

Envoyé en préfecture le 26/05/2026

Reçu en préfecture le 26/05/2026

Publié le

ID : 030-213002884-20260519-DEL_2026_041-DE

Département du Gard
Gard Rhodanien

SAINT NAZAIRE



Plan Local d'Urbanisme II_PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt du projet



4 impasse Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Envoyé en préfecture le 26/05/2026

Reçu en préfecture le 26/05/2026

Publié le

ID : 030-213002884-20260519-DEL_2026_041-DE

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement	P5
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P6
Garantir l'adéquation entre capacité des réseaux et développement urbain	P7
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P8
L'anticipation des besoins et la promotion d'une croissance démographique nécessaire	P8
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices	P9
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Accompagner l'économie viticole	P10
Soutenir le commerce local	P10
S'engager dans la transition énergétique	P12
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P13
(Objectifs) Limiter les déplacements motorisés et l'incidence de la circulation automobile	P13
Développer l'offre en stationnement automobile	P14
Favoriser les déplacements doux	P14
(Moyens) Limiter les déplacements motorisés, l'incidence de la circulation automobile - Développer l'offre en stationnement automobile et favoriser les déplacements doux	P15
Les politiques de développement des loisirs	P16
Les politiques de protection des paysages	P17
La composition du paysage d'ensemble	P17
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P20
Promouvoir une urbanisation intégrée	P21
Les politiques de protection de l'agriculture	P22
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P24
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P26

Envoyé en préfecture le 26/05/2026

Reçu en préfecture le 26/05/2026

Publié le

ID : 030-213002884-20260519-DEL_2026_041-DE

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Saint Nazaire, sur la base du diagnostic territorial et des objectifs portés par la commune.

Le projet s'appuie sur la structure intermédiaire de Saint Nazaire, riche d'un espace bâti assez élaboré, d'un tissu émergent de services, entre l'urbanité de Bagnols sur Cèze, de Pont Saint Esprit et la ruralité des petites communes périphériques. Se mêlent sur le territoire des enjeux :

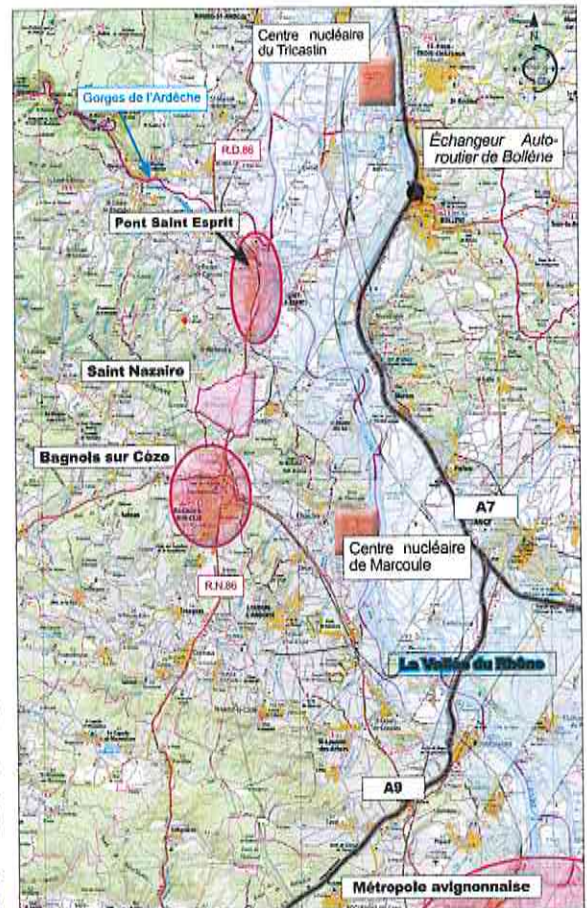
- de développement des services, du commerce dans le village, d'essor et de diversification de l'offre en logements,
- mais aussi de protection des paysages ruraux et urbains, des espaces naturels, d'une agriculture forte de sa viticulture.

Le projet s'inscrit dans une politique générale de mutation du village, au travers de la construction d'une urbanité qui donne «de l'épaisseur» au bourg, y centralise les commerces, tout en composant avec la coupure forte générée par la RN86, son effet de cisaillement de l'espace bâti, les nuisances qu'elle induit.

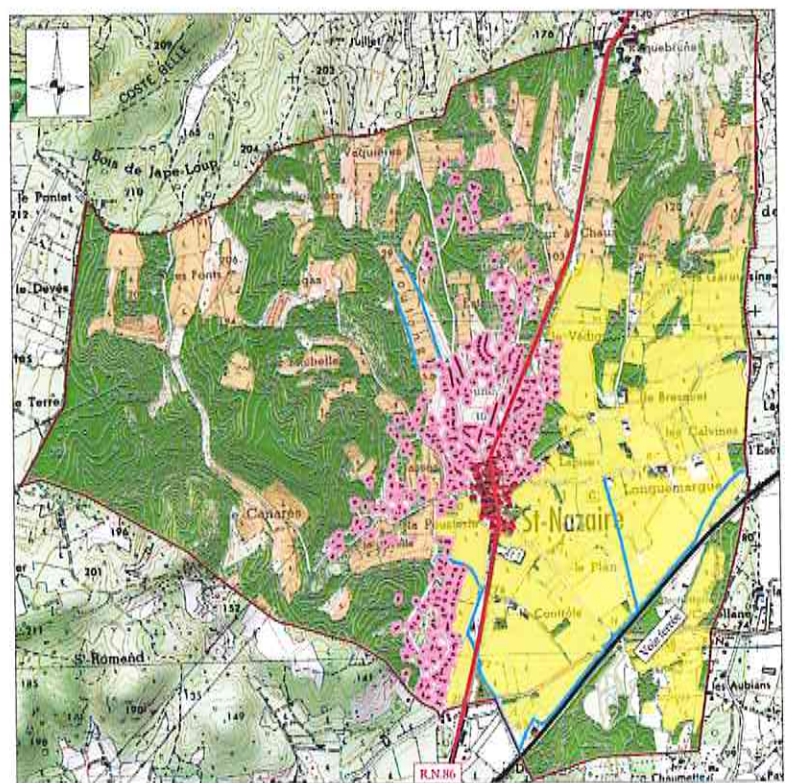
Dans ce contexte, au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre :

- des mesures de développement de l'habitat, des services, de l'activité économique, de la production d'énergies renouvelables,
- l'émergence d'un projet urbain global articulé autour de quartiers nouveaux structurants, proches du centre, de ses commerces et équipements publics récemment créés ou programmés à court terme,
- des mesures de protection, qu'il s'agisse de la structure des paysages, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles,

pour répondre aux besoins de développement en s'appuyant sur le réel potentiel de la commune tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.



Bagnols sur Cèze 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, la ville de Bagnols sur Cèze ainsi que la métropole avignonnaise.



-  Le village historique, village «couloir» traversé par la R.N.86.
-  Les secteurs d'habitat pavillonnaires, groupés et intermédiaires récents.
-  La plaine agricole, essentiellement viticole.
-  Les coteaux et plateaux mixtes de l'étage collinéen.
-  La forêt de l'étage collinéen.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

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

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

L'objectif est de produire une urbanisation qui satisfasse les besoins en logements, assure le développement des services, renforce la centralité du village (autour du projet de place notamment) tout en s'inscrivant dans le fonctionnement du territoire, dans le respect des fondements de l'organisation historique de l'urbanisation et des grandes composantes agricoles et naturelles, des spécificités et des sensibilités de Saint Nazaire. Il s'agit aussi de tenir compte de l'influence majeure de la RN86 sur le fonctionnement du territoire, tant positive (comme vecteur des trajets domicile-travail) que négative, par la coupure fonctionnelle que la route occasionne dans le bourg et les nuisances qu'elle induit. Il est aussi nécessaire d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme.

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

Dans un contexte récent où la croissance démographique de la commune est assez importante, Le P.L.U. créera les conditions d'un prolongement maîtrisé de cette croissance et équilibré dans la répartition par classes d'âges. Le projet s'appuiera sur la situation géographique privilégiée de Saint Nazaire, dans « l'axe d'influence » du Gard rhodanien et sur la présence d'une structure de services, d'équipements publics et de commerce dans le village qu'il est prévu de renforcer.

Il s'agira aussi de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre en produisant des logements à la fois agréables à vivre, diversifiés, selon des typologies et des densités adaptées par quartier, entre l'habitat diffus des abords du village et l'habitat collectif en barres du Bosquet.

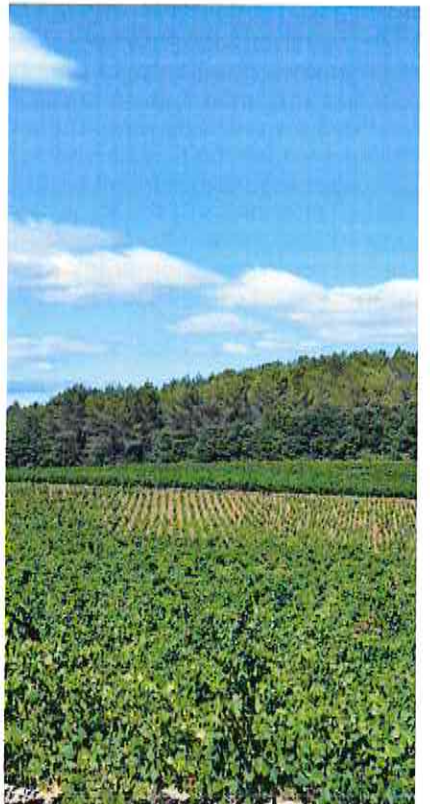
Les politiques de développement économique et commercial

A l'échelle de la communauté d'agglomération, grâce à son ouverture sur Bagnols sur Cèze, sur la Vallée du Rhône, grâce à son poids démographique (presque 1300 habitants en 2022) Saint Nazaire possède un véritable potentiel économique.

