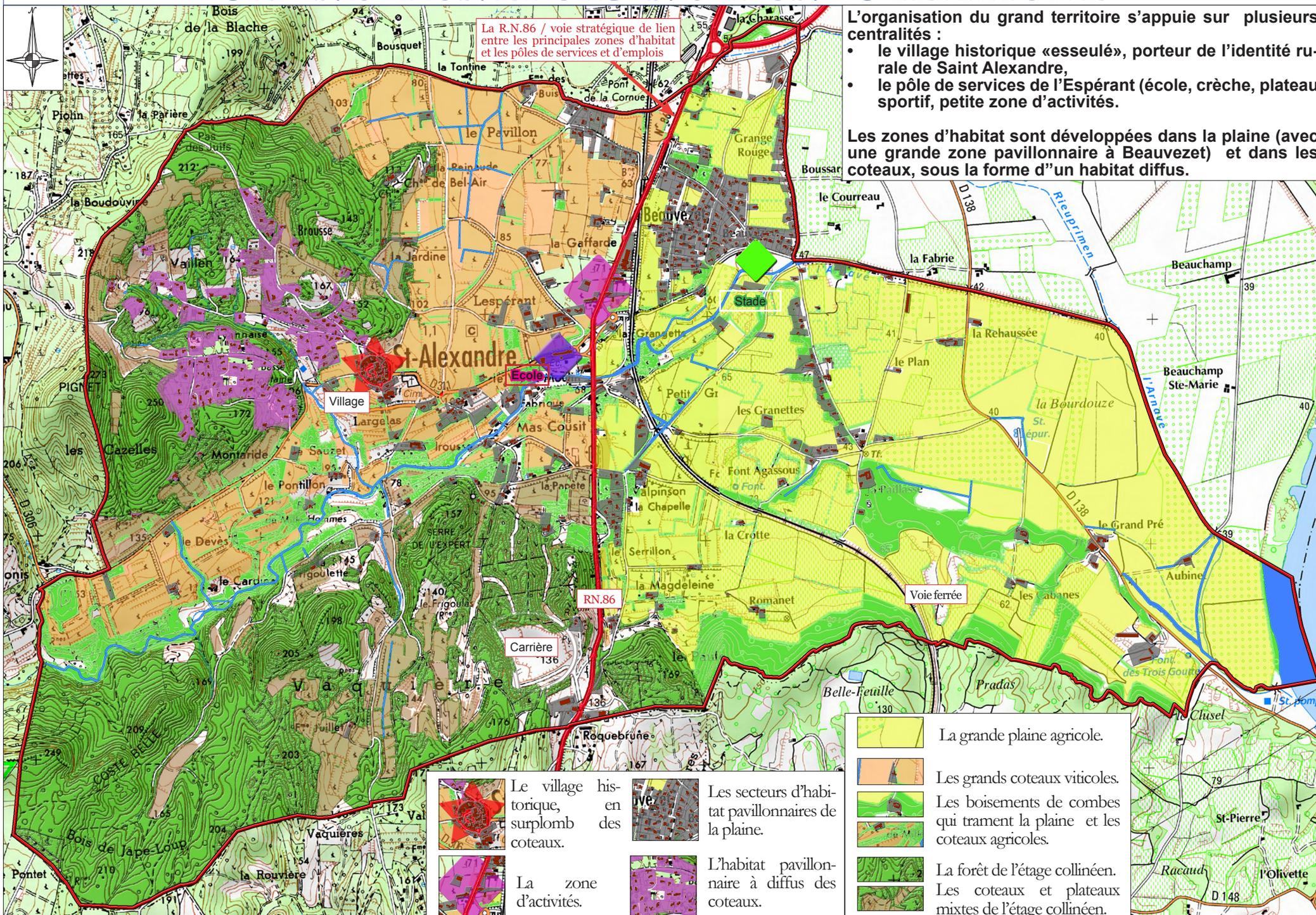
URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

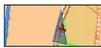
La R.N.86 / voie stratégique de lien entre les principales zones d'habitat et les pôles de services et d'emplois

L'organisation du grand territoire s'appuie sur plusieurs centralités :

- le village historique « esseulé », porteur de l'identité rurale de Saint Alexandre,
- le pôle de services de l'Espérant (école, crèche, plateau sportif, petite zone d'activités).

Les zones d'habitat sont développées dans la plaine (avec une grande zone pavillonnaire à Beauvezet) et dans les coteaux, sous la forme d'un habitat diffus.



-  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.

-  Le village historique, en surplomb des coteaux.
-  Les secteurs d'habitat pavillonnaires de la plaine.
-  La zone d'activités.
-  L'habitat pavillonnaire à diffus des coteaux.

IV. CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'ÉVITEMENT DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ÉCHEANT

En réponses aux grands enjeux de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, de développement économique, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s'articule autour des politiques suivantes :

A. Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

GRANDS CHOIX RETENUS

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 :

- Il favorise une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel,
- Il diversifie l'habitat et renforce 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,
- Il gère la cohabitation entre urbanisation, agriculture (viticulture surtout) et environnement naturel, en ne prélevant pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements, en équipements ou pour les activités économiques,
- Il renforce la cohésion de l'espace bâti et sa perméabilité,
- Il organise 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 la satisfaction de besoins importants en hébergement touristique et en activités complémentaires,
 - en valorisant le tissu historique du village (au travers d'un programme de réhabilitation de bâtiments existants),
- Il s'appuie sur le pôle d'équipements publics existant autour de l'école pour produire un habitat intermédiaire qui manque aujourd'hui dans la commune.

Le projet intègre 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 est développé (ou non développé) 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'engage aussi dans le renforcement de la centralité du village et dans la construction de la centralité naissante du quartier de l'Espérance, équipé, bien desservi par la voirie, qui accueille déjà l'école, un plateau sportif, la zone d'activités. L'objectif du PLU est aussi d'assurer une coévolution entre parc de logements et économie, par l'affirmation d'un développement économique qui s'appuie sur la zone d'activités actuelle et la zone destinée à l'hébergement touristiques et ses activités associées en devenir.

L'objectif est 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'agit 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.

Ces objectifs traduisent une problématique d'évolution graduée de l'environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de

l'environnement repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l'environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié), mais aussi sur la définition d'une problématique :

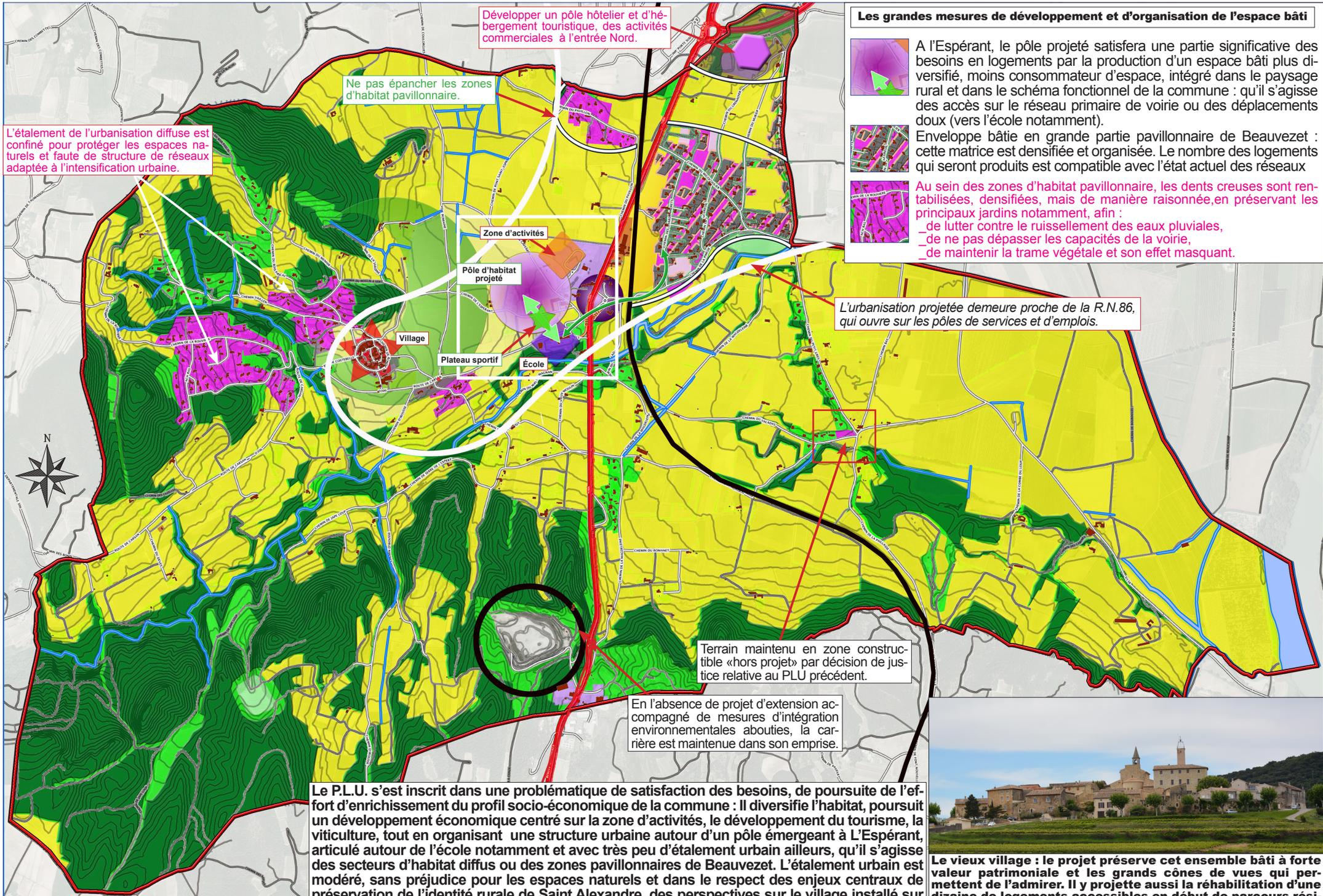
- d'équilibres entre les espaces naturels, l'agriculture, l'habitat et les activités économiques,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche d'une centralité cohérente avec l'organisation fonctionnelle de la commune (situation de l'école, proximité du réseau primaire de voirie...), de diversification de l'offre en logements,
- de promotion d'un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écrin agricole.

NB : le classement en zone constructible (UBa) de la parcelle A1084, au lieu-dit « Les Petits Grès » ne s'inscrit pas dans les orientations des politiques d'aménagement de la commune : cette parcelle est située dans un secteur excentré des principales zones d'habitat, dans un quartier d'habitat diffus, loin des secteurs où le projet affirme le développement urbain (l'Espérant en premier lieu). Néanmoins, la commune a classé ce terrain en zone constructible par application de deux décisions de justice issues d'un contentieux sur le PLU approuvé le 12 juillet 2011 :

- jugement du tribunal administratif de Nîmes en date du 04/10/2013,
- jugement de la cour administrative d'appel de Marseille en date du 04/10/2013.

Le parti d'aménagement et la justification des choix opérés sont ainsi traduits dans les cartes pages suivantes :

LA STRATÉGIE TERRITORIALE



LA STRATÉGIE TERRITORIALE

L'urbanisation projetée demeure proche de 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.

L'étalement de l'urbanisation diffuse est confiné pour protéger les espaces naturels et faute de structure de réseaux adaptée à l'intensification urbaine.

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

Zone d'activités

Pôle d'habitat projeté

Village

Plateau sportif

École

Le « parvis » ouvert de vignes qui met en scène le village est protégé.

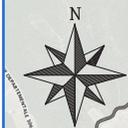
Terrain maintenu en zone constructible « hors projet » par décision de justice relative au PLU précédent.

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

La structure bâtie du centre historique et son patrimoine architectural sont protégés.

Les grandes mesures de protection

-  Les ripisylves des principaux cours d'eau : elles sont strictement protégées pour leur rôle dans le paysage de plaine, de coteaux agricoles et de corridors écologiques.
-  Les boisements des grands ensembles naturels forestiers sont maintenus.
-  Les trames verte et bleue sont protégées.
-  L'économie viticole constitue la base de l'économie locale : l'espace agricole n'est réduit que pour des besoins en logements nécessaires à la concrétisation du projet démographique.



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

CHOIX RETENUS

Dans un contexte d'attractivité importante de la commune a décidé de valoriser un potentiel qui 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 Saint Alexandre, 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. crée 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.

La croissance annuelle moyenne retenue (1,25% par an environ) constitue ainsi une progression intermédiaire (1% entre 1999 et 2010 et 1,7% entre 2010 et 2015) qui traduit le principe d'une évolution qui demeure positive mais qui s'infléchit progressivement, pour concilier sur le long terme le respect de l'identité rurale de Saint Alexandre et une dynamique socio-économique dont la démographie constitue un élément important.

La commune s'est fixé comme objectif (2019-2031), une croissance annuelle moyenne d'environ 1,25 % (soit une grosse centaine de logements à produire), pour amener la commune à une population d'un peu moins de **1400 habitants à l'horizon 2031**.

