

PIÈCE 1



RAPPORT DE PRESENTATION

JUIN 2016

DOSSIER 2 – PIÈCE 1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

1. Avant-Propos	3
1.1. Préambule.....	3
1.2. Contexte	3
1.3. Objet et procédure de mise en compatibilité	4
1.4. Incidences du projet sur le P.O.S.....	5
2. Présentation de l'opération faisant l'objet de mise en compatibilité du POS	8
2.1. Situation de l'Éco-site des Hauts de Saint-Hilaire	8
2.2. Présentation synthétique de l'opération.....	10
3. Diagnostic de l'état initial du site et articulation avec les autres documents d'urbanisme ou plans et programmes.....	17
3.1. Présentation de la commune.....	17
3.1.1. <i>Une démographie dynamique.....</i>	<i>17</i>
3.1.2. <i>Un parc de logements peu diversifié.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Une commune résidentielle qui dépend du bassin d'emploi alésien.....</i>	<i>17</i>
3.1.4. <i>Une commune qui offre de nombreux équipements</i>	<i>18</i>
3.1.5. <i>Réseaux</i>	<i>18</i>
3.1.6. <i>Déplacements</i>	<i>21</i>
3.2. Analyse de l'état initial du site, de l'environnement et du paysage	22
3.2.1. <i>Topographie et relief.....</i>	<i>22</i>
3.2.2. <i>Hydrologie</i>	<i>25</i>
3.2.3. <i>Risques naturels et technologiques.....</i>	<i>26</i>
3.2.4. <i>Occupation du sol</i>	<i>28</i>
3.2.5. <i>Périmètres d'inventaire et de protection des milieux naturels.....</i>	<i>29</i>
3.2.6. <i>Habitats naturels.....</i>	<i>30</i>
3.2.7. <i>Faune.....</i>	<i>35</i>
3.2.8. <i>Flore.....</i>	<i>39</i>
3.2.9. <i>Jonctions biologiques</i>	<i>40</i>
3.2.10. <i>Synthèse des enjeux écologiques.....</i>	<i>41</i>
3.2.11. <i>Paysages</i>	<i>45</i>
3.2.12. <i>Patrimoine</i>	<i>48</i>
3.3. Justification de la prise en compte des documents et contraintes de portée supérieure	48
3.3.1. <i>SCoT du Pays des Cévennes.....</i>	<i>48</i>
3.3.2. <i>Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Alès Agglomération</i>	<i>50</i>
3.3.3. <i>Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)</i>	<i>55</i>

3.3.4.	<i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée</i>	55
3.3.5.	<i>SAGE des Gardons</i>	57
3.3.6.	<i>Servitudes d'Utilité Publique</i>	58
4.	Incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences	61
4.1.	Incidences et mesures en phase « travaux ».....	61
4.2.	Incidences et mesures en phase « exploitation ».....	64
4.3.	Projet qui a évolué pour prendre en compte les enjeux de biodiversité, avec notamment un projet d'éco-golf à « l'engagement nature ».....	66
5.	Mise en compatibilité du P.O.S.	67
5.1.	Plan de zonage	67
5.2.	Règlement	76
6.	Evolution des surfaces du P.O.S dans la zone	80

1. AVANT-PROPOS

1.1. Préambule

Ce dossier de mise en compatibilité du POS vient compléter le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, auquel il convient de se référer pour la définition du projet ainsi que pour les justifications des modifications apportées aux documents d'urbanisme au regard des problématiques environnementales (notamment la Pièce 6 : étude d'impact).

Il consiste en la mise en comptabilité des pièces écrites et des pièces graphiques du dossier de POS de la commune concernée par le projet : Saint-Hilaire-de-Brethmas.

Ce dossier est constitué du présent rapport de présentation, définissant les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête (la prise en compte de la préservation de l'environnement dans le projet de modification du POS au regard de la nouvelle opération est justifiée par l'étude d'impact).

Il est composé de différentes parties :

- la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristique de l'opération)
- le diagnostic de l'état initial du site et la compatibilité du projet avec les documents hiérarchiquement supérieur au POS
- les incidences prévisibles du projet sur l'environnement et les mesures prises en vue de les éviter, réduire ou compenser
- Les modalités de mise en compatibilité nécessaires des pièces concernées du POS (rapport de présentation, règlement écrit, document graphique, annexes).

Des éléments plus précis sont par ailleurs disponibles dans l'**étude d'impact** d'où sont extraits les chapitres relatifs à l'environnement (voir pièce n°6 du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique).

Le lecteur est invité à se reporter à ces différentes pièces constitutives du dossier.

1.2. Contexte

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Saint-Hilaire-de-Brethmas a été approuvé initialement par Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 30 avril 1982.

Il a ensuite connu plusieurs révisions et modifications :

- 1^{ère} révision approuvée par DCM du 26 décembre 2001,
- 1^{ère} modification approuvée par DCM du 27 mars 2006,
- 2^{ème} modification approuvée par DCM du 10 septembre 2007,
- 3^{ème} modification approuvée par DCM du 26 janvier 2009,
- Modification simplifiée approuvée par DCM du 14 décembre 2009,

Pour information, la commune a prescrit la révision de son P.O.S. valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par DCM du 26 juillet 2004. Un Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. a été débattu en conseil municipal le 21 février 2011. Cependant, la procédure d'élaboration du PLU ayant été relancée et toujours en cours, dans l'attente, le P.O.S. reste applicable sur le territoire communal.

En référence à l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme, les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain n°2000-1208, (dite loi SRU du

13/12/2000) sont toujours en vigueur jusqu'à leur révision complète pour les mettre en forme de PLU. Ces POS ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L.123-1-11 à L.123-18. Les dispositions de l'article L.123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables. Ils peuvent toujours faire l'objet d'une modification, sous conditions réglementaires, et notamment dans le cas d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique (DUP) ou une déclaration de projet (DP). Ils deviennent caducs le 31 décembre 2015, ou le 27 mars 2017 si leur révision a été engagée.

A la demande du Conseil Municipal de la commune de Saint-Hilaire de Brethmas (délibération du CM du 3 juillet 2006) et par arrêté préfectoral du 6 septembre 2006, l'Etat instaure un périmètre définitif de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dénommée « les Hauts de Saint-Hilaire ».

1.3. Objet et procédure de mise en compatibilité

Objet du dossier de mise en compatibilité

L'objet de la présente mise en compatibilité du POS de Saint-Hilaire de Brethmas est de permettre la mise en œuvre du projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire qui consiste en la création d'une zone multifonctionnelle. Cet éco-site regroupe activités agricoles, sportives et de loisirs, logements, hôtel et hébergements de tourisme, organisées autour d'un espace de qualité et d'équipements collectifs, permettant à ces fonctions de cohabiter et d'accompagner le développement du bassin alésien et de son secteur Sud-Est.