Pour affirmer l'emploi, le P.L.U. définira des actions de renforcement de la centralité du village et d'appui au développement de la structure commerciale du centre, d'amélioration des conditions de stationnement.

Le commerce au cœur du village sera développé. En entrée de village, un secteur de services complémentaire aux commerces sera créé. Hors du village, il n'y aura pas de développement du commerce.

Par ailleurs, la commune parlera également sur l'économie verte, au travers de la création d'un parc photovoltaïque, pour contribuer ainsi à la transition énergétique et dégager des revenus nouveaux pour la collectivité tout en valorisant, pour une partie du parc, un espace aujourd'hui dégradé (l'ancien motocross).



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les politiques de développement des loisirs

Le projet encouragera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son éventail de loisirs de plein air. Dans la perspective du renforcement du centre, de nouveaux équipements de loisirs, des jardins publics seront créés.

Ces projets conforteront la volonté de mettre en avant les loisirs pour participer au renforcement de la centralité du village, pour limiter les conséquences sur la vie de village de l'étalement urbain et de l'étirement de l'espace bâti le long de la R.N.86.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

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

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services, en favorisant l'urbanisation dans les secteurs facilement accessibles depuis le réseau primaire de voirie,
- en renforçant le maillage des voies locales proches de la RN 86 et leurs connexions, de manière à développer des itinéraires qui évitent la RN 86 et son important trafic de transit pour les déplacements locaux,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, la future place de village, les commerces et les zones d'habitat.

Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité, le cadre de vie de Saint Nazaire, à la fois urbaine et rurale, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur du centre village, de son faubourg,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur la commune, depuis la RN86 ou la RD148,
- des mesures de limitation de l'étalement urbain dans l'espace rural où un espace bâti pavillonnaire, assez banal et cloisonné s'est en partie substitué au paysage rural bucolique et ouvert,
- des mesures d'accompagnement du développement urbain dans la plaine, au travers d'une composition urbaine intégrée (dans les prospectus du bâti, dans l'organisation de l'espace, la gestion des déplacements) qui laisse aussi une large place au végétal, ouvre des espaces «de respiration» et participe à la composition urbaine du village (par l'urbanisation des principales dents creuses notamment).



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

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

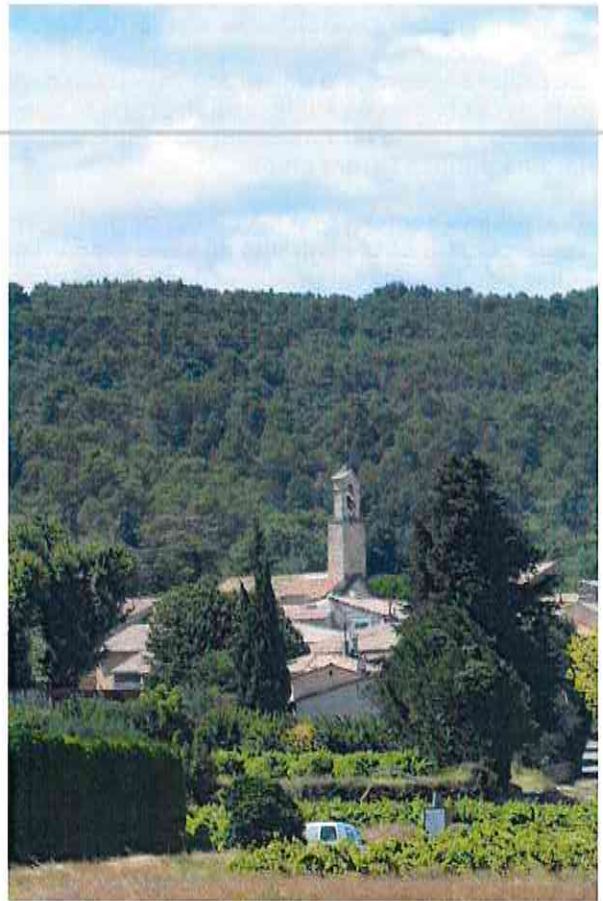
Dans un souci d'équilibre, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements, en services ou en équipements,
- de préservation et de renforcement du réseau écologique local (trames vertes et bleues) et particulièrement ses réservoirs de biodiversité, ses grandes continuités écologiques,

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

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements, en équipements, en rentabilisant l'espace au travers d'une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes des différents quartiers d'habitation existants ou projetés :

- entre des quartiers de plaine entièrement desservis par les équipements, au sein desquels la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- et des zones d'habitat résidentiel de coteaux où la densification ne pourra être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver ou de renforcer la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.



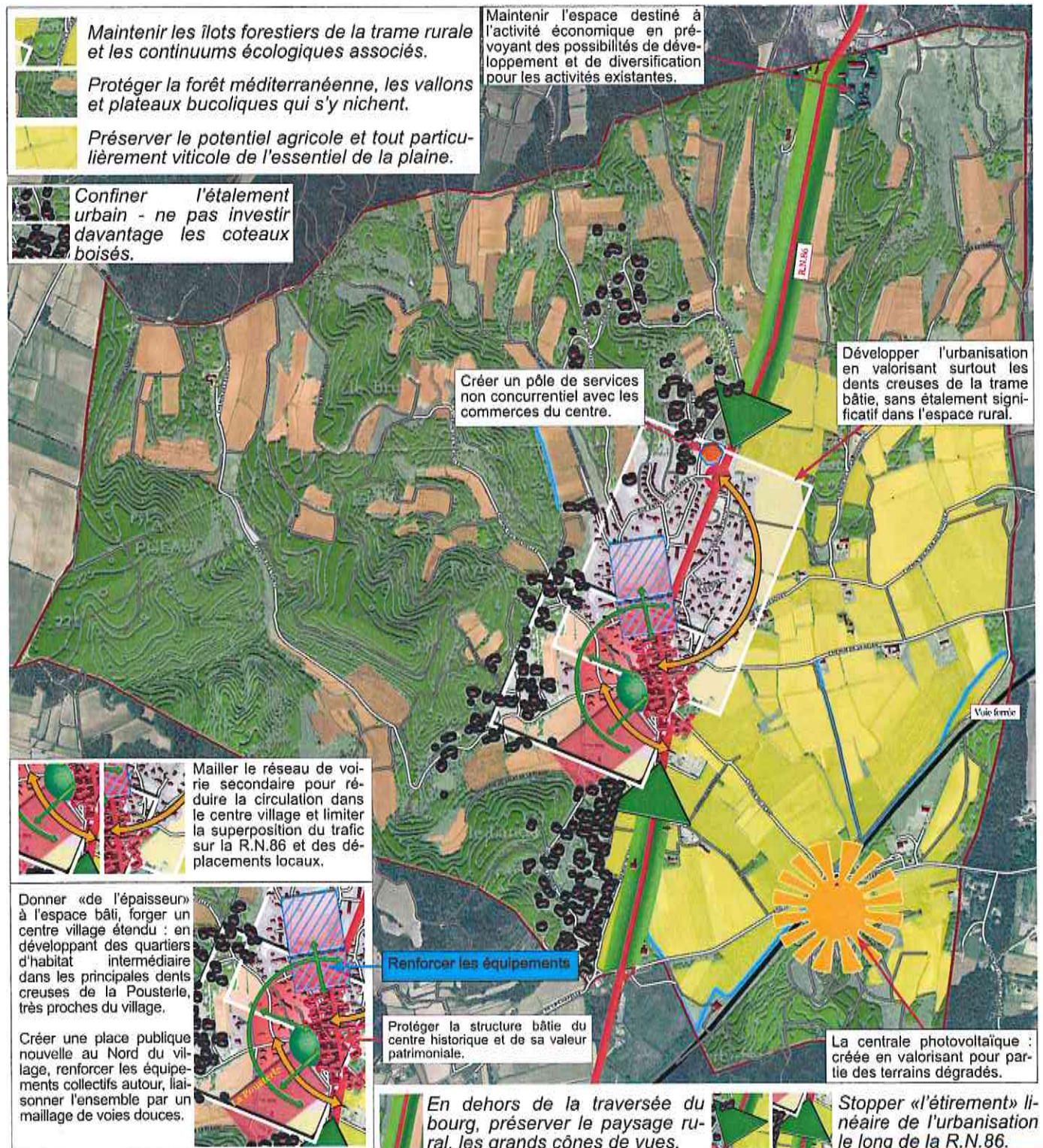
1

LES POLITIQUES ET D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENTS

La cohérence entre projet et organisation du territoire

Le projet intègre les spécificités fonctionnelles du territoire et notamment la coupure forte formée par la R.N.86, en développant l'essentiel de l'urbanisation à l'Ouest de la route, là où se trouvent les services et les équipements publics. Il mobilise des surfaces pour bâtir les logements nécessaires au projet démographique, dans des secteurs équipés, sans préjudice important pour l'économie agricole (grandes dents creuses), le paysage d'ensemble, les espaces naturels ou les cônes de vues sur le village historique. Le regroupement de l'urbanisation «à deux pas» du centre village, de ses petits commerces existants ou projetés, renforceront la centralité du village tout en éloignant l'habitat des nuisances produites par la route nationale.

Le P.L.U. fait face aux besoins en logements en limitant l'étalement urbain. Le bâti nouveau demeurera dans la sphère fonctionnelle du village.