C. Les politiques de développement économique et commercial

CHOIX RETENUS

Le projet s'appuie 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 et désormais qui relève de la compétence de l'Agglomération du Gard Rhodanien, 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 zone dédiée existante, s'orienter vers le développement de l'hébergement touristique. Ainsi, le projet définit 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, 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'appuie aussi sur la composante rurale de la commune :

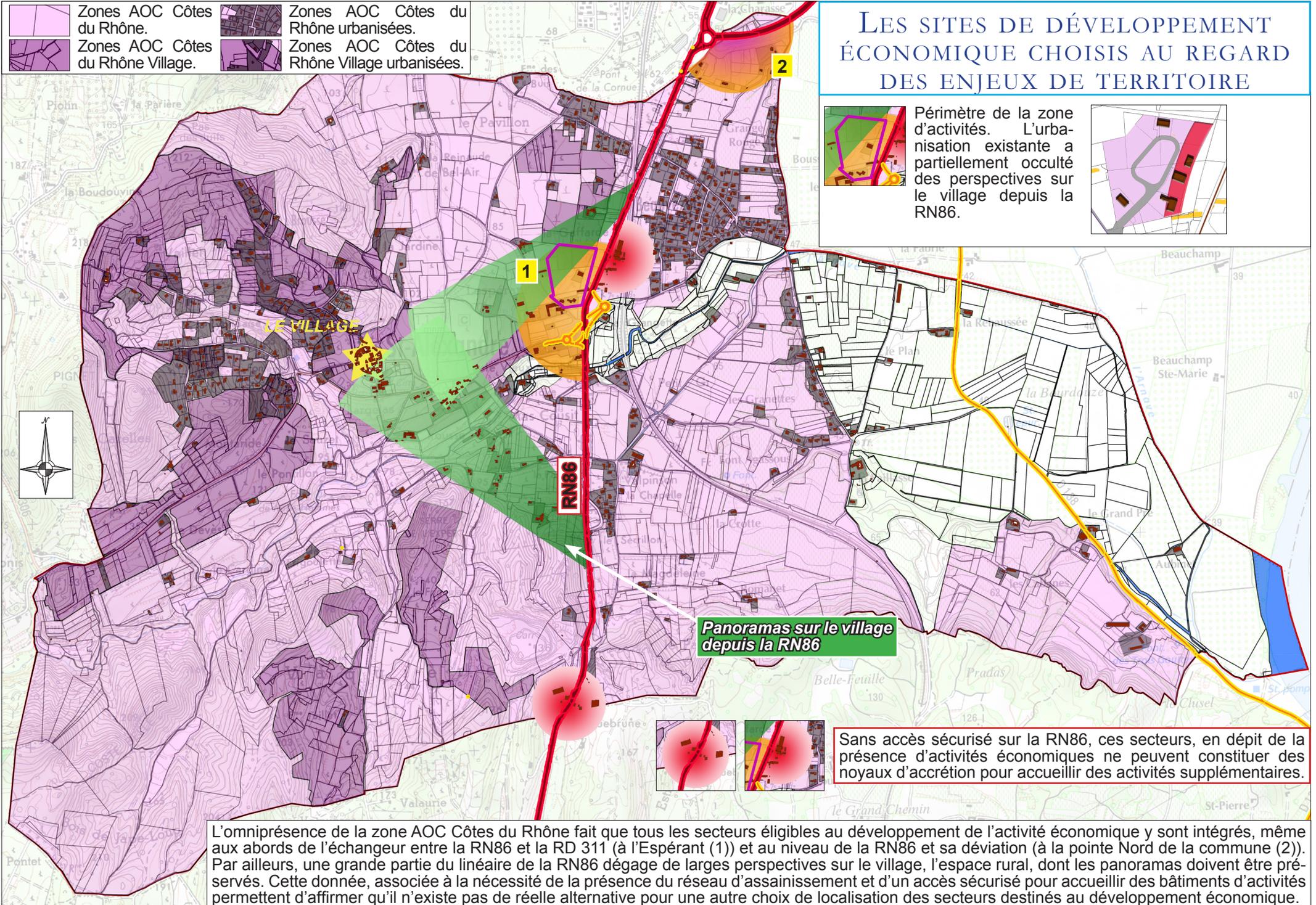
- par la préservation de l'économie agricole et notamment viticole, en limitant l'incidence du projet de développement économique et urbain sur les zones de production et le fonctionnement des exploitations,
- en maintenant la zone d'exploitation de la carrière, gisement d'emplois significatif localement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

	Zones AOC Côtes du Rhône.		Zones AOC Côtes du Rhône urbanisées.
	Zones AOC Côtes du Rhône Village.		Zones AOC Côtes du Rhône Village urbanisées.

LES SITES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CHOISIS AU REGARD DES ENJEUX DE TERRITOIRE



Périmètre de la zone d'activités. L'urbanisation existante a partiellement occulté des perspectives sur le village depuis la RN86.



Panoramas sur le village depuis la RN86

Sans accès sécurisé sur la RN86, ces secteurs, en dépit de la présence d'activités économiques ne peuvent constituer des noyaux d'accrétion pour accueillir des activités supplémentaires.

L'omniprésence de la zone AOC Côtes du Rhône fait que tous les secteurs éligibles au développement de l'activité économique y sont intégrés, même aux abords de l'échangeur entre la RN86 et la RD 311 (à l'Espérant (1)) et au niveau de la RN86 et sa déviation (à la pointe Nord de la commune (2)). Par ailleurs, une grande partie du linéaire de la RN86 dégage de larges perspectives sur le village, l'espace rural, dont les panoramas doivent être préservés. Cette donnée, associée à la nécessité de la présence du réseau d'assainissement et d'un accès sécurisé pour accueillir des bâtiments d'activités permettent d'affirmer qu'il n'existe pas de réelle alternative pour une autre choix de localisation des secteurs destinés au développement économique.

D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

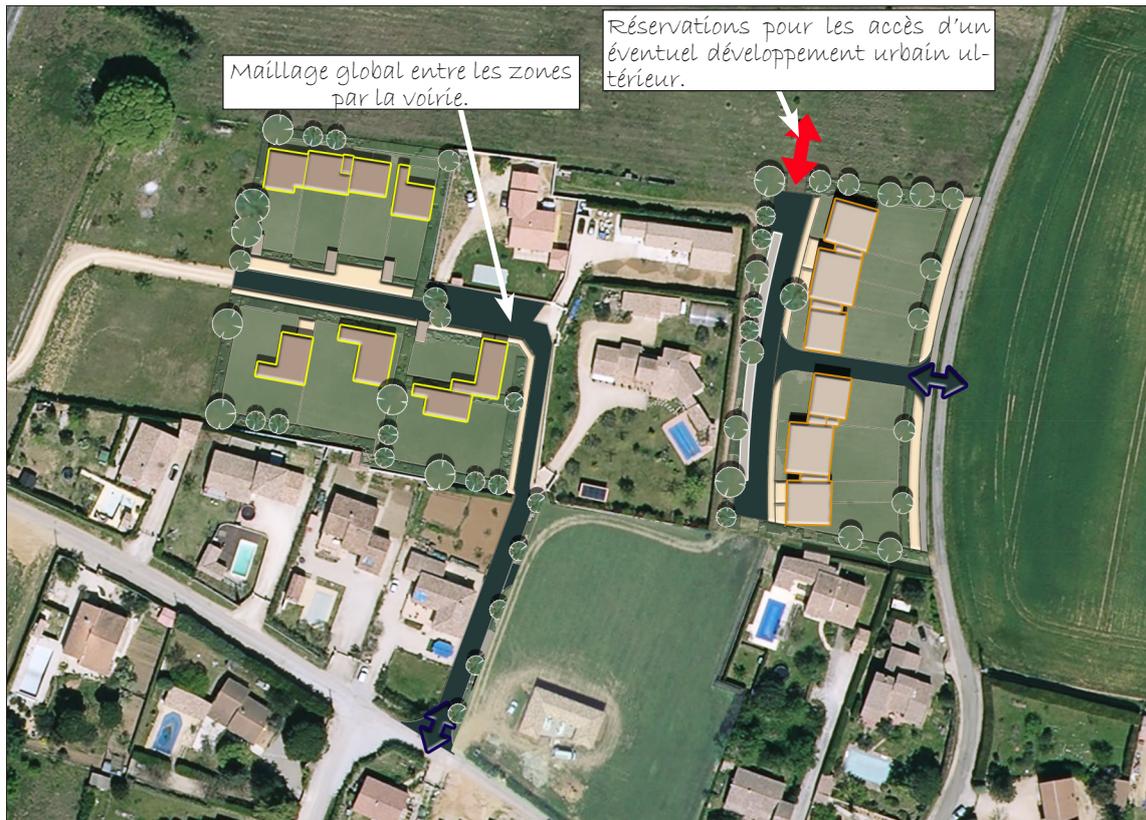
CHOIX RETENUS

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

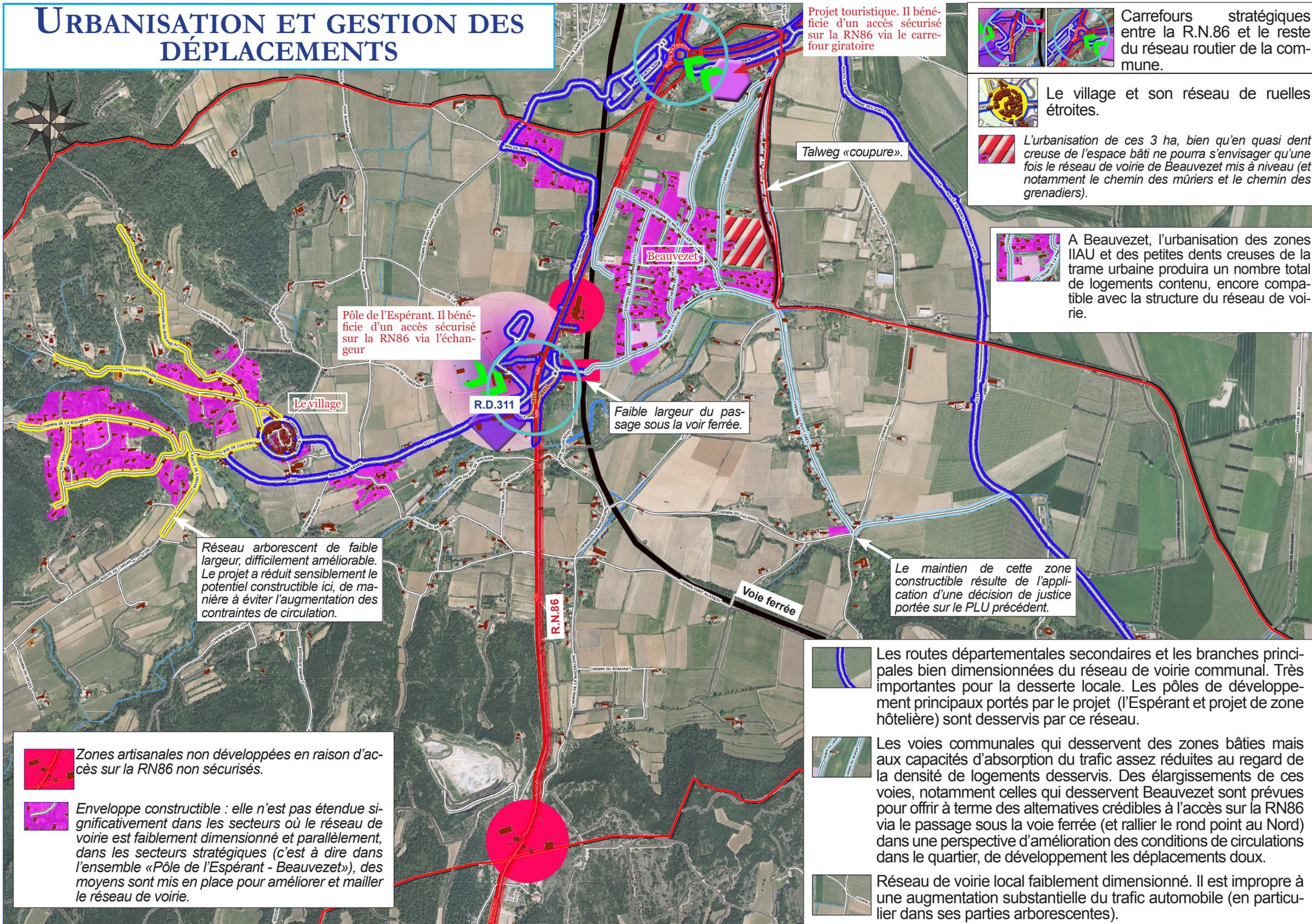
- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services, entre les quartiers d'habitation et la zone d'activités, en favorisant l'urbanisation dans les secteurs facilement accessibles depuis le réseau primaire de voirie, en définissant, selon les quartiers, des ambitions de production de logements cohérentes avec les capacités locales du réseau de voirie et en prévoyant, le cas échéant, les conditions d'augmentation de ces capacités de desserte,
- 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'Espérance et le développement économique à son voisinage,
- en accroissant l'offre en stationnement automobile dans le village, où les besoins sont importants, notamment en période estivale.

LA PRISE EN COMPTE DES PROBLÉMATIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SEIN DES ZONES A URBANISER

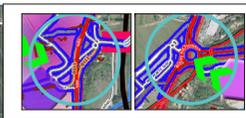
L'exemple des OAP de zones A urbaniser de L'Espérant et de Beauvezet



URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS



Projet touristique. Il bénéficie d'un accès sécurisé sur la RN86 via le carrefour giratoire



Carrefours stratégiques entre la R.N.86 et le reste du réseau routier de la commune.



Le village et son réseau de ruelles étroites.



L'urbanisation de ces 3 ha, bien qu'en quasi dent creuse de l'espace bâti ne pourra s'envisager qu'une fois le réseau de voirie de Beauvezet mis à niveau (et notamment le chemin des mûriers et le chemin des grenadiers).



A Beauvezet, l'urbanisation des zones IIAU et des petites dents creuses de la trame urbaine produira un nombre total de logements contenu, encore compatible avec la structure du réseau de voirie.

Pôle de l'Espérant. Il bénéficie d'un accès sécurisé sur la RN86 via l'échangeur

Talweg «coupure».

Faible largeur du passage sous la voir ferrée.

Le maintien de cette zone constructible résulte de l'application d'une décision de justice portée sur le PLU précédent.

Réseau arborescent de faible largeur, difficilement améliorable. Le projet a réduit sensiblement le potentiel constructible ici, de manière à éviter l'augmentation des contraintes de circulation.

Les routes départementales secondaires et les branches principales bien dimensionnées du réseau de voirie communal. Très importantes pour la desserte locale. Les pôles de développement principaux portés par le projet (l'Espérant et projet de zone hôtelière) sont desservis par ce réseau.

Les voies communales qui desservent des zones bâties mais aux capacités d'absorption du trafic assez réduites au regard de la densité de logements desservis. Des élargissements de ces voies, notamment celles qui desservent Beauvezet sont prévues pour offrir à terme des alternatives crédibles à l'accès sur la RN86 via le passage sous la voie ferrée (et rallier le rond point au Nord) dans une perspective d'amélioration des conditions de circulations dans le quartier, de développement les déplacements doux.

Réseau de voirie local faiblement dimensionné. Il est impropre à une augmentation substantielle du trafic automobile (en particulier dans ses parties arborescentes).

Zones artisanales non développées en raison d'accès sur la RN86 non sécurisés.

Enveloppe constructible : elle n'est pas étendue significativement dans les secteurs où le réseau de voirie est faiblement dimensionné et parallèlement, dans les secteurs stratégiques (c'est à dire dans l'ensemble «Pôle de l'Espérant - Beauvezet»), des moyens sont mis en place pour améliorer et mailler le réseau de voirie.

URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

Les 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.

E. Orientations générales des politiques d'équipement

CHOIX RETENUS

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable, assainissement. L'urbanisation projetée dans le cadre du PLU permettra, au travers des contributions qui seront générées par les futurs permis d'aménager ou permis de construire, de participer au financement des éventuels équipements nécessaires.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

L'EAU POTABLE / ADEQUATION RESSOURCE ET BESOINS PROJETES

La croissance démographique induite par le P.L.U. et plus largement, l'estimation des besoins en eau potable de la commune à l'horizon 2031 sont compatibles avec le potentiel de production et de desserte en eau potable du captage et du réseau.

SITUATION DE L'ASSAINISSEMENT ET ADEQUATION AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune dispose d'une station d'épuration qui fonctionne bien et qui dispose d'une capacité de traitement restante confortable. En 2019, cette capacité restante était de 550 Equivalent Habitant (EH) : (capacité nominale – charge maximale en entrée) et d'environ 500 EH actuellement.

En prévoyant une croissance démographique d'environ 200 habitants (dans des logements qui seront construits quasiment tous dans des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement collectif) plus une centaine d'Equivalent Habitant dans l'hôtel projeté à l'entrée Nord de la commune (dans un secteur classé toutefois en urbanisation future, faute d'antenne d'assainissement collectif le desservant aujourd'hui), la charge polluante que devra traiter la STEP augmentera d'environ 300 EH, inférieure aux 550 EH de sa capacité de traitement restante.

Les orientations du PLU sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

F. Les politiques de développement des loisirs

CHOIX RETENUS

Encourager 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, créer de nouveaux équipements sportifs et de loisirs.

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

Les habitants de Saint Alexandre jouissent d'un cadre de vie rural, d'un éventail de loisirs de plein air, qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ce sont les raisons pour lesquelles, le P.L.U. a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural, « terrain de jeux naturel ». Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de l'essentiel de l'espace rural traduit la volonté de protection du cadre de vie.



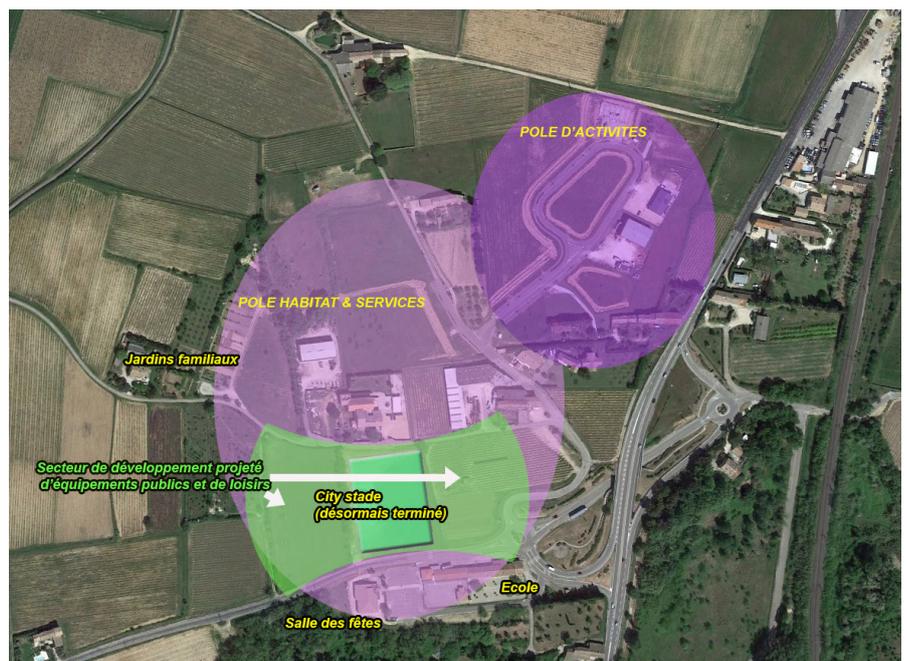
L'espace rural de Saint Alexandre : les collines boisées, les rives des ruisseaux et du Rhône, la plaine agricole, sont autant d'espaces propices à la randonnée, aux loisirs de plein air.

Au sein même de la trame urbaine en devenir, afin de promouvoir et d'animer la vie de quartier, les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la réalisation d'aires de jeux, de lieux de rencontres dans une perspective de renforcement des liens sociaux, caractéristique « immatérielle » mais fondamentale de la vie rurale, que la commune souhaite conserver, encourager.

Ci-contre : les orientations d'aménagement prévoient des espaces récréatifs. Les jardins familiaux (1) sont préservés et participeront à l'agrément du quartier.



Une des orientations centrales du projet : l'affirmation d'un pôle d'habitat, de services et d'activités à l'Espérant sera accompagnée par la création d'équipements nouveaux, pour mettre à disposition du monde associatif, de l'école, des installations sportives et de loisirs qui pourront accompagner la croissance démographique projetée :



G. Les politiques de protection des paysages

CHOIX RETENUS

a) LE GRAND PAYSAGE

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

- 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.
- des mesures d'intégration de l'urbanisation à vocation économique dans ses zones dédiées.

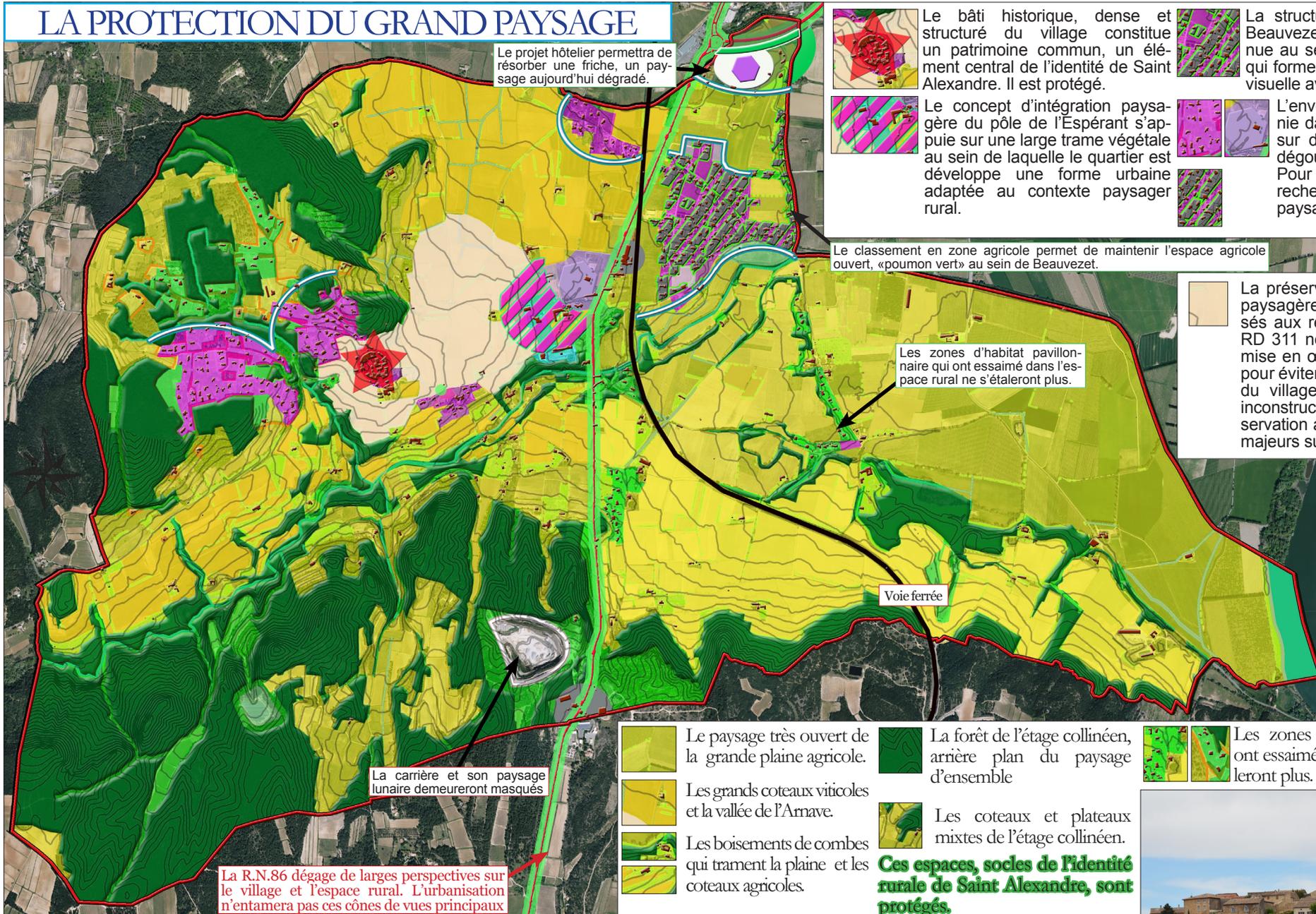
b) LES PAYSAGES URBAINS

Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne produit pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.

Les orientations du projet en termes d'intégration paysagère engagent la production, là où cela est possible, d'un espace bâti qui « dialoguera » avec l'espace public, participera à sa structuration au lieu de s'en détourner. Ainsi, Dans les principales zones constructibles, les principes d'aménagement reposeront sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l'objectif d'éviter la reproduction d'un espace « rurbain » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l'extension des zones d'habitat,
- Dans la production d'un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d'implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d'aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine qui forme une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.

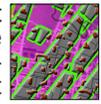
LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE



Le projet hôtelier permettra de résorber une friche, un paysage aujourd'hui dégradé.



Le bâti historique, dense et structuré du village constitue un patrimoine commun, un élément central de l'identité de Saint-Alexandre. Il est protégé.



La structure bâtie pavillonnaire de Beauvezet est densifiée et maintenue au sein d'un écrin vert renforcé qui forme un écran végétal (coupure visuelle avec la plaine ouverte).



Le concept d'intégration paysagère du pôle de l'Espérant s'appuie sur une large trame végétale au sein de laquelle le quartier est développé une forme urbaine adaptée au contexte paysager rural.



L'enveloppe constructible définie dans le projet : elle s'appuie sur des limites franches «sans dégouliner» dans l'espace rural. Pour l'Espérant, l'ilot bâti projeté recherche l'intégration dans le paysage rural.

Le classement en zone agricole permet de maintenir l'espace agricole ouvert, «poumon vert» au sein de Beauvezet.

Les zones d'habitat pavillonnaire qui ont essaimé dans l'espace rural ne s'étaleront plus.



La préservation des grandes entités paysagères et des panoramas exposés aux regards depuis la RN86, la RD 311 notamment ont nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage autour du village. La zone Ap, totalement inconstructible, traduit le souci de préservation absolue des cônes de vues majeurs sur le village historique.

Voie ferrée

La carrière et son paysage lunaire demeureront masqués

La R.N.86 dégage de larges perspectives sur le village et l'espace rural. L'urbanisation n'entamera pas ces cônes de vues principaux

-  Le paysage très ouvert de la grande plaine agricole.
-  Les grands coteaux viticoles et la vallée de l'Armave.
-  Les boisements de combes qui trament la plaine et les coteaux agricoles.

 La forêt de l'étage collinéen, arrière plan du paysage d'ensemble

 Les coteaux et plateaux mixtes de l'étage collinéen.

Ces espaces, socles de l'identité rurale de Saint-Alexandre, sont protégés.



Les zones d'habitat pavillonnaire qui ont essaimé dans l'espace rural ne s'étaleront plus.

Le projet protège la structure rurale du grand paysage : l'ouverture des champs et des vignes et ses éléments de ponctuation : arbres isolés, haies, ripisylves....).



Le vieux village : le projet préserve cet ensemble bâti à forte valeur patrimoniale et les grands cônes de vues qui permettent de l'admirer.

La petite opération d'aménagement d'ensemble projetée au Nord Est du village créera un groupe d'habitations organisé de manière à produire un ensemble cohérent, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions, elle renouera avec le schéma de la structure villageoise de l'urbanisation, pour construire « un morceau de rue » intégré, sur le modèle du faubourg. L'espace bâti projeté ne formera pas d'excroissance susceptible de remettre en cause le caractère « insulaire » du village ancien dans sa mer de vignes.



L'urbanisation « de faubourg » projetée dans le prolongement du village historique.



H. Les politiques de protection de l'agriculture

CHOIX RETENUS

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures de préservation des espaces agricoles, dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements.

LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE



L'étalement urbain reste confiné dans des limites qui n'affectent pas les grands ensembles agricoles et ne génère pas de conflits avec des sièges d'exploitations.