Cet espace proche de la ville, a pour objet de créer des lieux d'activités diversifiées, d'échanges, de convivialité afin d'offrir une animation pérenne, tout au long des saisons. Le projet mêle ainsi sports golfique et équin, crée une synergie avec les activités agricoles de proximité, améliore l'offre de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées, prend en considération l'existant et les usages développés par les habitants, participe à la mixité sociale et met en œuvre un aménagement respectueux de l'environnement et du paysage.

La communauté d'agglomération souhaite ainsi offrir des activités complémentaires à l'existant, des débouchés économiques à la production locale, conforter l'attractivité touristique du site des Cévennes, créer un lieu de mixité sociale proche du centre villageois, et générer ainsi une réelle dynamique entre les acteurs.

Ce projet figure dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Cévennes approuvé en 2013 qui identifie cette zone de projet comme « une zone d'intérêt de Pays pour le développement de la filière touristique ». Il s'inscrit dans la démarche de structuration de la filière tourisme à travers la construction de sites touristiques attractifs. Sont cités : le pôle thermal des Fumades, le site golfique à Saint-Hilaire, le site de loisirs de Mercoirol.

En outre, ce projet s'inscrit dans les objectifs du Schéma Local de Développement et d'Organisation Touristique (SLODT 2007) qui considère le Pays Cévennes comme une destination touristique globale, par le fait que le projet vient conforter la création de liens vers des pôles d'attractivité touristiques existants ou potentiels.

L'évolution du POS de Saint-Hilaire de Brethmas intervient dans le cadre de cette procédure de DUP, cette dernière emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, afin de prendre en compte le projet.

Le projet maîtrise d'œuvre de la communauté d'Alès agglomération est bien actuellement dans une phase de mise en compatibilité du POS et non pas du DUP pour expropriation. Le foncier utile à la réalisation de l'opération sur le territoire communal n'étant pas sous la

maîtrise totale du maître d'ouvrage, la négociation est un objectif prioritaire d'Alès Agglomération. Alès Agglomération privilégiant les acquisitions de parcelles à l'amiable les démarches sur le volet parcellaire sont différées dans un second temps.

Procédure de mise en compatibilité

Lorsqu'un projet n'est pas compatible avec un document d'urbanisme, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique doit également porter sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme, conformément aux articles L.123-14 et L.123-14-2 du Code de l'urbanisme. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte, en conséquence, tant sur l'utilité publique du projet d'éco-site que sur les modifications liées à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

La mise en compatibilité du POS porte sur la modification des éléments écrits des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Si nécessaire, dès lors que les négociations à l'amiable relatives au foncier ne pourraient aboutir à une entente entre les parties, une enquête parcellaire définissant la liste des parcelles à acquérir dans le cadre d'une expropriation, pourra faire l'objet d'une enquête publique. Elle sera réalisée en application des dispositions de l'article L.11-4 du Code de l'expropriation.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du POS avec le projet doivent faire l'objet d'un examen conjoint par l'ensemble des personnes publiques associées (mentionnées à l'art. L.121-4 du CU) organisé par le Préfet.

A l'issue des enquêtes et au vu des avis respectifs, le Préfet rend un arrêté de DUP emportant mise en compatibilité du POS.

La déclaration d'utilité publique du projet emporte approbation des nouvelles dispositions du POS. Celui-ci est donc modifié par la DUP elle-même, cette modification devenant effective dès la publication de la DUP.

Conformément à la législation en vigueur, le dossier de mise en compatibilité comporte les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
2. Plan de zonage du POS mis en compatibilité
3. Règlement du POS mis en compatibilité (faisant apparaître les modifications de façon distincte)

1.4. Incidences du projet sur le P.O.S

Le POS actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Hilaire de Brethmas n'est pas compatible avec le projet d'aménagement de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire.

Les zones concernées par l'implantation du projet sont celles couvertes par le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) des Hauts de Saint-Hilaire. Il s'agit de zones NC (zonage agricole) et de zones d'urbanisation future (INA, IINA et IIINA). Le projet s'implante en majeure partie dans les espaces classés en zone agricole. Le site comporte également des Espaces Boisés Classés. Le projet a pour objectif de répondre à des critères de développement durable et de limitation de son impact sur l'environnement et le paysage, pour satisfaire des orientations de développement économique et touristique, de

confortement des activités agricoles, de développement urbain et de gestion de la ressource en eau. Le projet prend en considération le PPRI (zonage et règlement).

Le site est actuellement couvert par les zones du POS suivantes :

■ **Zone NC :**

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation (hormis habitations et bâtiments d'exploitation liés aux exploitations agricoles) du fait essentiellement de son **potentiel agricole**. Elle comprend un secteur NCa réservé à l'élevage. Elle comprend en outre un secteur NCi soumis à des contraintes d'inondation.

■ **Zone INA :**

Il s'agit d'une zone non équipée qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification du P.O.S. ou dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Seuls les équipements publics, l'aménagement et l'extension des constructions existantes (dans une limite de 15 % de la SHON à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du P.O.S.) et les clôtures sont autorisés en l'état.

■ **Zone IINA :**

Il s'agit d'une **zone à usage principal d'habitation**, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements de viabilité. Cette zone peut être urbanisée dans le cadre d'opérations d'ensemble ou individuelles.

Elle est composée de 2 secteurs identifiés IINa et IINb.

Ces secteurs sont sensibles au ruissellement pluvial et présentent donc des risques d'inondation moult fois constatés.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est de 0,2 si assainissement collectif

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est de 0,12 si assainissement autonome

La surface minimale des parcelles n'est pas règlementé si assainissement collectif. En cas d'assainissement autonome elle est de :

- 1500 m² si la pente du sol naturel est < 5%
- 2300 m² si la pente du sol naturel est comprise entre 5 et 10%
- le terrain est inconstructible si la pente du sol naturel > 10%,

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage (sauf en limite séparative où elle est de 3 mètres à l'égout)

■ **Zone IIINA :**

Il s'agit d'une **zone à vocation de tourisme et de loisirs** couvrant des terrains partiellement ou non équipés et pouvant accueillir : les constructions, et les installations nécessaires aux activités de plein air, du tourisme et du loisir, notamment :

- les terrains de campagne et de caravanage,
- les constructions légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Sont également autorisés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux ou de sports ouverts au public,
- les constructions nécessaires au fonctionnement, aux services ou au gardiennage des installations réalisées,

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des installations réalisées,
- les piscines.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est non réglementé

La hauteur maximale est limitée à 1 niveau.

La surface minimale des parcelles n'est pas réglementée.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

■ **La présente mise en compatibilité du P.O.S. de Saint-Hilaire-de-Brethmas nécessite donc de modifier deux de ses pièces :**

- le plan de zonage (limites de zones et Espaces Boisés Classés modifiés),
- le règlement.