1

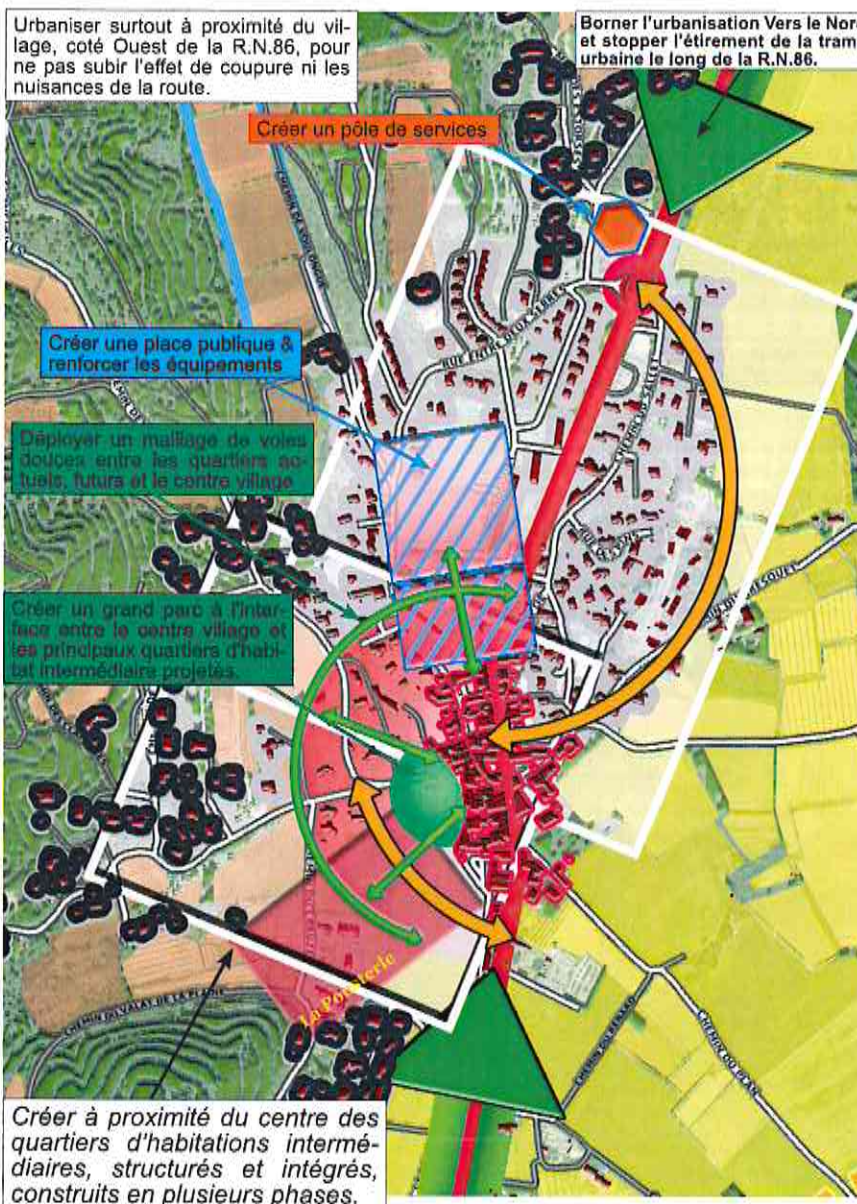
LES POLITIQUES ET D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENTS

La cohérence entre projet et organisation du territoire

Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation récente s'est en partie traduite, parallèlement à l'essor de quelques quartiers d'habitat intermédiaire, par un étalement pavillonnaire significatif aux abords du bourg. Ce mode d'urbanisation a été consommateur d'espace agricole et a produit un habitat partiellement coupé fonctionnellement du village historique et de ses structures de services.

Par ailleurs, plusieurs de ces quartiers pavillonnaires sont insuffisamment desservis par les réseaux de voirie et d'assainissement pour imaginer qu'ils puissent encore se développer ou même se densifier substantiellement.

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



Pour favoriser les modes de déplacements doux, les liens fonctionnels entre habitat nouveau et équipements publics, le projet développe les abords du centre village en instillant, au travers des orientations d'aménagement et de programmation une composition urbaine à la fois dense, intégrée et décloisonnée.

Le projet limite la consommation des espaces naturels et agricoles et valorise le potentiel constructible des quartiers d'habitat existants, dont la structure localement « spongieuse » offre un gisement foncier utile pour produire une partie des logements nécessaires, sur des terrains qui ont perdu leur intérêt agricole ou, par leur situation d'enclavement dans trame bâtie, n'ont plus le caractère d'espace naturel. Ce sont les raisons pour lesquelles le projet prévoit dans ces zones d'habitat la création de logements supplémentaires, mais à l'intérieur des enveloppes bâties existantes et dans les limites des capacités limitées des réseaux et de la voirie.

Ainsi, l'objectif est de limiter l'urbanisation sur les espaces ruraux de coteaux et de plaine, au profit d'un développement recentré sur le bourg historique, au sein de la structure urbaine existante et dans son prolongement immédiat, à proximité des services publics, des commerces et pas ou peu affecté par les nuisances de la R.N.86.



Limitier fortement l'extension de l'habitat diffus pour préserver l'espace rural. Y rentabiliser les dents creuses et densifier mais de manière raisonnée notamment pour :

- lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
- ne pas dépasser les capacités limitées de la voirie,
- développer une trame végétale pour réduire le clivage avec le paysage rural alentour et l'effet de cloisonnement de l'urbanisation pavillonnaire.

1

LES POLITIQUES ET D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENTS

Garantir l'adéquation entre capacité des réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

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

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

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

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

Capacité de la station d'épuration et croissance démographique

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

L'eau potable

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

Les communications numériques

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

Le réseau de chaleur

Une partie de la commune bénéficie d'un réseau de chaleur. Afin de participer à la rentabilisation de ce réseau, le projet s'emploie à développer les principaux quartiers d'habitation nouveaux dans des secteurs qui pourront être desservis.

Le développement des réseaux de chaleur utilisant des énergies renouvelables ou récupérant de la chaleur (des usines d'incinération par exemple) a plusieurs atouts. Il permet en effet :

- *de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le chauffage des bâtiments (logements, commerces et bureaux),*
- *de mutualiser les coûts pour produire et distribuer de l'énergie, ce qui peut assurer aux habitants raccordés une diminution de leur facture énergétique.*

Le raccordement à un réseau de chaleur permet de mutualiser les dépenses de chauffage. Plus le nombre d'abonnés est important et plus cette répartition est financièrement intéressante.

Les réseaux de chaleur valorisant des énergies renouvelables bénéficient d'une TVA à un taux réduit et les variations du prix de ce type d'énergie sont bien moins importantes que celles des énergies fossiles.

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

L'anticipation des besoins et la promotion d'une croissance démographique nécessaire

Objectifs

Entre 2016 et 2022, la commune a connu une croissance importante de son parc de logements (40 résidences principales nouvelles) et renoué avec une progression démographique affirmée (+1,2% de croissance annuelle moyenne).

La commune souhaite s'inscrire dans les pas de cette croissance, car sans la définition d'une capacité à bâtir significative, Saint Nazaire ne pourra pas prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Sans un nouveau projet, sans développement significatif de son parc de logements elle ne pourra pas répondre suffisamment :

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

Dans un contexte socio-économique où à l'échelle du Gard rhodanien, la demande en logements est forte, la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique ambitieuse, durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âge au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification de l'offre en logements et d'une densification maîtrisée de l'espace bâti.

Ainsi, l'ambition est d'atteindre une croissance annuelle moyenne de 0,8%*, soit environ 1450 habitants à l'horizon 2036 (pour 1297 en 2022, soit +160 habitants environ) et atteindre une croissance annuelle moyenne de 0,9%*.

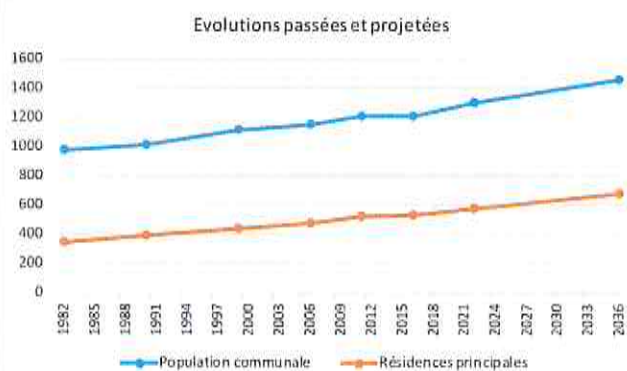
**2022 - 2036, en prenant comme référence la base INSEE 2022, la plus récente disponible).*

Moyens

Pour atteindre l'objectif, en intégrant le point mort démographique*, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire une centaine de résidences principales. Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

- Les petits terrains en zone urbaine, situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces terrains a révélé une surface disponible totale de 2,75 hectares environ (ha), dont on a considéré que seulement 80% seraient réellement mobilisés pendant la durée de vie du PLU, soit 33 de logements attendus pour 2,2 ha utilisés, avec une densité moyenne estimée de 15 logements/ha,
- Le potentiel de création de logements neufs par division parcellaire de terrains déjà construits et classés en zone urbaine (évalué à 12) et le potentiel de remise sur le marché de logements vacants (estimé à 8)
- Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones IIAU). Ils représentent une surface constructible à court et moyen terme de 2,4 ha, soit environ 54 logements attendus, avec une densité moyenne de 22 à 23 logements/ha.

* Nombre de logements à produire pour que le nombre d'habitants (1297 en 2022) ne baisse pas pendant la durée de vie du PLU. Ce point mort a été évalué à 33 logements.



Au total, sur la base des densités projetées selon les zones (urbaines ou A Urbaniser), la capacité d'accueil du projet est de 107 logements, soit un nombre qui correspond à l'estimation des besoins. Ces logements permettront de concrétiser les objectifs démographiques de la commune.

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

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

A l'issue d'une période où l'habitat pavillonnaire a largement dominé, il s'agit de produire une urbanisation organisée, économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux et de diversité.

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement, dans les secteurs qui s'y prêtent d'une offre "intermédiaire" en logements (entre le pavillonnaire pur et le collectif tel que l'a connu la commune avec le quartier du Bosquet) favorisera l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts de l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population.

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



L'habitat pavillonnaire "banal". Il ne devra plus constituer la majorité de l'urbanisation à l'avenir.



L'habitat collectif du Bosquet, dense mais trop loin de la structure rurale de la commune pour s'intégrer.