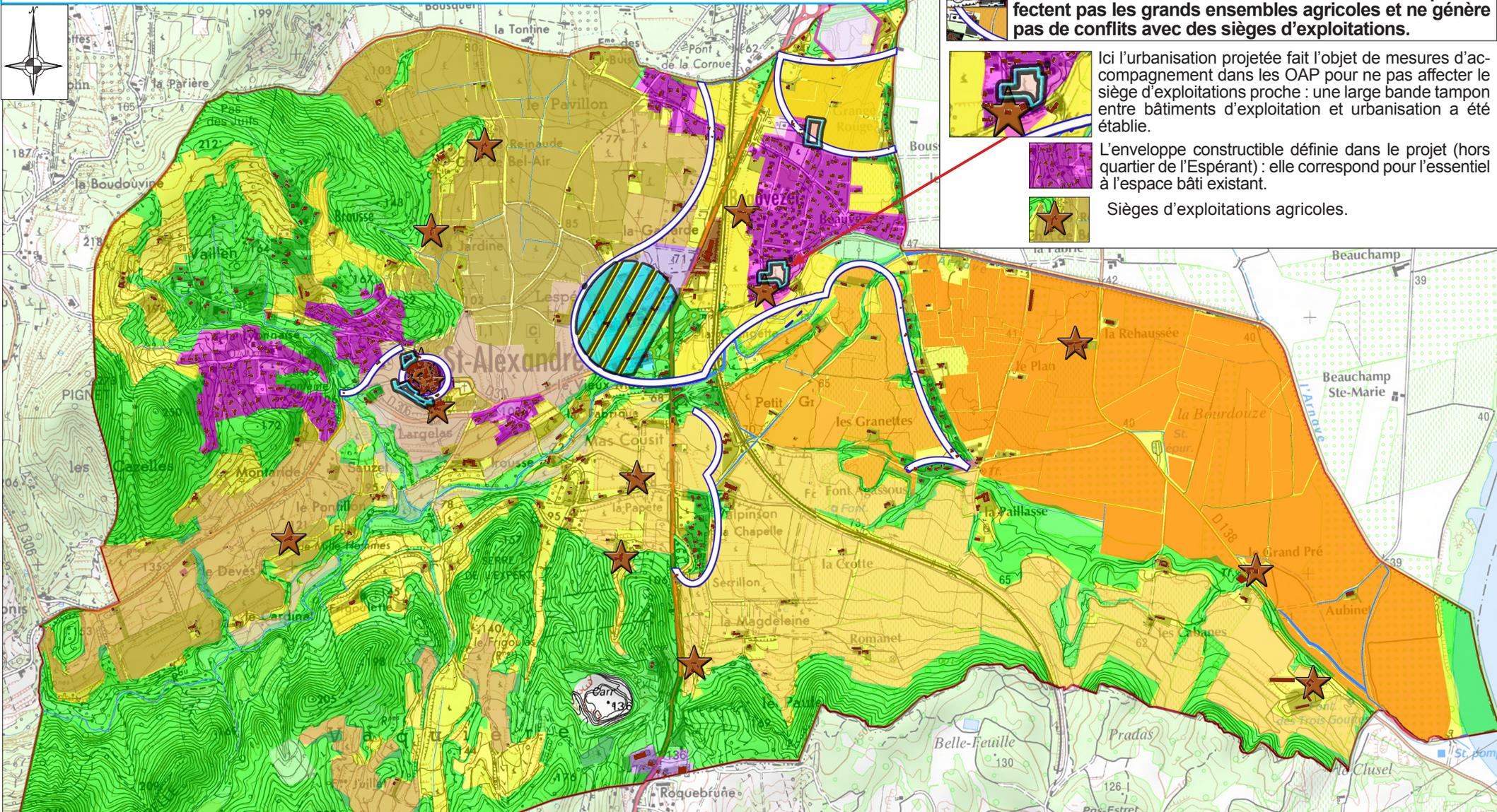
Ici l'urbanisation projetée fait l'objet de mesures d'accompagnement dans les OAP pour ne pas affecter le siège d'exploitations proche : une large bande tampon entre bâtiments d'exploitation et urbanisation a été établie.



L'enveloppe constructible définie dans le projet (hors quartier de l'Espérant) : elle correspond pour l'essentiel à l'espace bâti existant.



Sièges d'exploitations agricoles.



Secteurs constructibles en extension de l'enveloppe bâtie : leurs surfaces sont très limitées et sans conséquence significative sur l'économie agricole.



Le quartier nouveau de l'Espérant. S'il consommera des espaces qui possèdent un réel potentiel agricole, il s'inscrit dans un secteur déjà « en transition » vers l'urbanisation, où la présence de l'école, d'installations sportives, de la crèche, de la zone d'activités constituent déjà une moins-value significative pour l'exploitation des terrains.

La destination agricole de ces espaces est protégée :



Partie viticole de la plaine. Potentiel fort (vignes ou autres cultures).



Espaces de grande valeur viticole



Plaine de Beauvezet : potentiel agricole fort, mais hors « économie viticole ».



Espaces de très grande valeur viticole.



Plaine du Rhône : potentiel agricole très fort, mais hors « économie viticole », notamment pour sa partie hors A.O.C.

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

CHOIX RETENUS

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace au travers d'une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents quartiers d'habitation :

- entre des quartiers existants (comme Beauvezet) ou projetés (comme l'Espérant) entièrement desservi pas les équipements, au sein ou dans le prolongement duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte plus urbain existant ou projeté,
- et des zones d'habitat diffus, où la densification n'a pu être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux, d'une topographie tourmentée et de la nécessité de préserver la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables.

Depuis une dizaine d'années, les surfaces utilisées pour construire des logements ont été assez importantes en valeur absolue (14,9 ha) et la densité moyenne de l'espace bâti créé est demeurée assez faible, avec 7 logements à l'hectare.

Pour la production de logements neufs, c'est vers une densité moyenne située entre 15 et 16 logements à l'hectare que la commune souhaite tendre au travers de son P.L.U.

Le choix ne pas s'engager sur une densité moyenne plus faible traduit le souci d'assurer la production de logements nécessaire à la satisfaction des besoins tout en limitant de l'étalement urbain et en préservant les espaces naturels et agricoles.

Le choix d'une densité moyenne de l'ordre de 15,5 logements neufs par hectare d'espace agricole ou naturel consommé exprime aussi une péréquation :

- la commune dispose d'un gisement foncier incompressible de dents creuses situées au sein de la trame bâtie des différentes zones pavillonnaires existantes. Ce gisement foncier (qui se tarit progressivement) se caractérise par un ensemble de petits terrains (dans l'essentiel des cas) qui ont perdu leur intérêt agricole et/ou sont partiellement artificialisés. Le PLU a mobilisé ce gisement, mais en y appliquant une densité crédible au regard de la situation des zones d'habitat pavillonnaire, dont le niveau de desserte n'est pas compatible avec des densifications fortes (mais aussi avec le principe de préservation de la trame végétale qui accompagne ces zones et participe efficacement à leur intégration paysagère). La densification y sera douce, au travers de l'utilisation d'un gisement foncier qui a perdu l'essentiel de sa vocation agricole.
- Parallèlement, dans les secteurs où la densité est possible (ceux desservis par l'ensemble des réseaux de manière suffisamment dimensionnée, qui présentent des superficies significatives d'un seul tenant) et dans les secteurs attenants au cœur historique, où la densité est cohérente avec le projet de renforcement de la centralité du village et à l'Espérant (où le projet souhaite affirmer une centralité nouvelle), le PLU a mis en œuvre des règlements et des orientations d'aménagement qui permettent et organisent la densité (avec 17 logements à l'hectare dans les zones IIAU et 25 pour la zone IIAU attenante au village historique). Le projet propose ainsi une intensification urbaine qui limite l'étalement de l'espace bâti.

L'objectif de densité moyenne résulte de ces deux moyens d'action. Il est ainsi mieux adapté au territoire tout en marquant un progrès net, avec une densité moyenne qui sera deux fois supérieure à celle mesurée ces 10 dernières années.

En outre, au regard de la trentaine de logements qui seront créés par division parcellaire de terrains déjà bâtis et de la dizaine de logements prévus dans le programme de réhabilitation pour le vieux village, le rapport entre nombre de logements attendus et consommation d'espaces naturels et agricoles est porté de 15,5 à 23.

La densité moyenne de l'urbanisation à venir sera de 23 logements par hectare consommé. Elle sera de 15,5 logements par hectare, en ne prenant en considération que l'urbanisation projetée sur des terrains non bâtis.

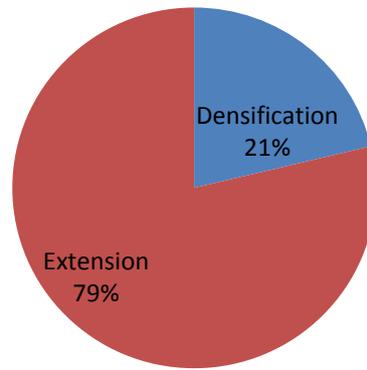
INVENTAIRE DES TERRAINS PRELEVES POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS

Numéro plan	Classement aux règlements graphiques	Surface (ha)	Occupation du sol initiale	Situation a regard de l'enveloppe urbaine actuelle
1	UB	0,21	Pré non cultivé dent creuse	Densification
2	UBa	0,32	Pré non cultivé	Extension
3	IIAU	0,53	Pré non cultivé	Extension
4	IIAU	0,64	Vigne en dent creuse	Densification
5	IIAU	0,41	Pré non cultivé	Extension
6	UBa1	0,14	Pré / bosquet	Extension
7	UBa1	0,26	Bois / lande	Extension
8	UBa1	0,26	Bois / lande en dent creuse	Densification
9	IIAU	0,41	Verger / jardins	Extension
10	IIAU	1,43	Prés non cultivés	Extension
11	IIAU	0,34	Prés non cultivés & jardins communaux	Extension
12	IIAU	0,48	Pré	Extension
13	UB	0,09	Vigne	Extension
14	UB	0,22	Vigne	Extension
15	UB	0,07	Vigne	Extension
16	IIAU	0,13	Vigne	Extension
17	UB	0,08	Bois	Extension
18	UB	0,21	Pré	Densification
TOTAL		6,23		

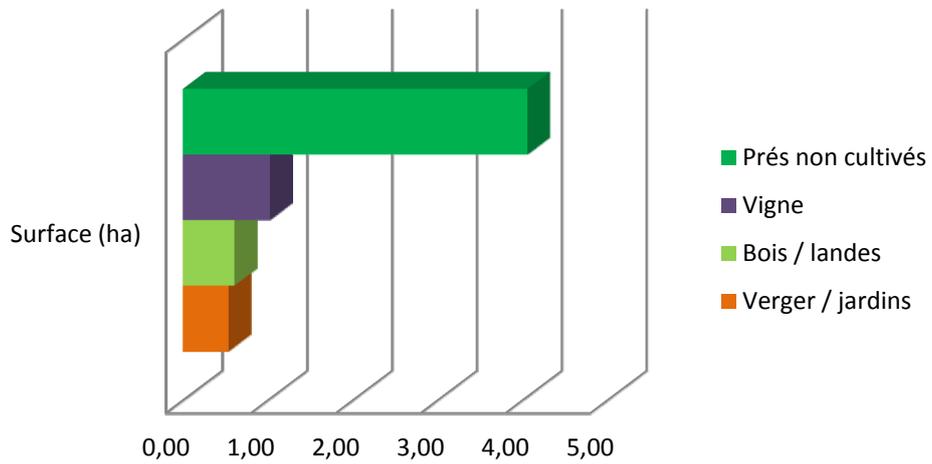
On a pris comme hypothèse que seuls 80% de ces terrains seraient construits pendant la durée de vie du PLU, soit 78 logements pour 5 ha utilisés, c'est-à-dire 15,7 logements par hectare de terrains nus.

Ne sont pas intégrés ici les 10 logements qui seront créés par réhabilitation d'un bâtiment existant dans le vieux village, ni la trentaine de logements qui seront issus de divisions parcellaires de terrains déjà bâtis.

Situation des terrains prévus à l'urbanisation pour construire des logements au regard de la tâche urbaine actuelle

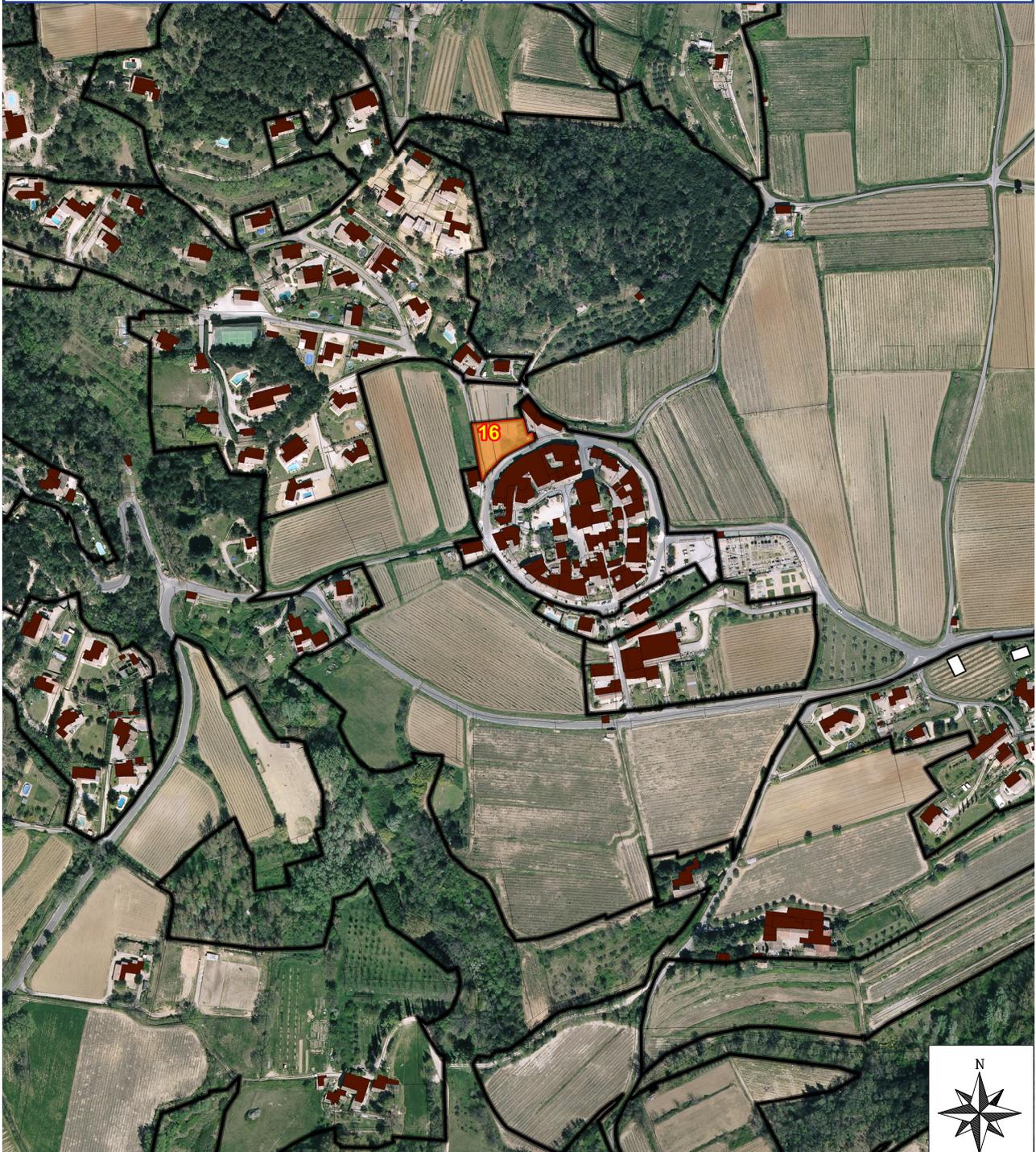


La consommation d'espace du projet



LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LE LOGEMENT / VILLAGE ET ABORDS