Sont donc créées de nouvelles zones (voir chapitres 5.1 et 5.2) :

- IINAZg, IINAZh et IINAtg qui sont des sous-secteurs de la zone IINA (volet « habitat »),
- NCq (volet « équin »),
- NDzg (volet « golfique »),
- ND (volet « naturel »),
- NDi (volet « naturel indicé soumis au PPRI »)

Sont également créées :

- des trames graphiques permettant d'identifier et de protéger des secteurs pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi SRU.

Nota : il n'y a pas de création de nouveaux ER pour permettre la réalisation des aménagements puisque une procédure de DUP est menée en parallèle pour l'acquisition des terrains par le maître d'ouvrage si nécessaire.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION FAISANT L'OBJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU POS

2.1. Situation de l'Éco-site des Hauts de Saint-Hilaire

Le site concerné par l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » est localisé sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas, commune située en immédiate périphérie Sud-Est de la ville d'Alès, au sein de la plaine urbanisée du bassin alésien.

Localisation du projet

Le territoire de projet se situe en partie Sud-Est de la commune, en limite communale avec Méjannes-les-Alès au Nord, Deaux à l'Est et Vézénobres au Sud. Il bénéficie de la proximité de différents axes de communications qui lui confèrent une accessibilité aisée :

- la RN 106 à l'Ouest : Nîmes et son aéroport de Garons ainsi que l'A9 sont à 35 mn (40 km). Au delà, Montpellier et l'aéroport de Montpellier Méditerranée sont à 1 heure de trajet (90 km),
- la RD 981 au Nord : Uzès est à 30 mn (30 km),
- la RD 131 à l'Est. Un projet de déviation entre la RN106 au Sud et la RD981 au Nord est en cours d'étude.

Il est par ailleurs situé à proximité immédiate de l'aérodrome « Alès-Cévennes », localisé sur la commune de Deaux.

Paysage

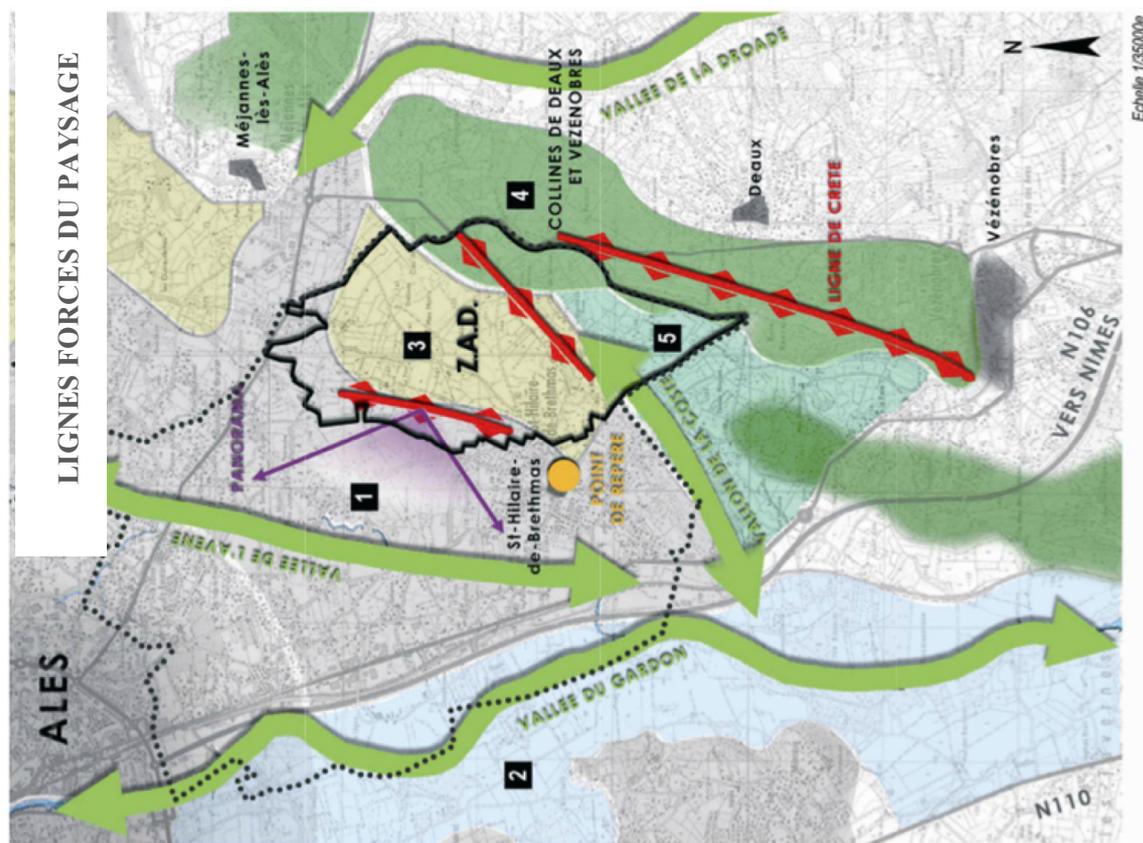
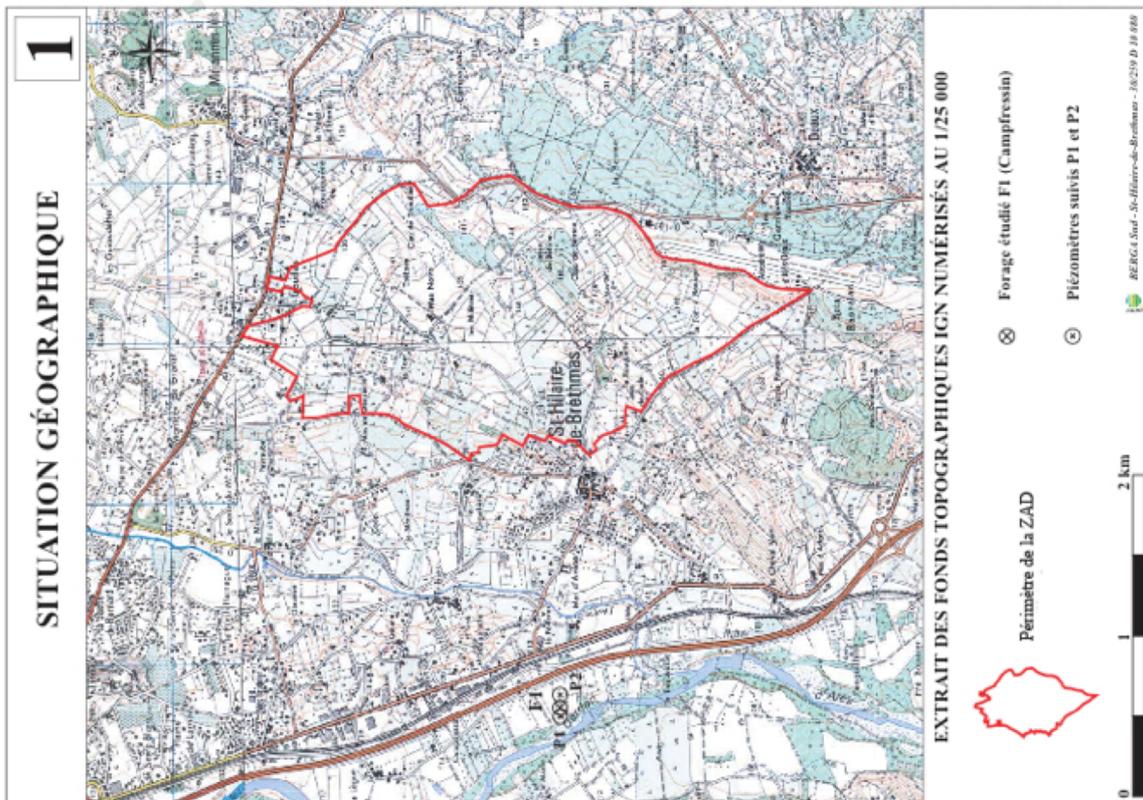
D'un point de vue paysager, le site est structuré autour de quatre entités paysagères qui lui confèrent une ouverture visuelle intéressante et des proximités paysagères typiques :