Parallèlement à l'essor d'un habitat peu dense, des programmes de logements avaient introduit des modèles d'urbanisation organisés et denses. L'objectif est de s'appuyer sur cet héritage en lui associant des modalités plus poussées d'intégration urbaine, d'insertion paysagère.



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

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

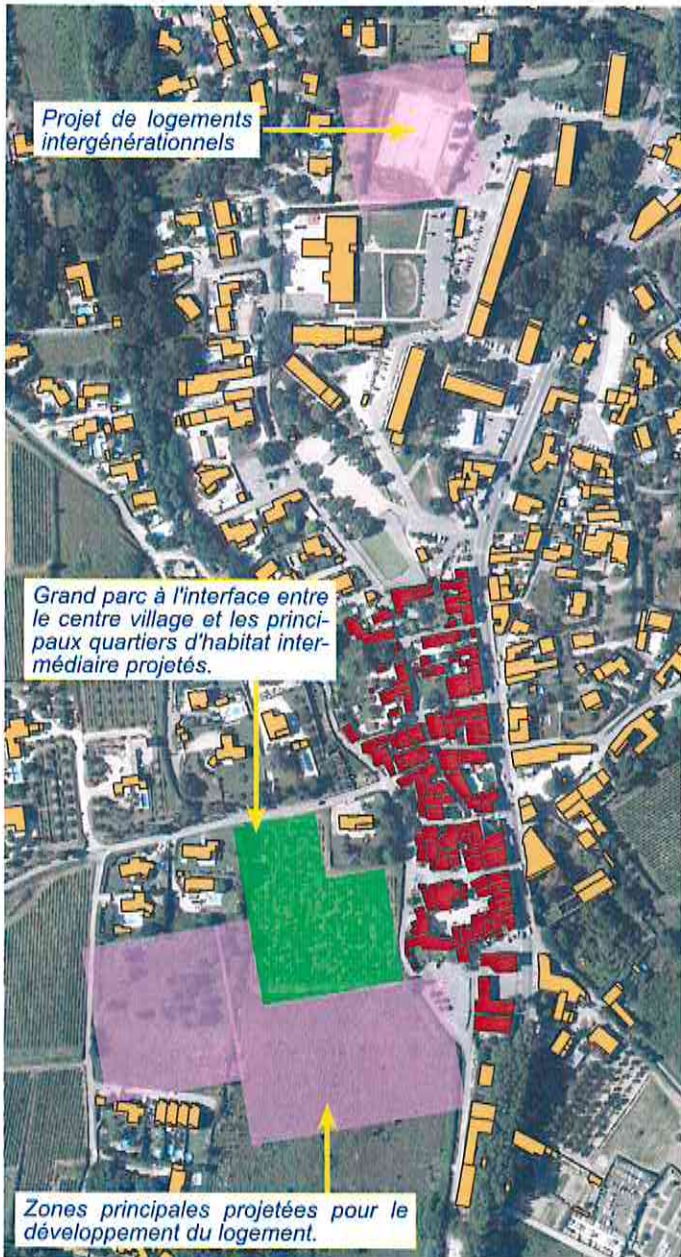
L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinage mais de développer une forme d'habitat intermédiaire sur les secteurs qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, proches du cœur historique (dans un souci de cohérence avec l'objectif de renforcement de la centralité du village), desservis (ou qui seront desservis) par l'ensemble des réseaux. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- _des logements en accession pour les jeunes ménages,
- _des logements moins grands, proches des services, pour les anciens,
- _des logements résidentiels «plus classiques» qui répondront au reste de la demande.

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

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

Moyens



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

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

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

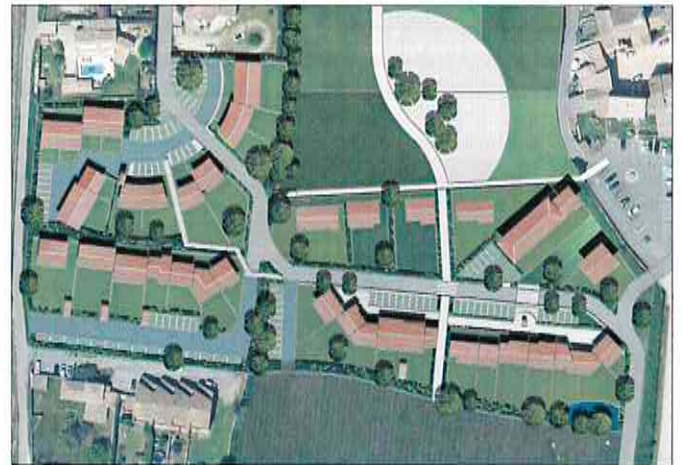


Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, de densité intermédiaire.



Le village historique.

3

LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Accompagner l'économie viticole

Objectifs et moyens

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

- en ne réduisant que marginalement le potentiel de production et uniquement pour faire face à des besoins avérés en logements, aux objectifs de renforcement de la centralité du village,
- en s'engageant dans l'accompagnement de projets agricoles ou en lien direct avec l'exploitation (comme la construction de caveaux de vente de vins, ou l'agro tourisme, par exemple.



La viticulture, première activité économique de Saint Nazaire.

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

Permettre l'extension des entreprises dans la zone d'activités de Roquebrune

Cette zone d'activités s'étend sur environ 2,5 hectares en limite nord avec la commune de Saint-Alexandre. Il s'agit essentiellement de permettre le développement des entreprises déjà installées ou d'en accueillir de nouvelles sans étalement urbain.



Soutenir et concentrer le commerce dans le village

Objectifs

Les retombées directes de l'activité touristique estivale, l'effet de vitrine de la R.N.86 dans la traversée de village (pas pleinement valorisé, compte-tenu de la difficulté de stationnement le long de la voie), la localisation de zones d'habitat à proximité du centre, ont permis le maintien de quelques commerces.

L'association entre services publics et petit commerce est un élément important pour l'attractivité de la commune, la «vie de village».

Le maintien et le renforcement du petit commerce dans le village, le développement des services, constituent des objectifs importants du projet. En corollaire, il est nécessaire d'éviter tout développement d'une offre commerciale hors du centre, car elle mettrait en péril les efforts d'animation du cœur de village et les commerces eux-mêmes.



Les quelques commerces de la commune sont implantés en bordure de R.N.86.

3

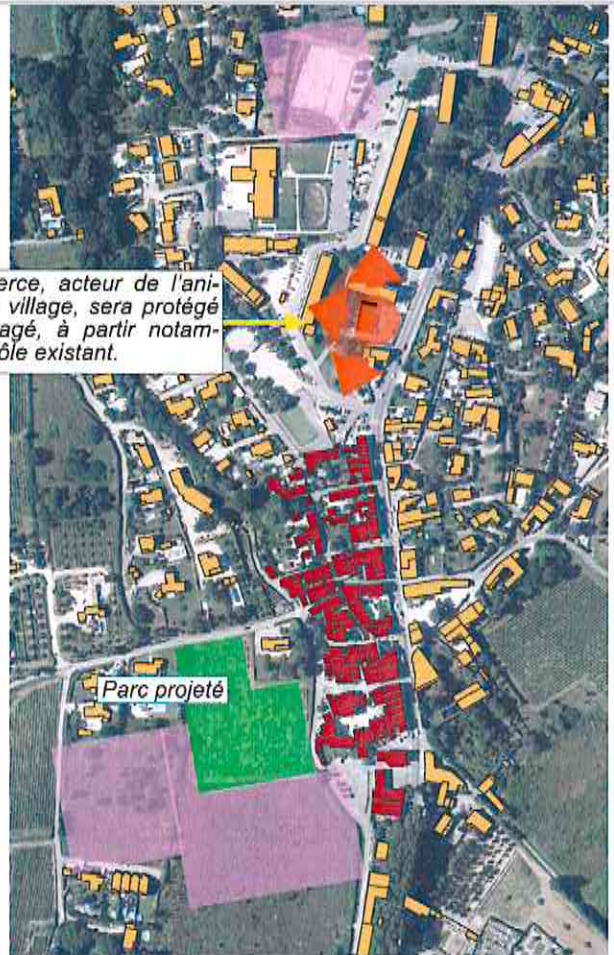
LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Soutenir le commerce local

Moyens

Les principales actions seront de plusieurs ordres :

- Le développement de zones d'habitat nouvelles attenantes au village et l'organisation des déplacements induits par le PLU encourageront les habitants à recourir aux commerces et services du village. Les liens village - zones d'habitat seront renforcés par des voies douces. La stratégie de localisation des principales zones d'urbanisation participera indirectement à la prospérité du commerce dans la commune. Elle augmentera sensiblement la population dans l'aire de chalandise des petits commerces.
- L'augmentation de l'offre en stationnement automobile aux abords immédiats du cœur historique permettra des accès plus faciles.
- La création d'une véritable «place de village», voulue comme le trait d'union entre centre historique, services, quartiers d'habitat.



Le commerce, acteur de l'animation du village, sera protégé et encouragé, à partir notamment du pôle existant.

Le projet promeut une urbanisation qui structurellement, encourage la fréquentation des petits commerces, avec des programmes de logements attenants au village, côté Ouest la RN86

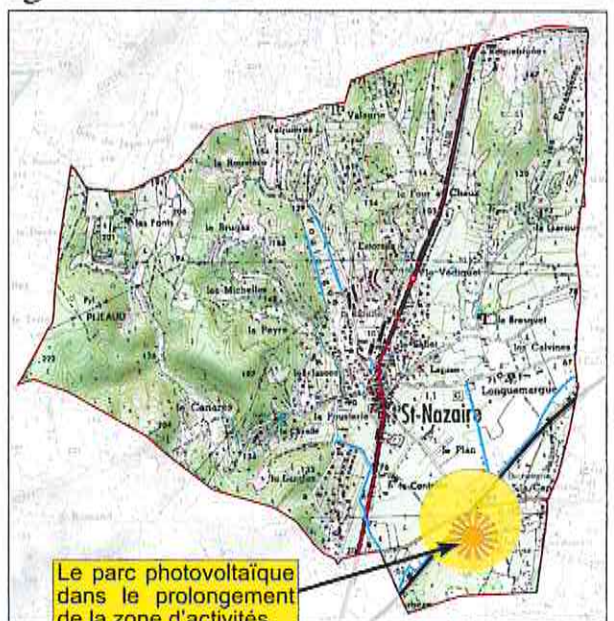
S'engager dans la transition énergétique

Objectifs et moyens

La commune souhaite s'inscrire pleinement dans le processus de transition énergétique engagé à l'échelle nationale, notamment au travers de la Loi «de transition énergétique pour la croissance verte». Elle accompagnera les projets qui s'inscriront dans ce processus. Dans ce cadre, la commune encouragera le développement et l'affirmation d'une production locale d'énergies renouvelables et les projets recherchant la sobriété et l'efficacité énergétique.