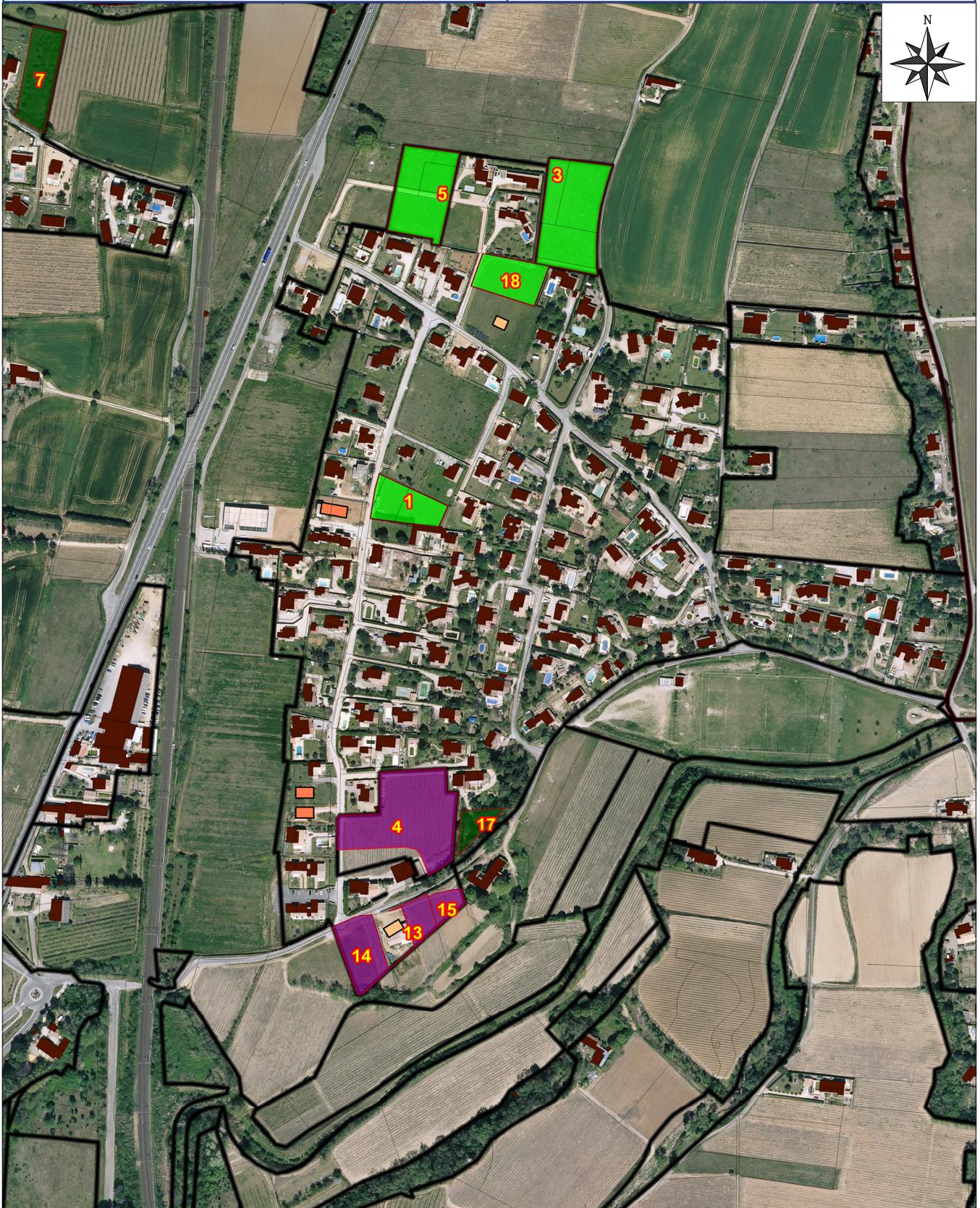


Remarque : les terrains vides classés en zone constructible mais qui apparaissent sans potentiel constructible sur les photos aériennes sont urbanisés, soit en cours d'urbanisation, soit ne peuvent être urbanisés.

1 Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en jardins.

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LE LOGEMENT / BEAUVEZET

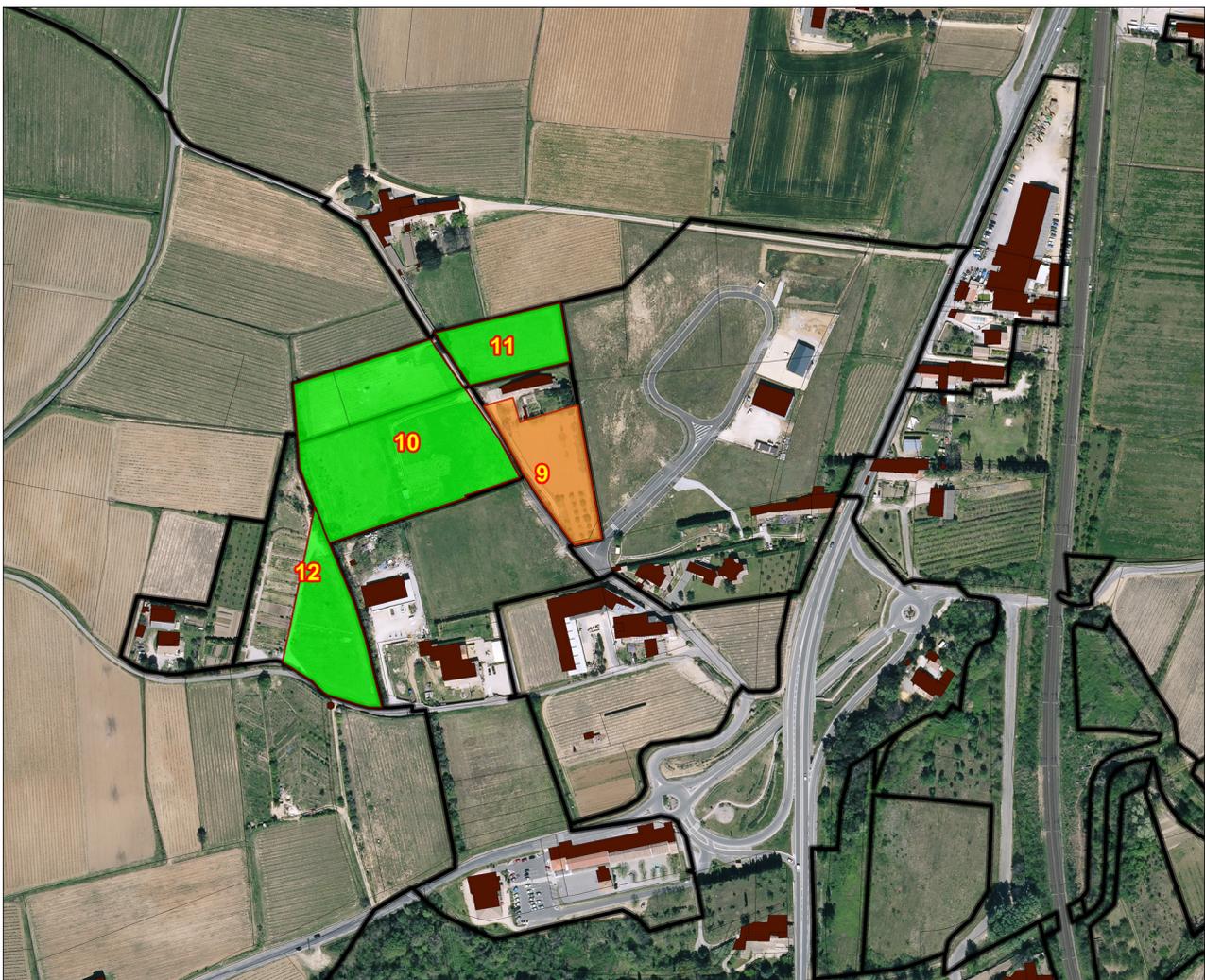


Remarque : les terrains vides classés en zone constructible mais qui apparaissent sans potentiel constructible sur les photos aériennes sont urbanisés, soit en cours d'urbanisation, soit ne peuvent être urbanisés.

-  Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en prés non cultivés.
-  Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en vignes.

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LE LOGEMENT / BEAUVEZET OUEST & L'ESPÉRANT



Remarque : les terrains vides classés en zone constructible mais qui apparaissent sans potentiel constructible sur les photos aériennes sont urbanisés, soit en cours d'urbanisation, soit ne peuvent être urbanisés.

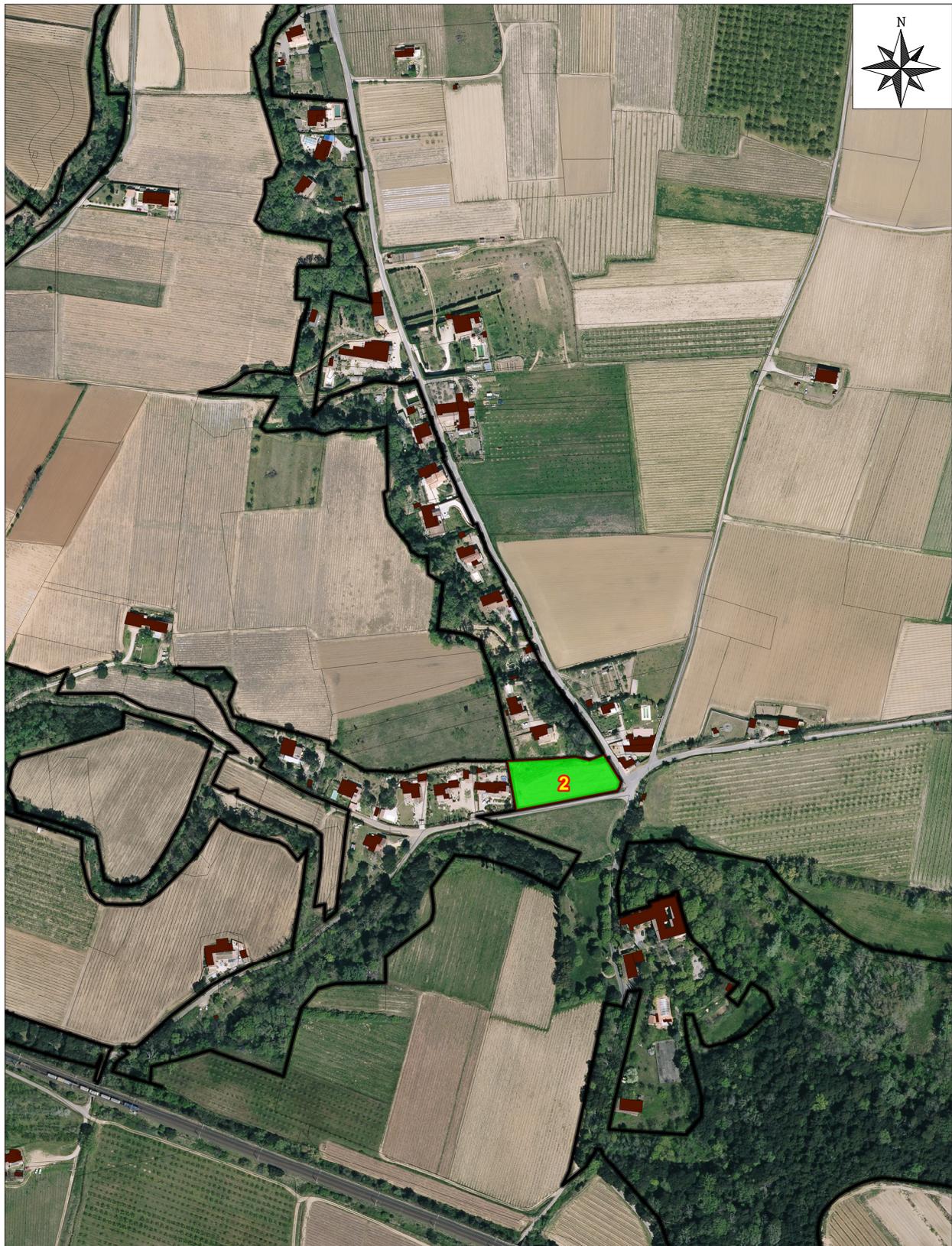
1 Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en prés non cultivés.

1 Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en landes ou bois.

1 Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en jardins.

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LE LOGEMENT / PETIT GRÈS



Remarque : les terrains vides classés en zone constructible mais qui apparaissent sans potentiel constructible sur les photos aériennes sont urbanisés, soit en cours d'urbanisation, soit ne peuvent être urbanisés. Ce terrain a été classé en zone constructible en raison d'une décision de justice portée sur le PLU précédent.



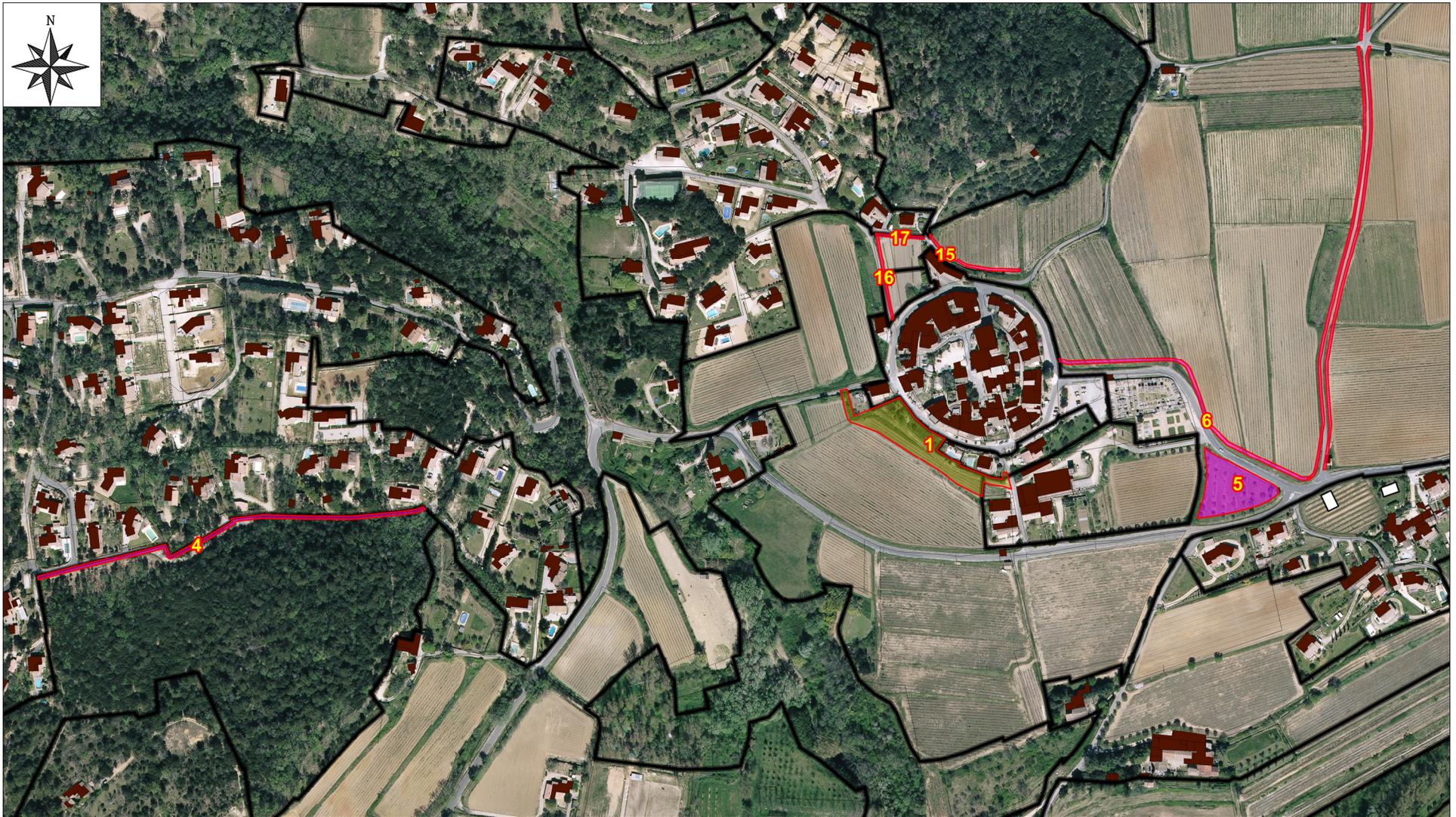
Terrains destinés à la construction de logements et actuellement en prés non cultivés.