- la vallée du Gardon caractérisée par des bords de rivières et des berges aménagées constituant des lieux de promenades et de pêche,
- les collines boisées de Deaux et de Vézénobres au Sud, formant une coupure verte au sein de l'urbanisation,
- le vallon de la Coste et son ruisseau offrant un paysage intimiste.

Le site est également proche des développements urbains : au sud-ouest, le centre villageois de Saint-Hilaire et son urbanisation dispersée, et plus au nord-ouest, la Jasse de Bernac, Larnac qui forment une urbanisation plus dense et continue.

Les liens et articulations entre les différentes entités paysagères dessinent les lignes de force du grand paysage :

- les lignes de crêtes des collines boisées et le magnifique panorama sur les Cévennes,
- les effets de porte entre collines boisées et plateau ouvert,
- les ripisylves des cours d'eau et fossés, corridors écologiques, véritables liens transversaux de la commune et à plus grande échelle de l'agglomération alésienne,
- la plaine urbanisée et son point de repère : le château d'eau de Saint-Hilaire de Brethmas.



2.2. Présentation synthétique de l'opération

Objectifs du projet

Depuis les objectifs définis en juillet 2006 par la délibération du CM fixant le périmètre définitif de la ZAD, les réflexions engagées ont conduit à la définition du projet des Hauts de Saint-Hilaire dont l'objectif est de créer une zone d'aménagement à vocations multiples :

- Vocation résidentielle dédiée à l'habitat permanent, liée au développement de Saint-Hilaire de Brethmas,
- Vocation de développement économique, pour des activités tertiaires et compatible avec l'animation de la zone résidentielle par la création d'une mixité fonctionnelle,
- Vocation de loisirs avec l'aménagement d'un golf et des équipements associés, l'accueil du centre équestre municipal d'Alès et la création à terme d'un pôle équestre,
- Vocation touristique avec, en périphérie du golf, des hébergements et loisirs à destination des visiteurs, et un hôtel au cœur du golf.

Ce projet d'un éco-site des Hauts-de-St Hilaire répond donc aux objectifs généraux, d'utilité publique, suivants :

- Favoriser le développement économique local en utilisant le projet de golf comme un vecteur de mise en synergie des activités existantes (agriculture et productions agricoles, tourisme, aérodrome, centre équestre),
- Développer l'attractivité touristique de l'Agglomération alésienne en complétant la diversité des activités culturelles, sportives et de loisirs existantes (en particulier les terrains de golf existants à proximité et les activités équestres),
- Offrir un hébergement de qualité aux populations résidentes dans un cadre préservé, proche du centre ville, en accueillant des logements ouverts à l'accession et à la location, et des logements diversifiés et adaptés à la demande,
- Accompagner le développement local par un projet générateur d'emplois.

Description sommaire du projet

L'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit dans le périmètre de ZAD qui couvre une surface totale de 360 ha. Il constitue un programme global d'aménagement sur une surface totale de près de 308 ha, qui s'articule autour de 5 grandes composantes complémentaires :

- Un volet habitat (19,1 ha)
- Un volet activité économique : espace agricole (155,4 ha)
- Un volet golfique avec espaces naturels (130,7 ha)
- Un volet équin au sein de l'espace agricole (15 ha)
- Un volet touristique (2,8 ha)

Ces différentes composantes du projet des Hauts de Saint-Hilaire, sont étroitement imbriquées pour former une cohérence d'ensemble par la mise en synergie des dynamiques existantes sur le territoire (loisirs, agriculture, espaces naturels) dans un objectif de développement local, de maintien et de création d'emplois.

Le projet comprend une surface de près de 40,5 ha à protéger et sur laquelle seront développées des contrats de gestion mettant en œuvre des mesures agroenvironnementales.

Un espace boisé classé est maintenu en zone IIIINA, d'une surface de 3,6 ha.

Volet « habitat »

- Extensions en continuité du village offrant un habitat permanent et de mixité sociale (4,5 ha).
- Création d'un éco-hameau offrant habitat permanent et touristique (14,6 ha)

Un ensemble de 395 logements est projeté en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération d'Alès qui concerne la période 2014-2019. Le PLH prévoit une production d'environ 43 logements par an, soit au total 260 logements sur la durée des 6 années.

Le projet respecte une part de 25 % de logement social, ainsi que le nombre de logements projeté par le PLH pour l'opération d'aménagement du Golf (200 logements) ; pour répondre à la demande locale, il offre une diversité de forme d'habitat (participatif, en accession sociale, en locatif social et privé) et de type (intergénérationnel, en résidence senioriale, en habitat groupé et individuel).

Soit un total de 195 logements permanents dont 49 logements sociaux et 200 logements pour l'accueil touristique lié aux activités golfique et équestre. Le projet prévoit également une offre de 60 logements pour les seniors. Les logements en habitat permanent représentent une production équivalente à 3 ans de programmation du PLH.

Deux zones d'habitat sont identifiées dans le scénario retenu pour le projet :

- Une extension villageoise en zone IINA zh (4,5 ha) : zone à usage principal d'habitation, similaire à la zone II NA du POS actuel, accueillant de l'habitat permanent (80 logements dont 37 logements sociaux). Il s'agit d'une zone de mixité sociale permettant de proposer une offre en logements diversifiés (habitat participatif pour des maisons individuelles, maisons de village en intergénérationnel, et maisons groupés en accession libre).

Dans ce secteur, 45% du programme des constructions devra être affecté à des logements sociaux aidés par l'Etat (au sens de la législation en vigueur), selon les dispositions de l'article L.123-1-2° du CU dans ses dispositions antérieures à la loi SRU, soit environ 37 logements.