Réduire les consommations énergétiques et favoriser la production locale d'énergie renouvelable constituent les principaux leviers d'action pour le PLU, qui peut lutter contre l'étalement urbain, encourager la rénovation thermique des bâtiments, et favoriser la production d'énergie renouvelable, mais en limitant au mieux les incidences sur les espaces agricoles, naturels et les paysages.

Le parc photovoltaïque, déployé au Sud de Saint Nazaire, pour partie sur des terrains qui pour l'essentiel sont dégradés (ancien motocross) s'inscrit dans cette démarche.



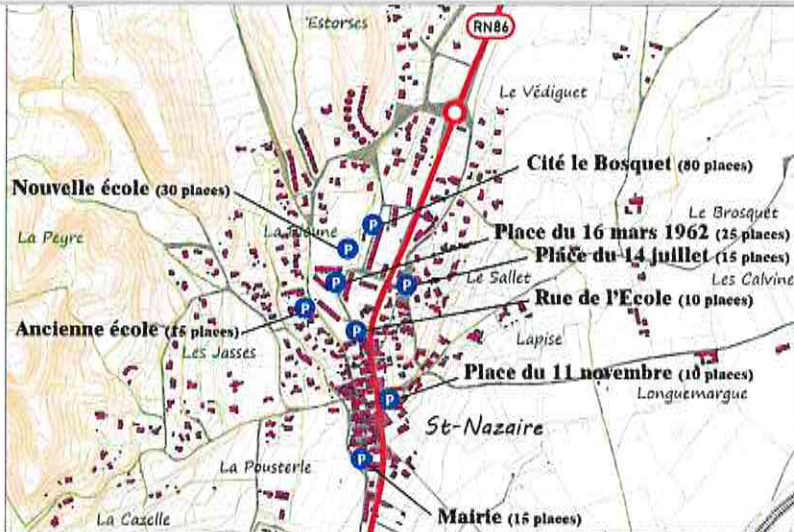
Le parc photovoltaïque dans le prolongement de la zone d'activités.

4

LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Développer l'offre en stationnement automobile

Objectifs



A l'échelle du bourg, les facilités d'accès au centre, les facilités de stationnement, la bonne cohabitation entre piétons, cycles et voitures constituent des éléments importants de la vie de village, des conditions du bon fonctionnement des services et des commerces.

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

- des difficultés de stationnement pour les habitants du village, d'accès aux commerces et services,
- un cadre de vie altéré par l'omniprésence des voitures dans les rues et ruelles (pouvant générer des difficultés de circulation, voire des risques d'accidents).

Favoriser les déplacements doux

Objectifs

Il est important :

- pour favoriser la vie sociale dans la commune,
- pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),

d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

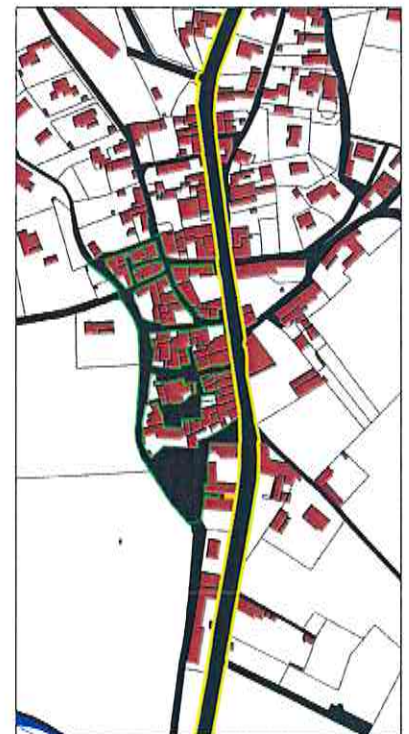
La reconquête d'espaces piétons, là où le bitume et la voiture ne sont pas nécessaires, constituent également des facteurs d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité du centre village, de sa quiétude aussi, dans un contexte ou «coté Est», il subit les nuisances et l'effet de coupure de la R.N.86.



Les voies secondaires qui permettent une bonne cohabitation entre automobiles et déplacements doux.



La R.N.86 est bordée de trottoirs assez larges, mais l'intensité du trafic automobile constitue un repoussoir pour les déplacements doux.



4

LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Limiter les déplacements motorisés, l'incidence de la circulation automobile - Développer l'offre en stationnement automobile et favoriser les déplacements doux

Moyens

L'urbanisation n'est pas renforcée au-delà de cette limite en raison de la sous-capacité structurelle du réseau de voirie (arborescent).

Principe de bouclage par l'Ouest du réseau communal de voirie, pour ne pas injecter le trafic local sur la R.N.86 dans la traversée de village et éviter que le cœur historique soit traversé par les trajets domicile-travail provenant des quartiers périphériques.

Principe d'urbanisation nouvelle développée essentiellement «coté Ouest» de la R.N.86 et à proximité du village, de l'école et des commerces : elle ne sera pas impactée par le trafic de la route départementale et les déplacements doux interquartiers et entre zones d'habitat et services seront simples et faciles. Les déplacements seront ainsi une alternative crédible aux déplacements motorisés.

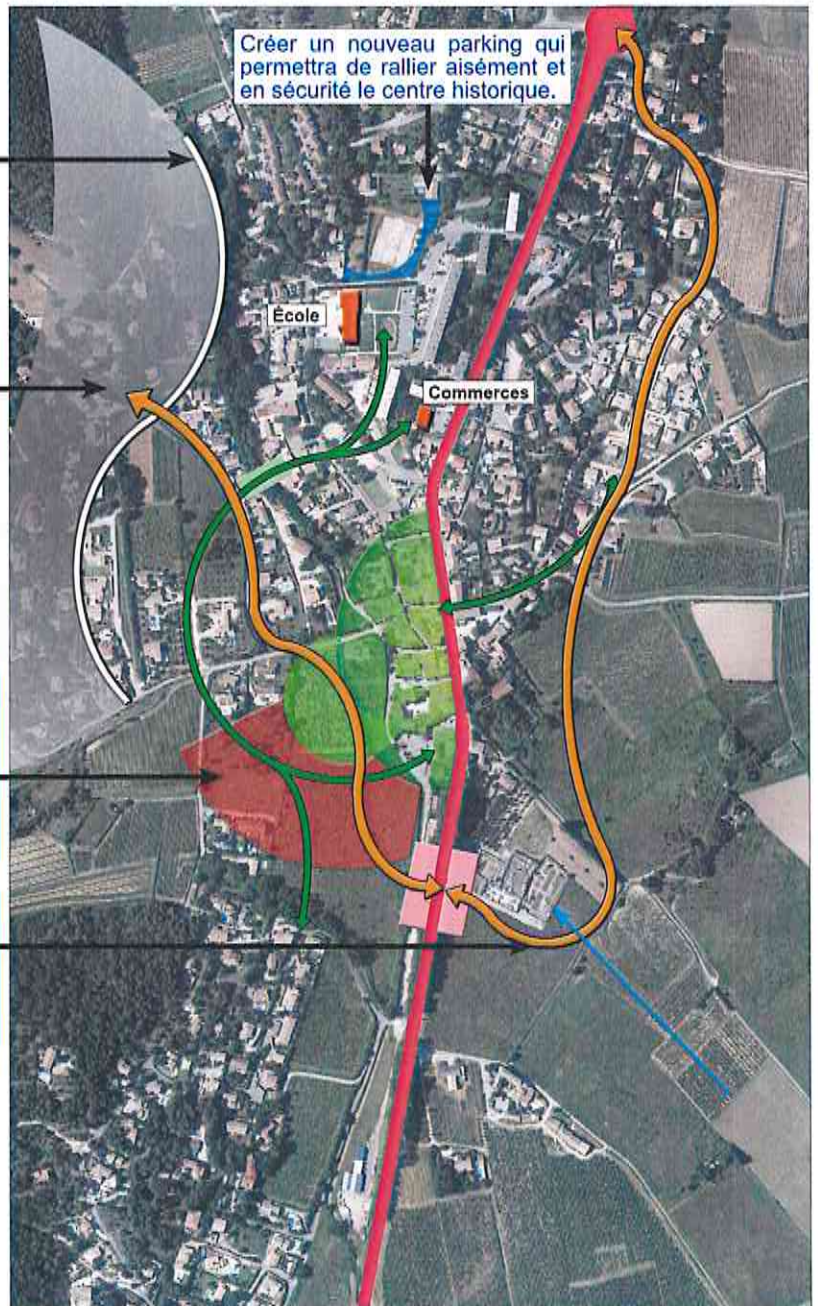
Principe de bouclage par l'Est du réseau communal de voirie, de manière à ne pas injecter le trafic local sur la R.N.86 dans la traversée de village et à éviter que le cœur historique soit traversé par les trajets domicile-travail des habitants des quartiers d'habitat périphériques. Au Nord, le bouclage permettra de ramener le trafic local sur un carrefour giratoire qui offre les meilleures conditions de sécurité.

Construire une passerelle pour les piétons et cycles par-dessus le ruisseau



Avec le maillage Est et Ouest, le village subira beaucoup moins le trafic automobile local.

L'urbanisation projetée «tourne le dos» à la R.N.86, n'en subira pratiquement pas les nuisances.