INVENTAIRE DES TERRAINS PRELEVES POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS

Numéro au plan	Destination des terrains	Surface (ha)	Occupation du sol initiale
1	Parking public & garages	0,32	Vignes
2	Equipements associés à l'école	0,63	Friche
3	Equipements associés à l'école	0,83	Vigne
4	Elargissement de voies communales	0,11	Talus et bois
5	Elargissement d'un carrefour	0,23	Oliveraie
6	Elargissement de voies communales	0,08	Talus et bandes enherbées
7	Elargissement de voies communales	0,55	Talus et bandes enherbées
8	Elargissement de voies communales	0,03	Talus et bandes enherbées
9	Elargissement de voies communales	0,08	Talus et bandes enherbées
10	Elargissement de voies communales	0,09	Talus et bandes enherbées
11	Elargissement de voies communales	0,12	Talus et bandes enherbées
12	Elargissement de voies communales	0,00	Talus et bandes enherbées
13	Elargissement de voies communales	0,15	Talus et bandes enherbées
14	Elargissement de voies communales	0,26	Talus et bandes enherbées
15	Elargissement de voies communales	0,02	Talus et bandes enherbées
16	Elargissement de voies communales	0,01	Talus et bandes enherbées
17	Elargissement de voies communales	0,01	Talus et bandes enherbées
18	Projet de maison médicale	0,82	Pré non cultivé
19	Projet hôtelier et commerces associées	1,64	Terrain partiellement nu et partiellement enherbé
20	Projet hôtelier et commerces associées	0,76	Bois & landes
	Total	6,73	

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE / VILLAGE ET ABORDS



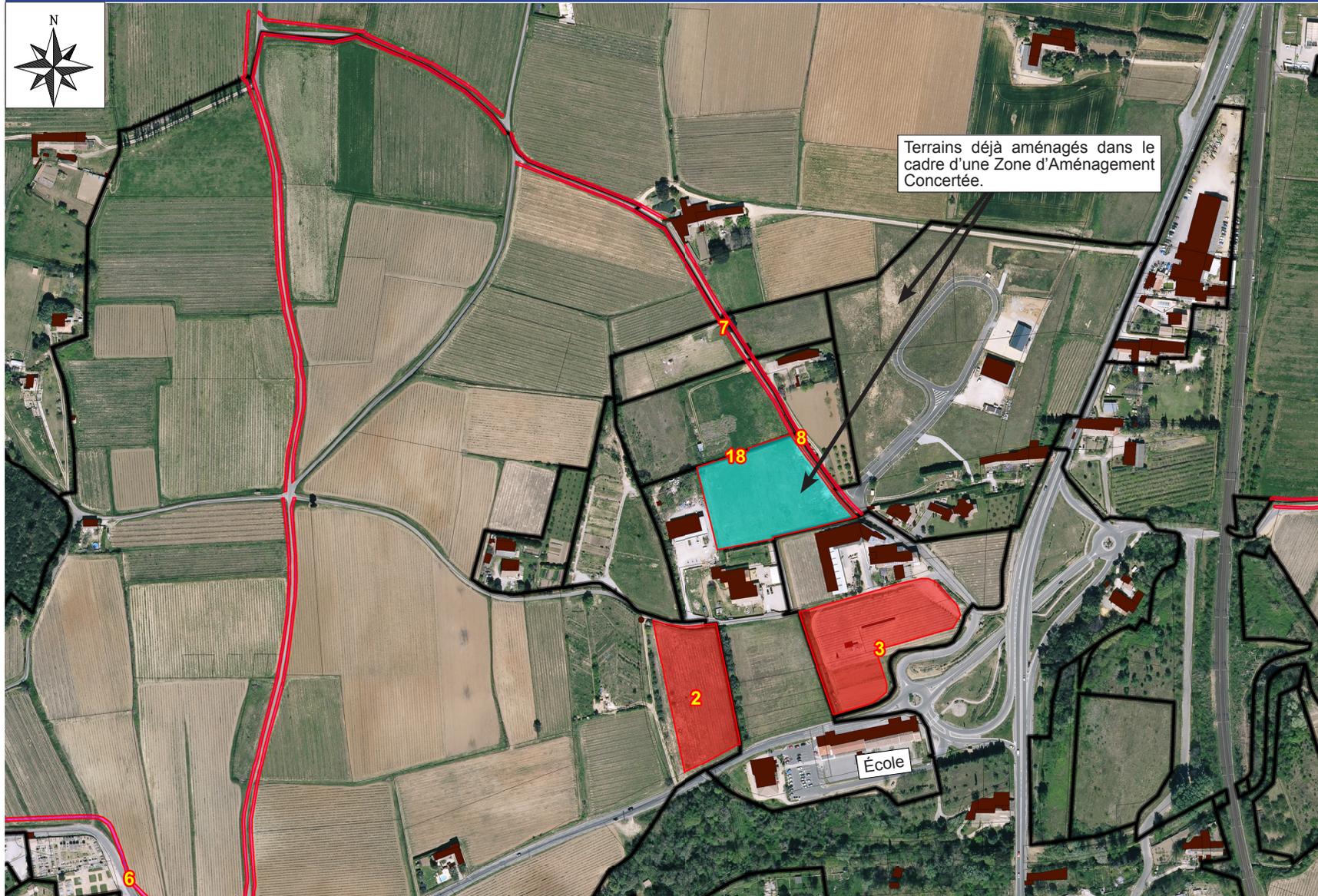
1 Terrains destinés à l'élargissement de chemins communaux (l'emprise du n°4 correspond à des talus enherbés et des espaces boisés. Les autres à des talus enherbés ou des espaces agricoles).

1 Terrain destiné à l'aménagement d'un carrefour. Il s'agit actuellement d'une oliveraie.

1 Terrain destiné à la création d'un parking public actuellement en vignes.

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE / L'ESPÉRANT

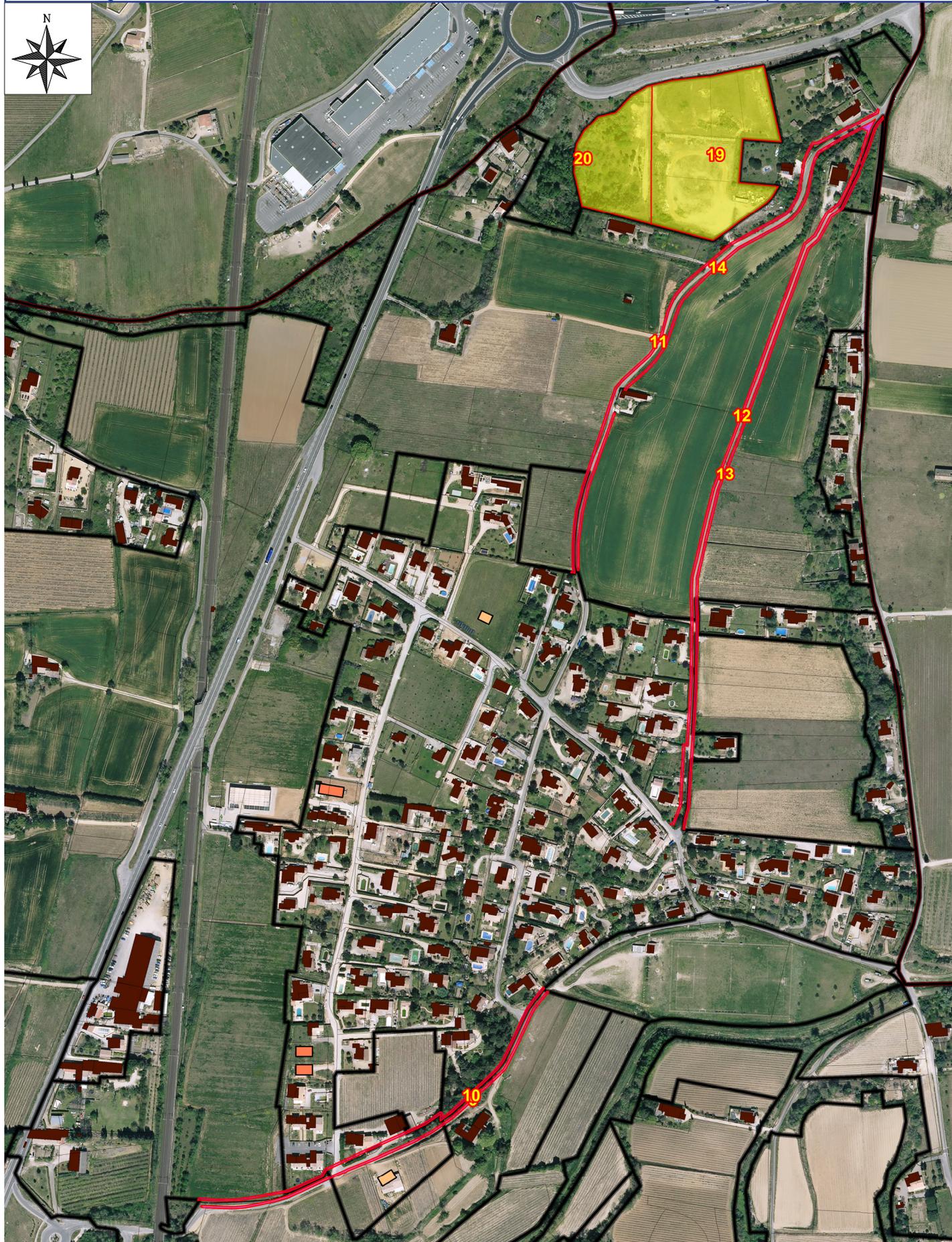


- 1** Terrains destinés à l'élargissement de chemins communaux correspondant à des talus enherbés ou des espaces agricoles.
- 1** Terrains destinés à l'accueil d'équipements publics en lien avec l'école voisine. Le n°2 est un pré non cultivé et le n°3 est une vigne.

- 1** Terrains destinés à l'accueil d'une maison médicale, actuellement en pré non cultivé.

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE / BEAUVEZET



- 1** Terrains destinés à l'élargissement de chemins communaux correspondant à des talus enherbés, des espaces agricoles ou des bords de voies urbanisées.
- 1** Terrains destinés à un projet d'hébergement hôtelier. Le n°19 est un terrain nu en friche. Le n°20 est le site d'une ancienne carrière, recolonisé par la végétation (landes, arbres).

J. L'intégration des risques

RAPPEL DES RISQUES PRESENTS DANS LA COMMUNE

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- Le risque d'inondations lié au Rhône, pour lequel des zones réglementaires ont été définies dans le cadre du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etat),
- Le risque d'inondations lié au réseau hydrographique des ruisseaux affluents du Rhône, pour lequel, l'Atlas des Zones Inondables a établi les enveloppes de crues centennales,
- Les risques de débordement torrentiel des ruisseaux, pour lesquels, en l'absence d'étude, un principe de précaution a été appliqué, imposant l'inconstructibilité d'une bande de 20 m de part et d'autre des berges des cours d'eau (permanents ou non),
- Le risque de ruissellement des eaux pluviales, pour lequel la commune a fait réaliser une étude par un bureau d'études spécialisé, qui a permis de cerner avec précision les secteurs exposés,
- le risque de feux de forêt, dans et aux abords des principaux massifs forestiers de l'étage collinéen et plus ponctuellement, sur des lambeaux de forêt et dans une partie des principales ripisylves qui trament ou ponctuent les coteaux et la plaine,
- Les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction,
- Les risques liés au transport de matière dangereuse (gazoduc), mais dans des secteurs éloignés des zones d'habitat, actuelles ou projetées.

Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance et l'étude menée spécifiquement, sous maîtrise d'ouvrage communale, pour la question du ruissellement des eaux pluviales, ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Sur la base de ces études, le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- **par l'absence de zone constructible pouvant accueillir des bâtiments nouveaux dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,**
- **Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.**

D'une manière générale, et en cohérence avec le SRCAE (qui préconise l'urbanisation dans les zones les moins exposées) on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones de risques, notamment pour limiter les surcoûts de la construction liés à la prévention de ces risques et surtout, pour ne pas exposer les personnes et les biens, quand des terrains hors zones d'aléas étaient en mesure d'accueillir les surfaces constructibles nécessaires à la concrétisation de l'objectif de croissance démographique. Seule une très petite partie des zones urbaines est soumise au risque (ruissellement, inondation à Beauvezet Ouest incendie de forêt à la Rouvière et au Fourras) dans des secteurs déjà bâtis, où ne demeure qu'une petite capacité résiduelle de production de logements par division parcellaire de terrains qui accueillent déjà un logement. Dans ces secteurs, le règlement définit des dispositions qui permettent la prise en compte des risques :

- les mesures d'entretien des boisements, de nettoyage des sous bois pour les zones exposées à l'aléa de feux de forêt,
- pour les secteurs exposés au risque de ruissellement : les occupations et utilisations du sol sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum.
- Pour les zones inondables : inconstructibilité dans une bande de 20 m des berges des cours d'eau.