- Un éco-hameau en zone IINA zg (12 ha) : zone à usage d'habitation liée au Golf, conçue sous la forme d'un éco-hameau, offrant de l'habitat permanent et touristique (255 logements en habitat permanent dont 13 logements sociaux et 60 logements pour seniors types « senioriales / Maisons de Marianne)

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation plus dense que le secteur situé en continuité du village. L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs phases, afin de garantir une maîtrise des coûts et une offre de logements diversifiés. Le programme comportera des constructions organisées en hameau de type cévenol. Dans ce secteur, 12% du programme des constructions devra être affecté à des logements sociaux aidés par l'Etat (au sens de la législation en vigueur), selon les dispositions de l'article L.123-1-2° du CU dans ses dispositions antérieures à la loi SRU, soit environ 13 logements.

L'ensemble du programme permettra d'offrir un total de 395 logements répartis comme suit :

- pour de l'habitat permanent 235 logements : 15 logements types individuel participatif – 40 logement de village intergénérationnel – 25 logements individuels ou groupés – 50 logements types maisons de village – 20 logements

groupés avec espaces collectifs – 5 logements « hippiques » - 20 logements en petits collectifs – 60 logements type sénioriales.

- pour de l'habitat touristique 160 logement : 58 logements type « maison de village », 28 logements groupés avec espaces collectifs, 10 logements « hippiques », 24 logements individuels, 40 petit collectif.

Ces zones sont encore insuffisamment équipées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements en cohérence avec le projet d'aménagement, tels que les réseaux d'eau potable, d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), et les autres réseaux (téléphone, électricité, télédistribution, ...).

- Aménagement de voirie (2,6 ha) : L'accès à l'éco-hameau nécessite l'aménagement d'un linéaire de voirie équivalent à une surface de 2,6 ha. L'accès aux zones d'habitat se fera essentiellement à partir des accroches et des voies existantes en continuité du village et qui irriguent le site.

Volet « activités économiques »

- Confortement des activités agricoles (155,4 ha)

La vocation économique du projet de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire est présente dans les différentes composantes du projet, mais surtout :

- dans le secteur agricole par la valorisation des productions locales,

Le projet ne crée pas de zone d'activités mais participe au renforcement de l'activité agricole et à la création d'emplois en lien avec les activités sportives et de loisirs, et d'hébergements touristiques implantés sur le site. Il s'agit d'une mise en synergie des potentialités locales pour le maintien et le développement des emplois.

Activités agricoles:

En concertation avec les acteurs du monde agricole, les responsables d'Alès Agglomération ont décidé de mettre en pratique sur le projet de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire, les principes de compensation et d'accompagnement pour la valorisation du foncier agricole inscrits dans le SCoT et le projet de territoire d'Alès Agglomération :

- Accompagnement des exploitations et exploitants impactés par le projet en vue de pérenniser leur activité et d'indemniser les exploitants pour les préjudices.
- En partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Gard et la SAFER, soutien à l'installation d'agriculteurs. Ex : installation d'une exploitation en maraîchage en bordure du Gardon.
- Maintien de cultures compatibles avec l'activité golfique sur le périmètre du projet, plantes aromatiques par exemple.
- Engagement du maître d'ouvrage pour le développement agricole et la pérennité des cultures :
 - Augmentation des indices, développement de l'irrigation, ...
 - Agro-tourisme, valorisation des productions du terroir, circuits de vente courts
- La ressource en eau sera assurée pour permettre les installations nouvelles et le maintien des exploitations existantes de la zone et en circuit court : de l'eau sera prélevée et stockée en période de pluie. Il sera mis à disposition un volume approprié

à la demande de l'ordre de 50 000 m³. Ce volume sera prélevable dans un bassin de 190 000 m³. Pour cela des économies d'eaux seront réalisées sur les besoins d'arrosage du golf. Ainsi les activités agricoles de la zone pourront être desservies par un réseau d'irrigation local, qui pourra être réalisé par ailleurs. Cette solution n'est possible que dans le cadre du forage de l'eau dans la nappe. Elle est par contre interdite si l'eau provient de la réutilisation des eaux de la station d'épuration.

Un estimatif des consommations des cultures en m³/hectare/an est détaillé dans l'étude d'impact.

En cohérence avec la politique agricole territoriale définie dans le SCoT Pays Cévennes et renforcée dans le projet de territoire Alès Agglomération, les Hauts de Saint-Hilaire constituent un projet pilote sur lequel les élus et différents partenaires souhaitent apporter une attention particulière. Le traitement du golf et de ses abords est ainsi réalisé dans une logique de valorisation agricole.

Le projet de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire est élaboré en intégrant la préservation maximum de surfaces agricoles et permettra de redévelopper des cultures grâce au développement de l'irrigation. Il confortera ainsi le devenir de l'agriculture sur ce secteur qui est fortement marqué par les friches. Il s'agit d'assurer la pérennité des activités agricoles en maîtrisant le foncier et en valorisant les productions locales et en accompagnant l'installation de nouveaux agriculteurs.

Projet du Centre National de Pomologie d'Alès

Ce centre travaille en collaboration avec le Sénat propriétaire du Jardin du Luxembourg pour reconstituer un verger conservatoire, avec un potentiel de 140 variétés héritées des Chartreux du XVIII^e siècle à conserver.

L'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire représente un lieu propice à la conservation de cette collection en doublon. Il s'agit d'une démarche scientifique et conservatoire de la biodiversité. Le jardin pourrait être ouvert au public, et la collection de fruitiers faire l'objet d'animations pour scolaires, les pépiniéristes, arboriculteurs et tout autres spécialistes ou travaux de recherches.

Volet « golfique »

- Parcours de golf et installations liées : Club House, locaux techniques (130,7 ha)
- Hôtel (2,8 ha)

Le projet de golf comprend :

- Un parcours 18 trous de standard international capable de compléter les golfs de la région et pouvant accueillir des compétitions de niveau local, régional ou national.
- Un practice, des ateliers d'entraînement, un club house, un parking et un bâtiment de maintenance.
 - Implanté au centre de l'équipement, le club house est proche du practice. Sa situation élevée, sur le point le plus haut du terrain, lui conférera des vues privilégiées, sur le golf et les grands paysages alentours. Il comprend notamment un équipement de restauration ouvert à la clientèle extérieure.
 - Le parking est implanté face au practice, à proximité du club house. Sa capacité d'environ 150 places a été calculée en fonction d'une fréquentation maximum du parcours de 18 trous, des stages et de la clientèle du restaurant.

- Le bâtiment de maintenance est destiné à l'entretien et au stockage des engins, machines et matériels pour l'entretien des parcours. Il comprend des locaux techniques, un espace pour le personnel et le bureau du green-keeper.
- La desserte du golf sera réalisée depuis un réaménagement de l'intersection existante entre la RD131 (route de Deaux) et le chemin du Mas de Novis.
- Un espace d'hébergement : le projet golfique intègre la réalisation d'un espace dédié à l'hébergement de villégiature composé d'un complexe hôtelier de classement 4*.