Principe de maillages par des voies douces.



Principe de carrefour nouveau à créer, en concertation avec l'État.

Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a localisé les principales zones constructibles à des distances de l'école, des commerces existants ou projetés, qui demeurent compatibles avec le réseau de voies piétons et cycles qui parcourt le bourg. **On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.**

5 LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

Enjeux et Objectifs

Saint Nazaire s'inscrit dans un ensemble rural. L'étage collinéen et ses massifs forestiers parcourus de nombreux chemins de randonnées, la plaine agricole offrent aux habitants de la commune un cadre de vie agréable, des loisirs de plein air.

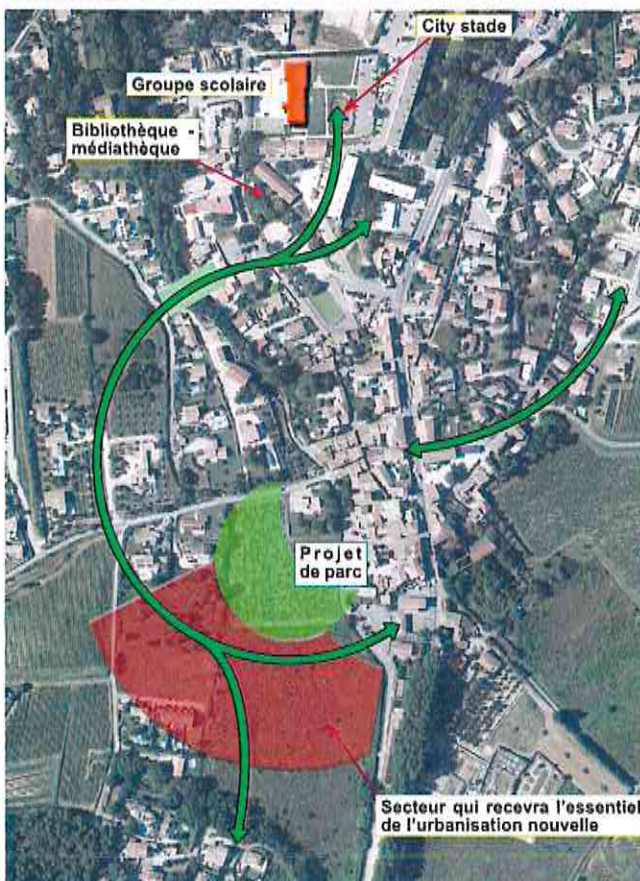
La commune a par ailleurs récemment réalisé un «city stade», dans le prolongement du récent groupe scolaire.

Ainsi, les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement sous trois angles :

- la protection des grands espaces naturels et agricoles,
- la recherche de proximité entre urbanisation nouvelle et équipements sportifs,
- le développement d'équipements culturels.



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



Les sentiers qui sillonnent l'espace rural, propices à la randonnée, au VTT... Ces sentiers seront préservés.



Le City stade.

6 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



Le village depuis la R.D.148 : le clocher de l'église, les alignements de platanes, le parvis ouvert de vignes, la densité et l'homogénéité dans la monotonie du bâti ancien structurent le panorama.

L'attractivité de Saint Nazaire s'appuie sur sa proximité avec Bagnols sur Cèze, avec les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, ses paysages ruraux.

L'identité paysagère de la commune résulte pour une part importante du contraste entre :

- un bourg au tissu urbain structuré d'une part
- et un territoire communal très rural, fait de collines boisées parcourues de vallons viticoles bucoliques, d'une plaine ouverte mais au paysage qui demeure rythmé.

En terme de grand paysage, le renforcement du contraste entre urbanisation et paysage de plaine agricole, le maintien de l'écrin vert des collines, sur lequel se découpe le village ancien, l'arrêt de «l'étirement» du bourg de part et d'autre de la RN86, pour au contraire lui donner plus «d'épaisseur» constituent des éléments importants du projet.



Si l'urbanisation récente a été essentiellement pavillonnaire, l'organisation des quartiers forme une trame orthogonale qui s'inscrit dans la structure du bourg historique (sans la densité toutefois) en dépit de quelques opérations décalées par rapport à ce modèle.

L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers de l'urbanisation, qui a eu tendance à étier, à entamer le paysage rural historique en étalant dans plusieurs secteurs une trame bâtie pavillonnaire assez banale.

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



Le quartier du Bosquet «Un morceau de grand ensemble urbain» en décalage notable avec la structure historique de l'espace bâti, en dépit d'une végétalisation très présente,



La petite zone d'activités en bordure de R.N86 dégrade localement le paysage.

6 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

Au regard des objectifs, :

- **le projet engage** un développement plus cohérent avec la structure paysagère de la commune en limitant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire dans les secteurs sensibles, notamment ceux qui sont les plus perceptibles depuis la RN86. Il préserve ainsi le paysage rural et rompt avec l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la route pour au contraire donner de l'épaisseur à la trame bâtie,
- **dans les nouvelles zones d'habitat**, il déploie un modèle urbain plus dense, en capacité de structurer des quartiers, de leur donner une identité,
- **il préserve** la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine, protège leurs éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...),
- **Il préserve** les grands coteaux boisés qui forment « l'arrière plan » du paysage urbain, très sensibles au mitage,
- **il protège** les grands cônes de vues qui ouvrent sur le village historique.



L'habitat diffus, étioilé par sa trame végétale d'accompagnement. Encadré en Jaune, un lotissement plus dense, renvoie une silhouette plus lisible, mais trop « rigide » pour simuler l'image plus organique d'un hameau.



L'étalement pavillonnaire dans la plaine : ici, les objectifs sont ceux de limitation de l'étalement et « d'effacements » de l'ensemble bâti dans le grand paysage, par l'affirmation d'une trame végétale déjà en partie présente, par l'arrêt de l'urbanisation sur les flancs des collines exposées aux regards.



Les alignements de platanes le long de la RN86, élément structurant important dans le paysage local.

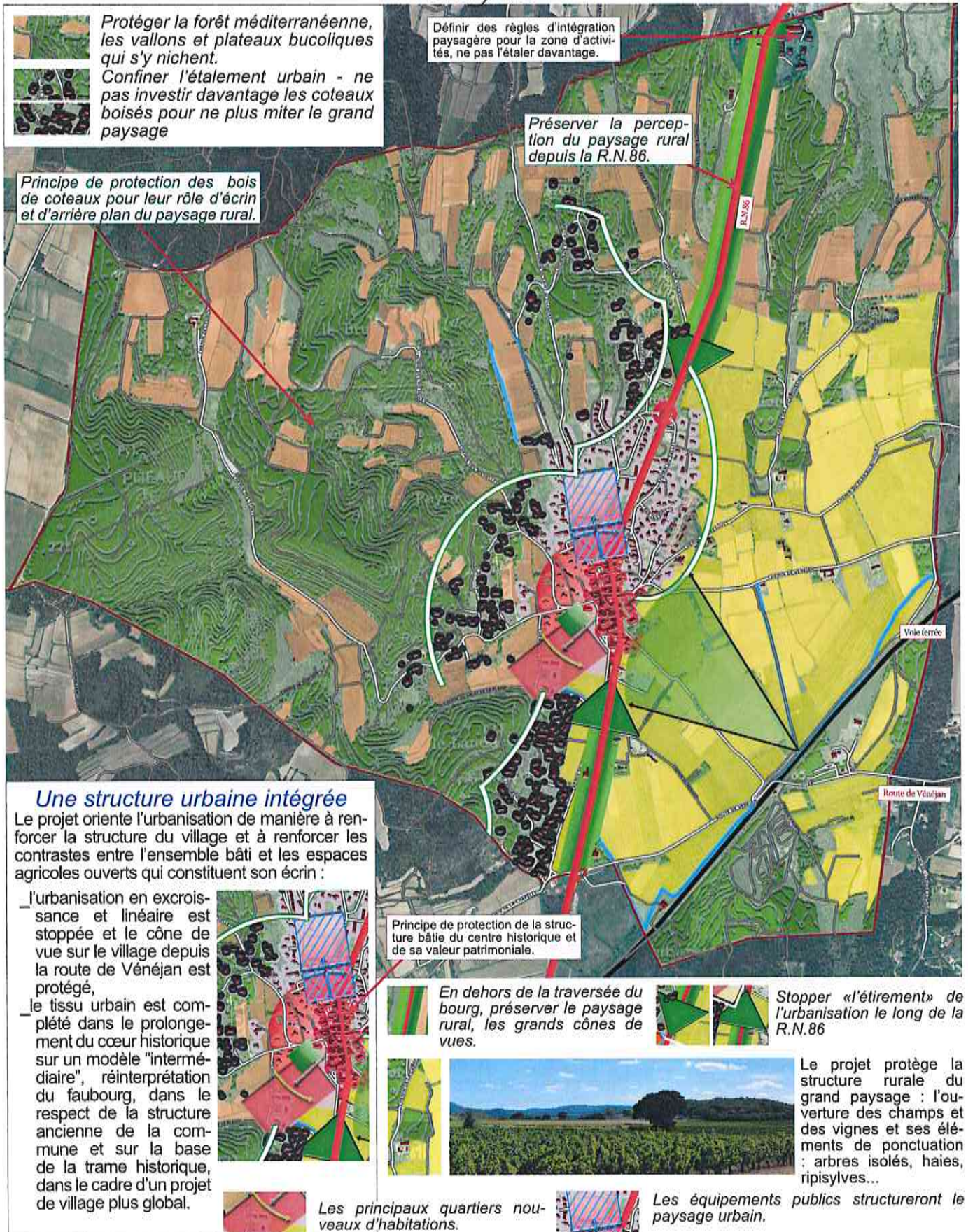
Le paysage agricole et ses deux grandes structures à protéger : de grands espaces ouverts dans la plaine et des vallons en vignes dans les collines boisées.



6 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

La composition du paysage d'ensemble

Moyens



6 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

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

Objectifs et moyens



Le bâti historique.