Concernant la zone IAUt : elle est concernée par une zone inondable (définie dans l'atlas des zones inondables). L'emprise correspond à une ancienne carrière (le terrain est en dépression en raison de l'excavation des matériaux). Le projet devra nécessairement intégrer un remodelage de cette partie de la zone, en intégrant les conséquences de ce remodelage sur les écoulements.

PROJET ET RISQUES

Secteur soumis à des aléas forts à moyen de glissement de terrain.

Terrains destinés à l'urbanisation

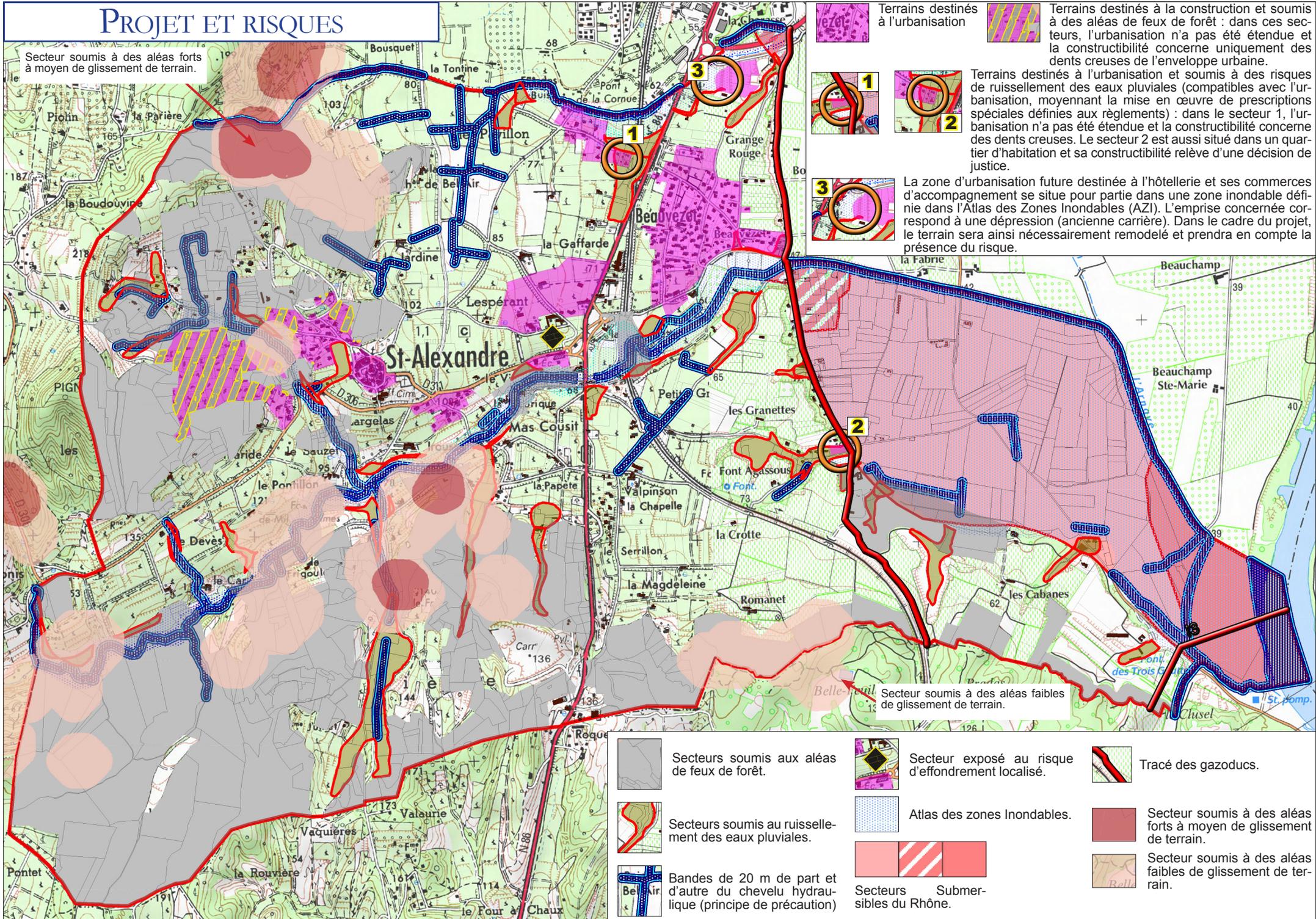
Terrains destinés à la construction et soumis à des aléas de feux de forêt : dans ces secteurs, l'urbanisation n'a pas été étendue et la constructibilité concerne uniquement des dents creuses de l'enveloppe urbaine.



Terrains destinés à l'urbanisation et soumis à des risques de ruissellement des eaux pluviales (compatibles avec l'urbanisation, moyennant la mise en œuvre de prescriptions spéciales définies aux règlements) : dans le secteur 1, l'urbanisation n'a pas été étendue et la constructibilité concerne des dents creuses. Le secteur 2 est aussi situé dans un quartier d'habitation et sa constructibilité relève d'une décision de justice.



La zone d'urbanisation future destinée à l'hôtellerie et ses commerces d'accompagnement se situe pour partie dans une zone inondable définie dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). L'emprise concernée correspond à une dépression (ancienne carrière). Dans le cadre du projet, le terrain sera ainsi nécessairement remodelé et prendra en compte la présence du risque.



Secteur soumis à des aléas faibles de glissement de terrain.

Secteurs soumis aux aléas de feux de forêt.



Secteur exposé au risque d'effondrement localisé.



Tracé des gazoducs.



Secteurs soumis au ruissellement des eaux pluviales.



Atlas des zones Inondables.



Secteur soumis à des aléas forts à moyen de glissement de terrain.



Bandes de 20 m de part et d'autre du chevelu hydraulique (principe de précaution)



Secteurs Submersibles du Rhône.



Secteur soumis à des aléas faibles de glissement de terrain.

V. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

RAPPEL DES ENJEUX ET SPECIFICITES DU TERRITOIRE DE SAINT ALEXANDRE

Situé à proximité directe du fleuve Rhône, et intégré au massif forestier du Bagnolais, le territoire communal de Saint-Alexandre est composé d'une mosaïque d'habitats variés particulièrement remarquable de par sa diversité et sa richesse naturaliste.

OCCUPATION DU SOL

- 1) **Les espaces agricoles occupent une proportion importante du territoire communal** avec près de 49 % de la surface totale. Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune, avec toutefois une dominance sur les parties nord et est du territoire communal. Ces milieux agricoles sont représentés par **plusieurs cultures dominantes : vignes, prairies de fauche et cultures céréalières.**

De manière générale, les vignes sont très représentées sur la partie nord et est de la commune constituée par la vallée du Rhône. Les autres cultures sont plus communes sur la partie ouest de la commune inclus au sein d'espaces boisés. Quelques oliveraies et vergers y sont présents. Globalement, **ces parcelles agricoles sont intégrées à la trame verte et bleue et permettent la fonctionnalité des corridors** pour le déplacement de la faune. A l'inverse, **les secteurs de la plaine du Rhône possèdent très peu de corridors**, et on note la quasi absence d'éléments relais (bosquet, haie, ruisseaux, etc.) de la trame verte et bleue.

- 2) **Les espaces naturels occupent une proportion encore importante du territoire communal** (près de 39% de la commune) et sont répartis essentiellement au sud et à l'ouest du territoire. On peut ajouter les milieux aquatiques et humides à ces espaces permettant d'atteindre 41 % de la surface totale de la commune. Les espaces naturels sont représentés par quatre entités écopaysagères sur la commune :

Les milieux forestiers : alternance de boisements de conifères, de feuillus et mixtes ; présence de forêts exploitées pour la production de bois ;

Les milieux semi-ouverts : présents en faible quantité, il s'agit notamment d'anciens secteurs pâturés aujourd'hui à l'abandon (embroussaillage) ;

Les linéaires de la trame verte (haie, bosquet) : Il s'agit généralement de haies situées à proximités des zones urbanisées ou de haies de délimitation entre les parcelles agricoles ;

Les cours d'eau et zones humides : plusieurs cours d'eau (Le Rhône, l'Arnavé et leurs affluents) parcourent le territoire communal et jouent un rôle important dans la fonctionnalité écologique locale. Accompagnés de ripisylves arborées quasi-continues, ils forment des corridors privilégiés pour le déplacement de la faune et constituent des habitats de vie pour de nombreuses espèces (frayères à poissons, zone de reproduction des amphibiens, des odonates, déplacement des chiroptères, etc.). Le développement de l'urbanisation à proximité immédiate de ces ruisseaux (ruisseau l'Arnavé principalement) constitue un risque de fragilisation des continuités écologiques locales (continuités de milieux boisés, aquatiques et humides).

Ces espaces naturels relativement morcelés représentent des **réservoirs de biodiversité locaux pour la faune et la flore.**

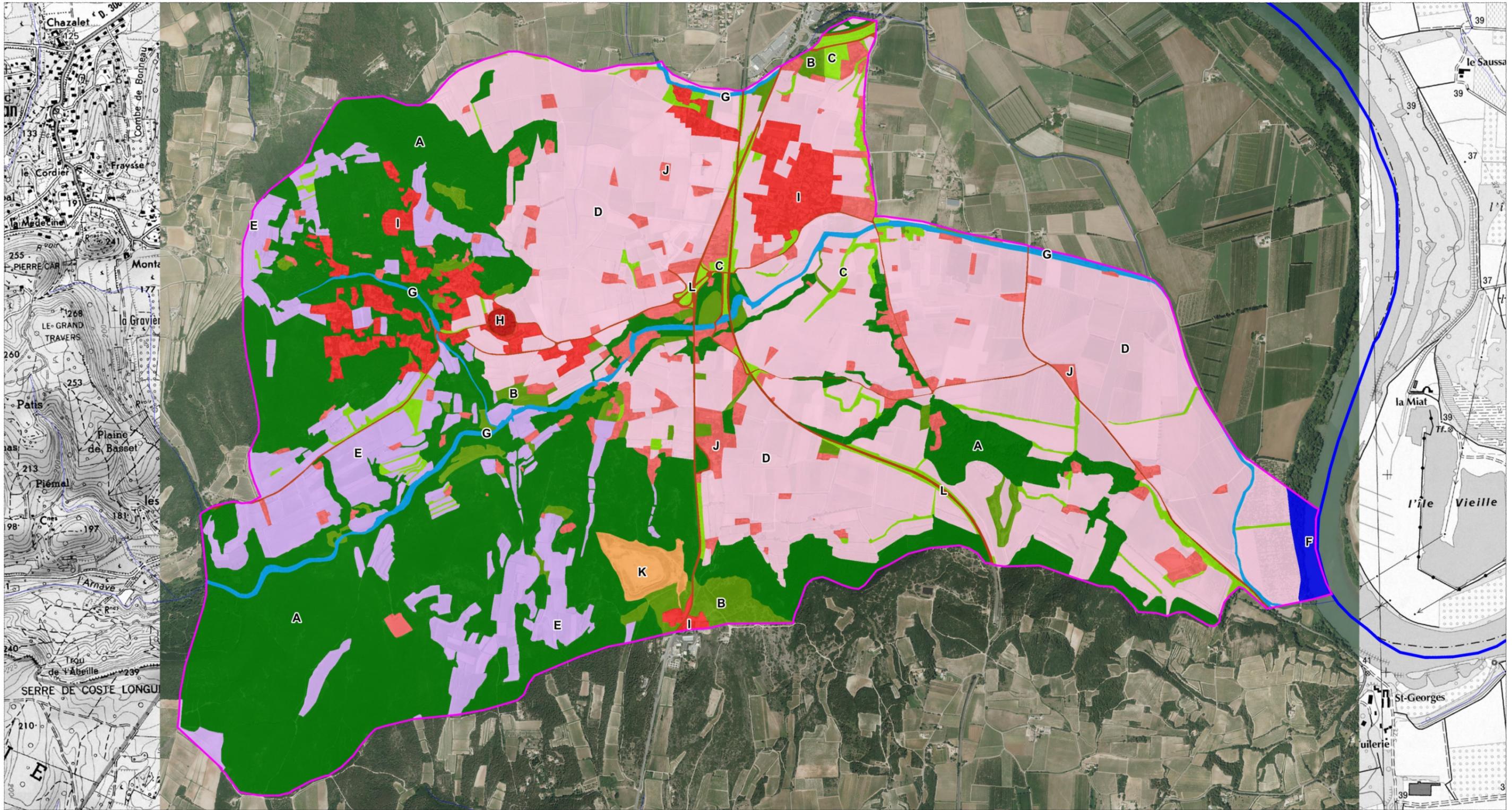
- 3) **Les zones urbanisées de la commune de Saint-Alexandre représentent une superficie restreinte** par rapport au territoire communal (130,8 ha, soit 10 %). Le bourg historique est situé sur un promontoire au centre-ouest de la commune. Plusieurs hameaux et quartiers sont présents le long des axes routiers de la nationale 86 et de la départementale 311. Une urbanisation diffuse (habitations isolées, bâtiments agricoles) est également prégnante sur le paysage communal.

La proportion de milieux urbanisés sur le territoire communal et son développement doit être maîtrisé afin de ne pas constituer des ruptures pour le déplacements de la faune et de garder un paysage fluide.

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



Découpage du territoire communal des points de vue écologique et paysager



Légende

Entités écologiques et paysagères de la commune
Milieux naturels boisés, semi-ouverts et ouverts

- A : Milieux forestiers
- B : Milieux semi-ouverts à ouverts naturels
- C : Éléments relais de la Trame verte

Milieux agricoles

- D : Milieux agricoles de la vallée du Rhône
- E : Autres milieux agricoles

Milieux aquatiques et humides

- F : Le Rhône et ses milieux annexes
- G : Ruisseaux et ripisylves associées

Milieux urbanisés

- H : Bourg central de Saint-Alexandre
- I : Tissu urbain dense
- J : Tissu urbain diffus
- K : Carrière
- L : Infrastructures linéaires de transport

- Commune de Saint-Alexandre

Réseau hydrographique

- Cours d'eau principaux
- Cours d'eau secondaires

Echelle : 1/19 000
0 m 190 m 380 m

Source : Ecoter
Date de réalisation : juin 2016
Expert : T. GUILLOUD - Ecoter
Fond et Licence : Commune de Saint-Alexandre
IGN BD Ortho, IGN Scan 25

FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Le territoire communal apparaît relativement affaibli au niveau de ses continuités fonctionnelles. D'une manière générale, on remarque que la Trame verte et bleue est représentée par différents réservoirs de biodiversité (Massif du Bagnolais, fleuve Rhône et rivière Arnave) qui sont encore connectés entre eux par de fins corridors boisés mais qui sont grignotés par l'urbanisation.