Volet « équin »

- Pôle équestre (8,5 ha)
 - Relocalisation du centre équestre municipal d'Alès
 - Structuration d'une offre de tourisme et de loisirs équestres (pôle équin)

Le pôle équestre se fera en 5 volets successifs :

- Dans un premier temps, le projet consistera à la relocalisation du centre équestre municipale actuellement implanté dans le quartier de Rochelle (Alès) sur le périmètre de la ZAD. Ce nouvel emplacement vise à permettre le maintien et le développement du centre aujourd'hui.
- Le projet prévoit par la suite la structuration d'une offre de tourisme et de loisirs équestres. Destinée aux habitants et visiteurs de passage, cette offre viendra en complémentarité de l'activité golfique. Elle permettra la pratique d'activités diversifiées avec un grande flexibilité (budget, temps, offre, ...) ouverte aux habitants, touristes et professionnels. L'implantation d'une pôle équestre au sein de la ZAD permet également de mutualiser certains équipements : hôtellerie, résidence, ...
- Sur les bases de cet équipement, le projet envisage dans un troisième temps de développer l'accueil en résidence d'écuries de compétition à destination des cavaliers professionnels et non professionnels en résidence temporaire ou permanente.
- Le lieu aurait également vocation à accueillir des évènements d'envergure : compétitions, salons, spectacles, ... à destination de la population locale et visiteurs de passages.
- A long terme, le projet étudie la création d'un centre de formation d'encadrement des activités équestres classiques et tourisme fédérales (FFE, FITE) et d'État (Jeunesse & Sports, universités, ...)
- Ce projet de structuration d'un pôle équin s'inscrit dans la construction d'une politique publique autour des sports, loisirs et tourisme équestres.
- Dans le cadre du projet des Hauts de Saint-Hilaire le volet équin est également une opportunité de développer une filière agricole de proximité en assurant la production locale d'une partie des besoins en céréales et fourrage du centre.

Le transfert du centre équestre d'Alès sur l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire et la création d'un pôle équin à moyen terme par la mutualisation de certains équipements, font partie des activités agricoles.

Dans le cadre de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, le législateur a traduit la volonté des pouvoirs publics et des professionnels du secteur équin de développer la filière équine en harmonisant les règles régissant ce secteur. Les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » sont ainsi assimilées à des activités agricoles.

Les activités équestres de nature juridique agricole sont : les activités d'élevage, les activités dans le prolongement de cet élevage qui ont pour support cet élevage, la préparation et l'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, l'enseignement de l'équitation comprenant la fourniture de la cavalerie, la prise en pension ou gardiennage d'équidés élevés, dressés ou entraînés par l'entreprise ou l'exploitation agricole qui les prend en pension.

Le statut agricole de ces activités leur impose de respecter les règles d'urbanisme applicable à l'agriculture en matière de législation de la construction en zone agricole.

Volet « touristique »

- Zone d'hébergements touristiques (19,4 ha)

Le volet touristique s'articule autour de deux secteurs :

- Autour du Mas de la Rouquette (19,4 ha) : il s'agit d'un projet d'aménagement touristique privé qui existe depuis de nombreuses années. Les terrains concernés étaient déjà classés en zone d'urbanisation future à vocation touristique au POS (zone IIIINA). Leurs surfaces ont été réduites de 15,5 ha qui ont été classées en zone naturelle pour l'espace golfique. L'aménagement de cette zone est soumis à aménagement d'ensemble afin de garantir une cohérence de projet. Un bassin de rétention dont les critères de capacité sont précisés dans le règlement du POS est imposé pour toute construction. Une fenêtre sur les EBC a été créée sur la partie occupée par les bâtiments existants du Mas de la Rouquette pour permettre l'entretien et la rénovation.
- Le second secteur se situe au cœur du site golfique et est présenté dans le Volet « golfique ». Il concerne la création d'un hôtel de catégorie 4*, sur une surface de 2,8 ha.

Desserte et accès

La zone sera desservie à partir de deux accès principaux qui seront créés :

- **Accès aux zones d'habitat** principalement à partir d'un **giratoire qui sera créé sur la RD981 au Nord**, face au CAPRA (commune de Méjannes-les-Alès).

A partir de ce giratoire des voies principales (et secondaires) de desserte permettront d'irriguer l'ensemble des zones de l'opération (zone d'habitat et résidences du golf, zones d'habitat en continuité du village de Saint-Hilaire-de-Brethmas...).

Plusieurs « accroches » avec les voiries existantes en limite Ouest du périmètre de l'opération ont été recherchées, **afin de permettre également un accès direct au village de Saint-Hilaire** via :

- le chemin du cimetière qui relie la D280 à l'Ouest du site
- le chemin de Trouillas au Sud.

L'ensemble des voies principales et secondaires de desserte à l'intérieur du périmètre de l'opération sera aménagé sur la base de chemins actuellement existants. Certains de ces chemins seront réaménagés (élargissement, création de voies goudronnées accompagnées de trottoirs, de pistes cyclables, d'éclairage selon les sections etc...) de manière à permettre une desserte fluide de la zone. D'autres au contraire conserveront leur caractère rural.

Par ailleurs, l'accent a été mis sur la mise en place de cheminements doux et de pistes cyclables. La création d'une boucle piétonne et cyclable traversant le golf accentue l'ouverture de l'espace golfique aux visiteurs, promeneurs ou sportifs.

La desserte de la zone touristique du Mas de la Rouquette se fera via les chemins d'accès existants.

- **Accès direct au golf (club house et départ des parcours) à partir du carrefour à réaménager existant la RD 131 à l'Est** de la zone ainsi que d'une voie d'accès dédiée **aménagée à partir d'un chemin déjà existant (chemin du Mas de Novis)**. Le Conseil Général du Gard sera associé pour la réalisation de cet accès et la reprise du carrefour à l'intersection avec la RD131.

Par ailleurs, un futur giratoire a été intégré dans le projet global de déviation de la RD131 actuellement en cours d'études. Ce projet de déviation a pour but de créer un grand contournement Est d'Alès entre la RD6110 à Saint-Christol-les-Alès et la RD6 vers Mons via un giratoire sur la RN106 à Vézénobres. La réalisation de cet axe sera portée par le Conseil Général du Gard.

Ce projet de « grand contournement d'Alès » devrait permettre à terme de drainer une grande partie des trafics issus des communes périphériques et de soulager en partie la rocade Est d'Alès qui est actuellement régulièrement saturée.

Cette nouvelle voie permettra également des connexions plus rapides vers la RN106 à 2x2 voies en direction de Nîmes ainsi qu'un désenclavement de sa partie Est

La déviation de la RD131 traversera le périmètre de l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » dans sa partie Sud-Est.