La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Saint Nazaire. La commune a choisi de protéger son village, la compositions urbaine rectiligne du faubourg et le caractère organique du village médiéval.



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



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



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

Pour cela, le projet :

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

6 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

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

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

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



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

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



Les Zones A Urbaniser seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire et intégré dans l'espace de bourg.

7

LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

Objectifs

L'agriculture, en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique centraie à Saint Nazaire. Les vignes (classées en A.O.C. Côtes du Rhône pour l'essentiel) représentent une partie importante de la superficie agricole de la commune. Toutefois, en dépit de la qualité du terroir, peu d'exploitations demeurent implantées à Saint Nazaire, même si l'essentiel des terres est toujours planté. Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, mais où le nombre d'exploitations a fortement décri, le projet a eu comme préoccupation majeure :

- de préserver le potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes),
- d'éviter la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, caves, pour prévenir tout conflit d'usage,
- favoriser la diversification des exploitations, au travers de l'agro-tou
- encourager de la vente directe, notamment par l'utilisation de l'effet de vitrine offert par la RN86.

tout en permettant néanmoins le développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

La difficulté principale réside dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité en vignes, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il est très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie viticole.

Moyens

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

- L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec le potentiel de Saint Nazaire, attractive par sa proximité avec Bagnols sur Cèze et plusieurs pôles d'emplois. L'urbanisation nouvelle sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace,
- Des espaces tampons entre les sièges d'exploitation et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages (pour ceux qui ne sont pas immergés déjà dans l'espace urbain),
- pour toutes les zones A Urbaniser limitrophes de terrains exploités, des règles seront imposées dans les opérations d'aménagement pour limiter les conflits d'usages potentiels (la plantation de haies anti-dérive notamment).

Globalement, très peu de terres cultivées sont destinées à la construction et toutes sont situées au sein de la trame bâtie du bourg.

Les rares espaces présentant un potentiel agricole (faible) qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres sans potentiel agricole. C'est notamment le cas des zones A Urbaniser de la Pousterle. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles.



Le plateau viticole des Fonts.



Terrasses cultivées dans le vallon du Canarès.



La mer de vignes dans la plaine.

Maintenir les unités agricoles





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

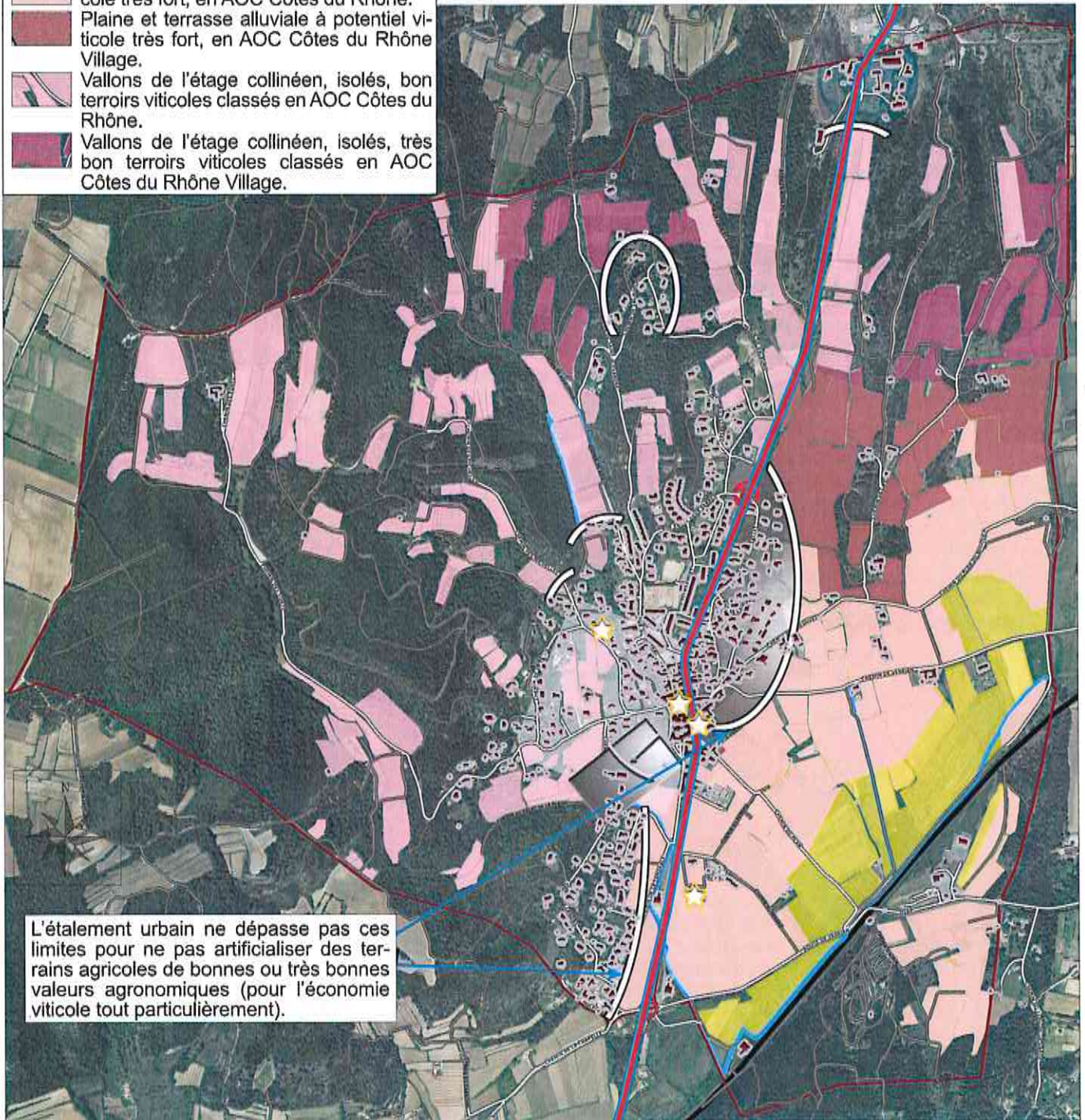
7

LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

Moyens

Secteurs agricoles protégés


-  Plaine et terrasse alluviale à potentiel agricole très fort, en AOC Côtes du Rhône.
-  Plaine et terrasse alluviale à potentiel viticole très fort, en AOC Côtes du Rhône Village.
-  Vallons de l'étage collinéen, isolés, bon terroirs viticoles classés en AOC Côtes du Rhône.
-  Vallons de l'étage collinéen, isolés, très bon terroirs viticoles classés en AOC Côtes du Rhône Village.




L'étalement urbain ne dépasse pas ces limites pour ne pas artificialiser des terrains agricoles de bonnes ou très bonnes valeurs agronomiques (pour l'économie viticole tout particulièrement).



A La Pusterle, sur environ 2,5 ha, l'urbanisation projetée consommera certes le potentiel agronomique de ces terrains, mais qui ne sont pour partie plus exploités et déjà enclavés ou quasi enclavés dans la trame urbaine, dans un secteur bien desservi en équipements et très proche du centre.

 Secteurs agricoles hors zones AOC viticole. Secondaires dans l'économie viticole.

 Sièges d'exploitations

8

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Objectifs

Les espaces naturels occupent encore une grande partie du territoire, notamment à l'étage collinéen, dans la moitié Ouest de Saint Nazaire. La commune a souhaité accompagner son projet de développement urbain par des mesures de protection des biotopes remarquables, de l'environnement naturel. Ainsi Le P.L.U., sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels, s'est engagé sur :

- la protection des grands équilibres naturels de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 2 «Massif du bagnolais», qui compte des milieux naturels d'une très grande richesse écologique (présence d'orchidées, de nombreux reptiles et amphibiens, oiseaux... ainsi que d'une végétation très diversifiée).
- le maintien des zones humides des Fonts, dans un contexte où les milieux aquatiques sont rares dans la commune,
- la limitation des interférences du projet de développement sur le réseau écologique local* et ses principales composantes.

*Le réseau écologique local :

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



Les milieux humides des Fonts.



Les collines boisées.

Moyens

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

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

- les continuités aquatiques et leurs ripisylves sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- les continuités boisées (ripisylves, réseaux de haies) et les boisements les plus fragiles sont classés en EBC.
- les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connections entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.



Arbres isolés dans les vignes, éléments relais de la trame verte.