Au sein de la commune de Saint-Alexandre, le SRCE de la région Occitanie (ex Languedoc-Roussillon) identifie :

- **Un réservoir de biodiversité** pour la Trame verte constitué par la **Forêt de Valbonne à l'ouest de la commune** ;
- **Un réservoir de biodiversité** pour la Trame Verte et bleue que représentent le **Rhône et ses milieux annexes**, situés à l'est de la commune ;
- **Un corridor écologique et réservoir de biodiversité pour la Trame bleue** constitués par le ruisseau l'Arnave et sa ripisylve, traversant la commune d'Ouest en Est pour rejoindre le Rhône ;
- **Un corridor écologique pour la Trame verte** présent à l'est de la commune au sein de la plaine agricole.

Les milieux naturels et les espaces agricoles présents sur le territoire sont fragmentés par des zones urbanisées et des routes. Seul un secteur au sud-ouest de la commune est encore préservé au niveau des connexions entre les différents espaces naturels. La forêt de Valbonne (prolongement du massif du Bagnolais) assure cet espace fonctionnel au sud-ouest.

La trame agricole procure des habitats de vie pour certaines espèces locales ou migratrices ainsi que des secteurs de chasse pour les rapaces. Les vignes permettent, dans une certaine mesure, le développement d'une flore, parfois patrimoniale. La trame agricole joue ainsi le rôle de tampon entre les milieux naturels et les secteurs urbanisés, toutefois, il convient de limiter l'homogénéisation des espaces agricoles en préservant les éléments du petit patrimoine (mur de pierres sèches, arbre isolé, bosquet, etc.).

L'urbanisation de la commune est constituée du bourg central de Saint-Alexandre, de plusieurs hameaux et quartiers ainsi que d'urbanisation diffuse. Le développement de nouvelles habitations le long de l'axe routier de la nationale 86, ainsi que l'urbanisation diffuse au sein des boisements du nord-ouest empiète sur les milieux naturels et agricoles. Ceci crée un **mitage du territoire** qui peut, à moyen terme, affaiblir davantage les continuités écologiques locales. C'est particulièrement le cas lorsque le développement de l'urbanisation se fait le long des axes de circulation, conduisant à un effet de barrière linéaire qui contraint les déplacements de la faune sauvage. Par ailleurs, le ruisseau de l'Arnave doit lui aussi être préservé des nouvelles constructions afin de garantir son rôle de trame bleue et ne pas réduire cet espace naturel à un simple écoulement d'eau..

SYNTHESE SOUS FORME D'ENJEUX

- (i) Périmètres de protections et d'inventaires du patrimoine naturel, zones humides officielles et cours d'eau classés

Plusieurs périmètres de protection et d'inventaires identifient des entités écologiques présentes sur la commune de Saint-Alexandre (et qui s'étendent bien au-delà des limites communales). Ils concernent en particulier le **fleuve Rhône à l'est et les boisements à l'ouest** :

Deux ZNIEFF de type 2 concernant le massif du Bagnolais et son prolongement par la forêt de Valbonne sur la partie ouest de la commune d'une part et concernant le Rhône et sa périphérie à l'est de la commune d'autre part ;

Une ZNIEFF de type I englobant la ripisylve du Rhône ;

Un site Natura 2000 (ZPS), visant les abords du Rhône du fait de leur importance pour l'accueil des oiseaux ;

Un espace naturel sensible (ENS), site du département, sur la partie est de la commune, afin d'acquérir foncièrement les parcelles de cet espace pour les mettre en protection.

Notons que le **Rhône est classé en Liste 1** de l'article L214-17 du code de l'environnement et comme **zone de frayère** pour les poissons d'après l'article L.432-3 du code de l'environnement et est classé en tant que zone **humide officielle**.

La présence de ces périmètres à l'échelle de la commune et cette superposition (principalement au niveau du Rhône) attestent de la qualité environnementale et écologique de ce secteur, témoignant :

De la présence d'espèces et habitats naturels rares et à protéger ;

De la responsabilité communale dans la préservation de ces espèces à protéger.

(ii) L'occupation du sol, la biodiversité et la « Nature ordinaire »

Cinq enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire du territoire communal ont été définis :

La préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques : milieux forestiers et semi-ouverts du

Massif du Bagnolais, boisements présents au sein de la trame agricole, ainsi que le fleuve Rhône et sa ripisylve ;

La préservation et le renforcement des ruisseaux et de leurs ripisylves, corridors écologiques locaux ;

La valorisation, la préservation et le développement des espaces agricoles au parcellaire fin et aux cultures variées ;

Le maintien des éléments relais de la Trame verte au sein de la matrice agricole ;

L'intégration de la nature ordinaire dans l'aménagement et la gestion des zones urbanisées.

(iii) La fonctionnalité écologique

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

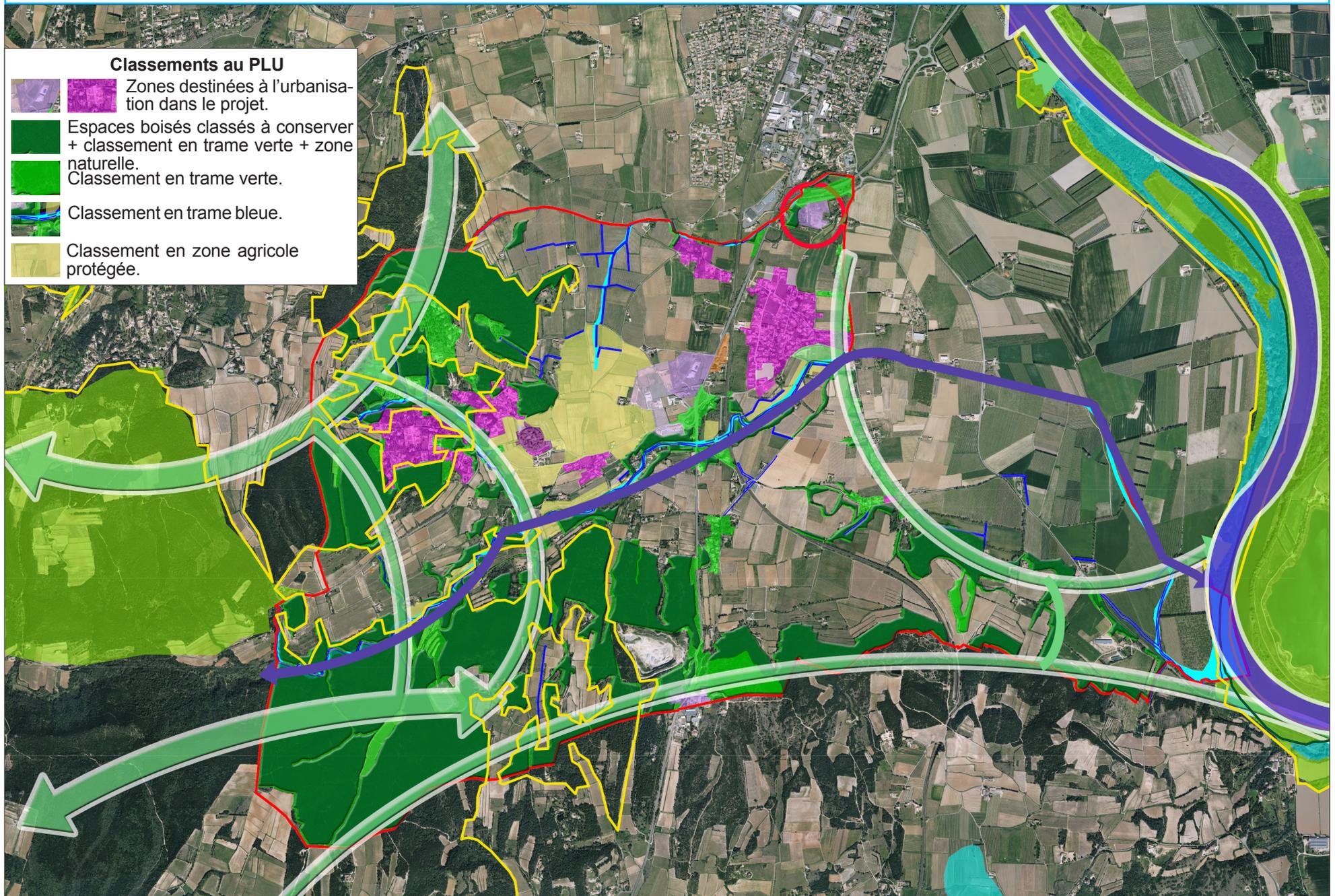
Contrôler l'urbanisation afin de maintenir et renforcer les continuités présentes entre les réservoirs de biodiversité ;

Eviter un effet barrière qui bloque les déplacements de la faune (notamment par l'extension des quartiers le long d'un axe nord-sud) ;

Eviter la perte de milieux naturels et agricoles par un étalement urbain (mitage du territoire notamment au nord-ouest du bourg).

Si le territoire communal de Saint-Alexandre apparaît majoritairement composé de milieux naturels et agricoles globalement connectés, plusieurs discontinuités sont présentes, en particulier aux abords des zones urbanisées, le long des infrastructures linéaires de transport et à proximité du ruisseau de l'Arnavé.

PLU ET ENVIRONNEMENT NATUREL



- Classements au PLU**
-   Zones destinées à l'urbanisation dans le projet.
 -  Espaces boisés classés à conserver + classement en trame verte + zone naturelle.
 -  Classement en trame verte.
 -  Classement en trame bleue.
 -  Classement en zone agricole protégée.



Zones Natura 2000.



Corridors du réseau écologique local.



ZNIEFF de type 2

A. Synthèse des éléments relatifs à la protection de l'environnement au sens large dans les orientations du PADD

CHOIX RETENUS

<p>La préservation de la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction et d'alimentation de la faune et de la flore</p>	<p>Les zones nodales (de station, d'alimentation et de reproduction de la faune) sont maintenues : les ripisylves du Rhône et de ses affluents, les espaces boisés, les zones humides ne sont pas impactés directement ou indirectement par le développement de l'urbanisation : les zones constructibles principales sont situées au sein de la trame bâtie existante ou s'étendent dans son prolongement immédiat, sur des terrains de faible valeur environnementale (y compris en termes de fonctionnalité écologique). Seul le projet hôtelier, à la pointe Nord de la commune devra relever d'une attention particulière au regard de sa localisation, dans un corridor écologique identifié au SRCE. Ce secteur ne sera toutefois pas constructible à l'approbation du PLU et la modification du document d'urbanisme qui sera nécessaire sera l'occasion d'établir toutes les modalités d'intégration environnementale du projet.</p> <p>Aucune autre zone constructible ne se situe dans les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les zones Natura 2000 ou dans le cadre des études menées à l'échelle du PLU. Les superficies cumulées destinées à la construction ne remettent pas en cause les grands équilibres écologiques des ZNIEFF.</p> <p>Les secteurs naturels sont protégés : boisements, cours d'eau, prés, y compris des éléments ponctuels, comme des bosquets ou des haies.</p>
<p>Les ressources naturelles</p>	<p>Les études relatives à l'eau potable ont montré un niveau de ressource suffisant pour l'urbanisation projetée dans le cadre du P.L.U.</p>
<p>Les risques naturels</p>	<p>Les risques ont été intégrés dans la problématique du P.L.U. : L'urbanisation nouvelle est proscrite dans les zones à risques incompatibles avec l'habitat.</p>
<p>La pollution et la qualité des milieux</p>	<p>Les accès piétons-cycles et les facilités d'accès en voiture sur la R.N.86 ont constitué des critères d'arbitrage pour la localisation des zones à bâtir. Ainsi, les principales opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire projetées sont très proche des services publics, des commerces. Les déplacements selon des modes doux seront de ce fait favorisés. Ces choix d'aménagement, qui raccourcissent les trajets domicile-travail en voiture et favorisent les déplacements doux influenceront positivement sur la qualité de l'air, prenant en compte les dispositions du SRCAE.</p>

<p>La pollution et la qualité des milieux</p>	<p><i>L'urbanisation projetée est desservie en très grande partie par le réseau d'eaux usées. La station d'épuration actuelle (intercommunale) dispose d'une capacité de traitement suffisante de la charge polluante existante et à venir.</i></p> <p><i>Outre la lutte contre l'étalement urbain, le développement de l'habitat groupé dans les zones A Urbaniser permettra une meilleure performance énergétique des logements, en exposant, par rapport à l'habitat pavillonnaire et à nombre de logements égal, moins de surfaces de façades aux échanges thermiques avec l'extérieur. Le règlement en zone urbaine, qui autorise l'accolement des constructions, les implantations en limites séparatives s'inscrit aussi dans cette volonté.</i></p>
<p>Le cadre de vie, Le patrimoine naturel et culturel</p>	<p><i>Les éléments emblématiques de l'identité de Saint Alexandre ont été protégés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'espace rural est désormais protégé du mitage.</i> - <i>Les principaux cônes de vues sur le village perché sont protégés,</i> - <i>La structure et l'architecture du cœur historique, son caractère insulaire dense et organique sont préservés.</i> - <i>A sa périphérie immédiate, le programme de logements projeté (situé hors des cônes de vues qui permettent d'admirer le vieux village) s'inspire de la structure historique de faubourg pour assurer son insertion paysagère en évitant « les lotissements banaux », notamment grâce aux orientations d'aménagement et de programmation,</i> <p><i>L'espace rural, lieu de détente pour les habitants on été protégés.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La destination agricole des espaces de culture est affirmée. Et une partie des secteurs constructibles sont des dents creuses : ces reliquats, au sein de l'espace bâti ont déjà perdu une grande partie de leur potentiel de culture et leur utilisation pour construire les logements nécessaires préserve indirectement les grands espaces agricoles d'un seul tenant, qui ne sont pas altérés,</i>