L'accès au golf (via le réaménagement du carrefour existant sur le RD131) est indépendant de la réalisation des travaux de la déviation de la RD131, il pourra être réalisé sans attendre.

Trafics routiers engendrés :

En cas de remplissage maximal du golf (et du restaurant du club house) on peut estimer le trafic maximum engendré à 150-200 véhicules / jour supplémentaires sachant que le trafic total attendu sur la future déviation est estimé à 4390 véhicules / jour, à l'horizon 2020.

L'augmentation de trafic liée au golf est modeste et n'est pas d'ordre à entrainer des dysfonctionnements sur la RD131 (aménagement d'un giratoire pour l'accès au golf) qui a la capacité d'absorber les nouveaux trafics induits.

3. DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME OU PLANS ET PROGRAMMES

3.1. Présentation de la commune

3.1.1. Une démographie dynamique

La population de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas s'est accrue de plus de 70% entre 1968 et 2009. Au dernier recensement de 2009, la commune comptait 4160 habitants soit une progression de +15% depuis 1999 (taux de progression annuel moyen de 1,5% environ).

Cette dynamique démographique est essentiellement due au solde migratoire positif (phénomène de desserrement de la population d'Alès en direction des communes périphériques). En parallèle la commune connaît un vieillissement relatif de sa population (diminution de la tranche d'âge 15-29 ans et augmentation de la part des plus de 45 ans) mais reste globalement plus jeune que les communes voisines.

3.1.2. Un parc de logements peu diversifié

Le parc de logements de la commune reflète les évolutions démographiques des dernières décennies (flux migratoires en provenance d'Alès) : le parc est récent (plus de 30% des logements ont été construits après 1981) et de bonne qualité.

Le taux de vacance est faible (moins de 6%) ce qui témoigne d'une forte demande et d'une certaine tension du marché du logement et du foncier sur la commune.

Le parc de logements de Saint-Hilaire-de-Brethmas est caractérisé par une forte « spécialisation » : la maison individuelle représente plus de 91% du total des logements, et seulement 20% des logements sont des logements locatifs.

La part des logements aidés est très faible (environ 6% en 2006) et très en deçà des objectifs de 20% fixés par l'article 55 de la loi SRU à laquelle la commune est soumise

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) du Grand Alès fixe notamment des objectifs de rattrapage fixés à 12 logements aidés par an sur la période 2008- 2013. Le PLH pour la période 2014-2019 fixe un nombre de 104 logements locatifs sociaux publics et de 12 logements locatifs privés conventionnés, soit un total de 116 logements sur 6 ans, équivalent à 19 logements par an (public et privé confondus).

3.1.3. Une commune résidentielle qui dépend du bassin d'emploi alsien

Saint-Hilaire-de-Brethmas offre relativement peu d'emplois au regard de son niveau de population : la commune accueille presque deux fois plus d'actifs (1296) que d'emplois (732). Le taux de chômage reste toutefois dans la moyenne.

La plupart des habitants vont travailler dans les communes voisines (Alès essentiellement).

Les emplois présents sur la commune relèvent en majorité du secteur tertiaire (54% des emplois), mais la construction (17%) est également bien représentée, devant l'industrie (12%).

Les emplois se répartissent essentiellement dans les deux zones d'activités économiques présentes sur la commune :

- Cap O' Sud (le long de l'ancienne RN106). Elle regroupe une cinquantaine d'entreprises industrielles et commerciales aux activités très diverses (restaurants, hôtel, pépinière, garages automobiles, magasins de bazar, magasins d'ameublement etc.). Toutefois, depuis la mise en service de la 2X2 voies (Alès - Nîmes), la fréquentation routière de cet axe économique a fortement diminué.

- La Jasse de Bernard en limite avec Alès de part et d'autres de la RD981. Elle accueille plusieurs entreprises de services aux activités variées (cafés, pharmacie, coiffeurs, pressing, boulangeries etc).

L'agriculture est encore présente sur la commune. Selon le recensement agricole de 2010, la commune comptait 26 exploitations – dont une faible part d'exploitations professionnelles.

Au total la surface agricole utilisée est de 303 ha (soit environ 22% de la superficie communale), principalement consacrées aux terres labourables.

3.1.4. Une commune qui offre de nombreux équipements

La commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas est dotée d'un tissu associatif très riche. Elle est également bien pourvue en services et équipements.

Elle compte actuellement trois écoles pour environ 130 enfants scolarisés :

- L'école maternelle du Mas Bruguiier qui accueille également la restauration scolaire ;
- L'école élémentaire de la Jasse ;
- L'école élémentaire du Village.

Chacune de ces écoles compte 5 classes et leur positionnement géographique sur le territoire tient compte des principaux pôles de vie.

La Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes, compétente en matière de petite enfance a ouvert en septembre 2005 une crèche d'une capacité de 12 places (qui sera portée à 20 places fin 2012) sur la Commune de Saint-Hilaire de Brethmas.

La Commune et la Communauté d'Agglomération travaillent actuellement à l'extension de cette structure pour la porter à une capacité de 20 places afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

La Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas possède un complexe sportif à proximité du Village proposant une salle sportive polyvalente, des terrains de tennis et des terrains de football. Un autre site sportif est situé sur le secteur de la Jasse de Bernard.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon d'Alès plaçant ces deux sites dans une zone d'aléa fort, l'extension programmée sur le site s'avère désormais impossible. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, la Commune a ciblé des parcelles à proximité du site actuel destinées à accueillir les futurs équipements sportifs. □

3.1.5. Réseaux

Pour plus de détails, le lecteur pourra se reporter à la pièce n°4 du dossier de DUP « Caractéristique des ouvrages les plus importants ».

Alimentation en eau potable

En l'état actuel, l'alimentation en eau potable de la commune de St Hilaire de Brethmas est assurée par le Syndicat de l'Avène (syndicat intercommunal de production et de distribution d'eau potable de 21 communes du bassin d'Alès) qui en a délégué sa gestion à VEOLIA.

Le volume annuel d'eau potable produit pour l'ensemble du syndicat est de l'ordre de 8 700 000 m³ d'eau, avec une production maximale journalière de 50 000 m³/jour. Le Syndicat de l'Avène compte 16 000 abonnés (soit environ 36 000 habitants) desservis par un réseau public d'une longueur totale de 600 km et par 71 réservoirs.

La zone concernée par l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire », est desservie par le réservoir du Devois (1500 m³ ; radier à 176,80 m NGF).

Une distribution en DN200 sort de ce réservoir, elle alimente à la fois le secteur Nord-Est de St-Hilaire, et le réservoir de Méjannes les Alès. Avant d'arriver sur la zone, l'eau transite par un DN125. Une conduite en DN63 traverse la zone.