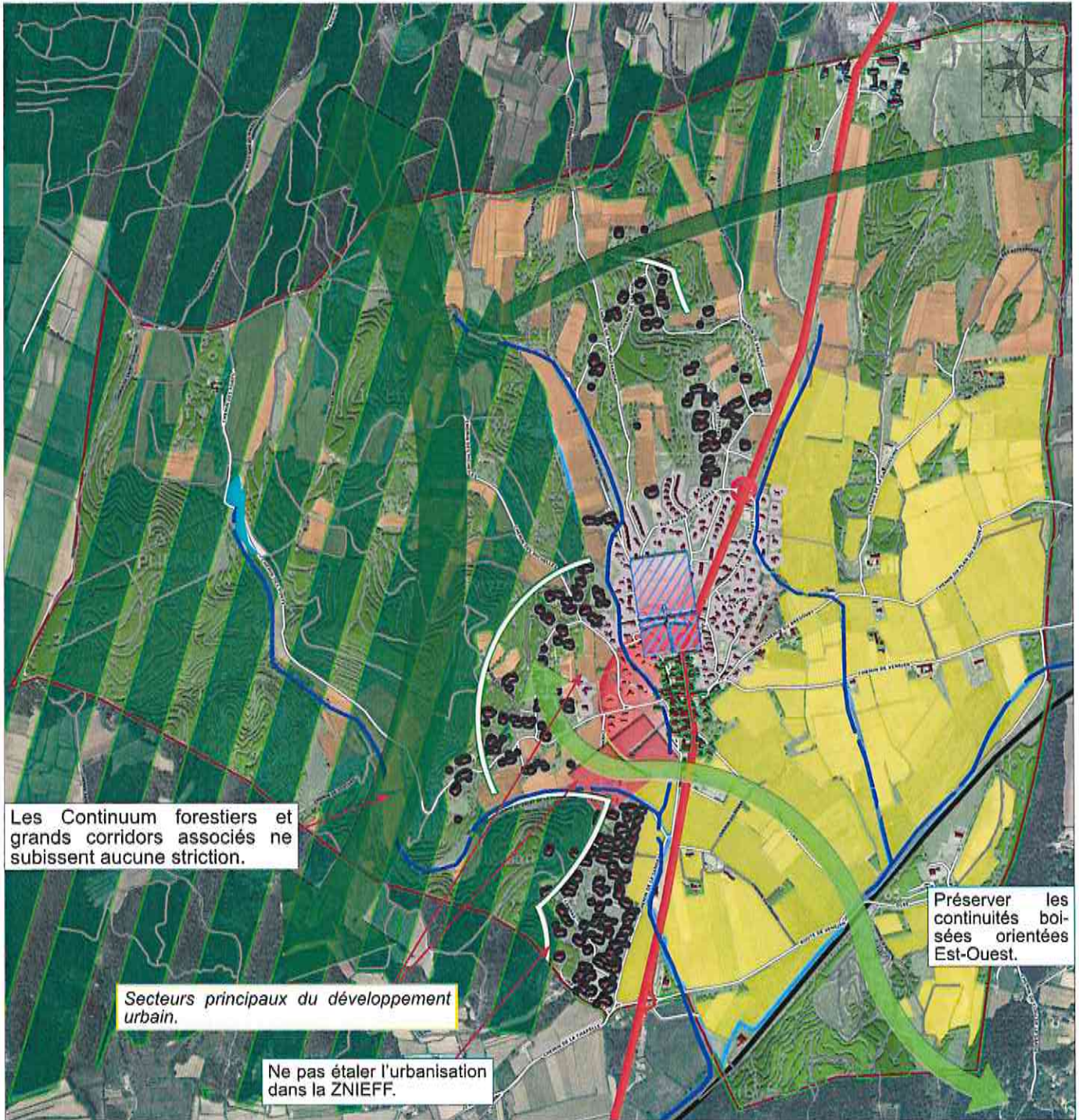


Trame végétale au cœur du vieux village.

8

LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Moyens



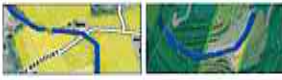
Les Continuum forestiers et grands corridors associés ne subissent aucune striction.

Secteurs principaux du développement urbain.

Ne pas étaler l'urbanisation dans la ZNIEFF.

Préserver les continuités boisées orientées Est-Ouest.

Le projet de développement n'empiète pas sur la ZNIEFF de type 2 «Massif du bagnolais».



Maintenir la fonctionnalité écologique des cours d'eau, préserver les berges et les ripisylves de l'artificialisation.

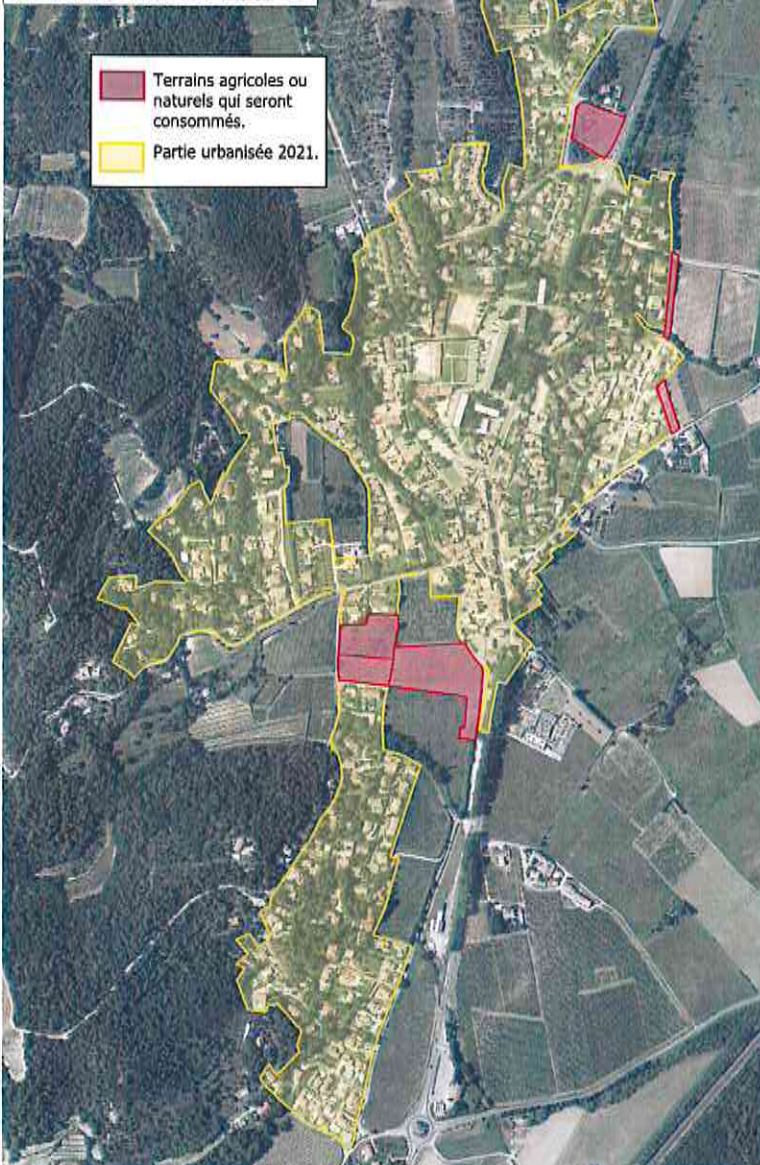


Globalement, les grandes zones de protection de l'environnement naturel ne sont pas affectées par le projet. Sera néanmoins apporté une attention toute particulière sur le projet de quartier nouveau à la Pousterle, objectif central du PLU, mais qui pourrait interférer avec un corridor écologique local.

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

La lutte contre l'étalement urbain

Consommation d'espaces agricoles et naturels projetée entre 2021 et 2036.



Entre 2011 et 2021, 3,98 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés, tous destinés au logement. Objectif fixé par la loi. Depuis 2021, aucune grosse dent creuse n'a été urbanisée et aucune construction n'a été réalisée en extension de la partie urbanisée de 2021.

Objectif fixé par la loi :

L'objectif fixé par la loi est de limiter la consommation sur la période 2021 – 2031 à la moitié de celle mesurée de 2011 à 2021, soit $3,98/2$, c'est-à-dire 1,99 ha.

Pour la période 2031 – 2041, en supposant une consommation linéaire et en reproduisant le principe d'une consommation à nouveau divisée par 2, l'objectif est donc de plafonner la consommation d'espace agricole ou naturel à $1,99/2$, soit 1 ha. En supposant une consommation linéaire, sur la période 2031 – 2036, la consommation maximale attendue est la moitié de celle de la période 2031 – 2041, soit 0,5 ha.

Au total, la consommation d'espaces agricoles et naturels maximale attendue sur la durée de vie estimée du PLU est de 2,5 ha. Par ailleurs, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette des sols » indique que l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles peut s'apprécier avec une marge de 20%.

L'objectif fixé par la loi et modulé par la circulaire est donc de ne pas dépasser 3 ha.

Le projet de développement implique une consommation d'espaces agricoles et naturels de 2,89 ha, dont 0,14 ha destinés à la création d'une voie publique, 0,47 ha à un pôle de services et 2,25 ha à la construction de logements. Les objectifs du PLU en termes de consommation d'espace agricole et naturels s'inscrivent ainsi dans ceux fixés par la loi.

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

Le densification de l'espace bâti

La densité de l'urbanisation de ces dix dernières années a été inférieure à 10 logements à l'hectare (9). Elle est stable, sans intensification notable au fil du temps : le tout dernier lotissement, celui du Sallet, affiche une densité de 10,1 logements par hectare, très proche de la moyenne « globale », mesurée depuis 2012

La densité mesurée de l'habitat récent (celle des quartiers pavillonnaires, qui constituent l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de « terrains raisonnablement constructibles » (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors zones soumises aux risques naturels), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

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

Sur ce constat, l'objectif de densité moyenne de l'urbanisation établi par le PLU est d'une vingtaine de logements par hectare.

Le projet s'est appliqué à ne consommer des espaces qui présentent un potentiel agricole (limité) uniquement pour développer des zones d'habitat intermédiaire et renforcer le maillage de voies locales.

Sur les secteurs de tailles significatives destinés au logement dans le projet et actuellement non urbanisés, le classement en zone A Urbaniser permettra de contrôler les densités et les formes urbaines au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ailleurs, les terrains destinés à l'urbanisation sont constitués « de confettis » noyés dans la trame urbaine existante. Ils ne peuvent pas réellement être assimilés à des espaces naturels ou agricoles. Au total, pour une estimation d'une centaine de logements à venir (sans tenir compte des logements vacants qui seront remis sur le marché), seront utilisés dont :

- 2,75 ha de terrains en « confettis » au sein de la trame urbaine, classés en zone urbaine, pour une densité moyenne estimée à 15 logements par hectare : 33 logements attendus pour 2,2 ha réellement utilisés avec une rétention foncière d'environ 20%.
- 2,4 ha de terrains classés en zone A Urbaniser, pour une densité moyenne de 22,5 logements par hectare et 54 logements attendus.
- 12 logements seront construits par redivision de parcelles déjà urbanisées.

La densité moyenne en logements à l'échelle communale sera d'environ 21,5 logements par hectare de terrain construit, en cohérence avec l'objectif. Elle sera plus du double de celle mesurée depuis 2011.

Envoyé en préfecture le 26/05/2026

Reçu en préfecture le 26/05/2026

Publié le

ID : 030-213002884-20260519-DEL_2026_041-DE