Une analyse des besoins en eau potable de l'opération a été effectuée par le cabinet Gaxieu :

- Consommation moyenne projetée (sur le total de l'opération) : 415 m³/j,
- Consommation instantanée en heure de pointe projetée: 19,25 l/s, soit 69,3 m³/h. □

Le Syndicat de l'Avène, consulté sur la base des éléments exposés ci-dessus, assure que la station de pompage et le réservoir du Devois sont suffisamment dimensionnés pour satisfaire les futurs besoins en eau potable de la zone.

Par contre, le réseau de desserte existant dans le périmètre de l'opération doit être complètement repensé pour permettre une adduction des futures zones d'urbanisation.

Arrosage du golf

Les besoins en eau pour l'irrigation du golf sont estimés à 243 000 m³. Un bassin de stockage est prévu, alimenté par une conduite acheminant l'eau d'un forage situé près de la station d'épuration du Grand Alès. Selon les études hydrogéologiques, l'impact sur la nappe du Gardon est très faible et ne pose pas de problème sur son exploitation actuelle.

Concernant le projet d'amenée du réseau d'arrosage du golf depuis soit le forage soit la station d'épuration d'Alès (les deux sites sont très proches), le tracé ne présente pas de contraintes particulières, aucun cours d'eau ne semble être impacté par le tracé de la future canalisation. Cela sera vérifié lors de l'élaboration de l'avant-projet de ce dossier et introduit au dossier loi sur l'eau.

Assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées (réseau EU) de la commune de St-Hilaire-de-Brethmas peut se décomposer en plusieurs secteurs correspondant aux bassins versants du réseau d'eaux usées :

- **Secteur n°1** : réseau raccordé directement par piquage sur le collecteur de transfert (Φ 800 mm) en provenance d'Alès.
- **Secteur n°2** : réseau raccordé sur le poste de refoulement (PR) du « Moulin du Juge » qui refoule les effluents sur le secteur n°3.
- **Secteur n°3** : réseau raccordé sur le poste de refoulement du « village » qui refoule les effluents sur le secteur n°4.
- **Secteur n°4** : arrivée du secteur n°3 sur un poste de refoulement et arrivée du collecteur de transfert. Ces deux arrivées sont ensuite dirigées sur le poste de la station d'épuration du Grand Alès.

Les caractéristiques des postes de refoulement sont les suivantes :

- Poste « Moulin du Juge » : 2 pompes de 29,5 m³/h

- Poste « village » : 2 pompes de 61,2 m³/h
- Poste aval : 2 pompes de 75 m³/h (5h/jour de fonctionnement)

La société fermière de ce réseau (SRDE) indique que ces postes sont déjà en limite de saturation.

La station d'épuration (STEP) du Grand Alès, exutoire des eaux usées du projet, est située sur la commune de Saint Hilaire de Brethmas. Le milieu récepteur des eaux traitées est le Gardon d'Alès. Cette station a été mise aux normes, pour un rejet dans le Gardon d'Alès, en février 2007

Actuellement, elle traite un débit d'eaux usées correspondant à 60 000 EH (Equivalent Habitant), soit un volume annuel traité de près de 4 millions de m³, et a été dimensionnée pour traiter 90 000 EH.

La station d'épuration du Grand Alès pourra donc accepter l'ensemble des eaux usées de l'opération.

La filière d'épuration est constituée :

- de prétraitements physiques,
- d'un traitement biologique à aération prolongée faible charge,
- d'une dénitrification,
- d'une déphosphatation.

Il n'existe pas de traitement tertiaire sur cette station.

Les résultats d'autosurveillance fournis par la SRDE Veolia Eau (date de prélèvement : 06/08/2008) sont reportées dans les tableaux suivant.

Résultats d'autosurveillance physico-chimique du 06/08/2008 (Source : SRDE Veolia Eau Alès)

Paramètres	Résultat entrée STEP	Résultat sortie STEP
MES	260 mg/l	
DCO	88 mg O ₂ /l	
DBO ₅	350 mg O ₂ /l	
NTK (Azote)	69 mg N/l	
P (Phosphore)	9,0 mg P/l	

La station d'épuration du Grand Alès répond aux normes physico-chimiques de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations.

Les mesures bactériologiques sont effectuées dans la rivière et non sur la station d'épuration. La STEP n'est pas dotée d'un traitement bactériologique, aussi, ces paramètres sont dégradés à l'aval.

La station d'épuration d'Alès présente aujourd'hui des problématiques d'arrivée d'eaux claires parasites et sa capacité nominale hydraulique est dépassée par temps de pluies. Dans ce cadre la collectivité a engagé une démarche de réduction de ces eaux claires parasites afin de pouvoir raccorder à terme les effluents induits par le projet.

Il est détaillé dans l'étude d'impact les détails de l'utilisation des eaux de la station, avec notamment des précisions sur les points de vue environnemental et financier.

Effluents non domestiques – effluents équins

Le traitement des effluents équins sera donc conforme aux prescriptions applicables aux activités s'élevage mentionnées par Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et prendra également en considération les préconisations de l'Institut Français du Cheval et de l'Equitation mentionnées dans son ouvrage « Aménagement et Equipement des Centres Equestres ».

La présentation du dossier permis d'aménager à venir comprendra les éléments mentionnés par le RDS, à savoir :

- Un plan de masse à l'échelle du cadastre sur lequel figureront notamment :
 - le ou les points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation humaine ou animale situés dans un rayon de 10 mètres autour des installations
 - l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 mètres.
- Un plan détaillé des installations (échelle 1/100) précisant l'emplacement des stockages de déjections et des installations de traitement.
- Une note explicative précisant la capacité maximale instantanée de chevaux potentiellement présents, les volumes de stockage des déjections et les moyens utilisés pour réduire les odeurs
- Une note expliquant le mode de traitement retenu épandage et/ ou compostage et ses modalités de mise en œuvre.

Gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée les services techniques de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès, le matin au minimum deux fois par semaine dans chaque commune du Grand Alès.

Sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas, cette collecte s'effectue selon deux secteurs :

- le secteur de La Jasse dont les ordures ménagères sont collectées le lundi et le jeudi,
- le secteur de St-Hilaire, dont les ordures ménagères sont collectées le mardi et le vendredi.

La commune est également concernée par le tri sélectif des déchets, dont la collecte est effectuée le mardi matin sur l'ensemble de la commune.

Les habitants de la commune disposent de 4 déchetteries sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, pour y déposer bois, gravats, verre ménager, vieux papiers, cartons, plastiques, huile de vidange, encombrants, batteries, piles, ferraille, textiles et déchets végétaux.

Les encombrants sont collectés le 3ème mardi du mois.

3.1.6. Déplacements

La commune s'insère dans un triangle d'axes structurants et rapides, constitué par la RN 106 (Route de Nîmes à 2x2 voies), la RD 981 (Route d'Uzès) et la future voie communautaire de contournement du Grand Alès qui passera à l'Est et au Sud de Saint-Hilaire (déviation de la RD131).

En interne, elle est innervée par les anciennes routes départementales D 280, ayant désormais un statut communal. L'ancienne route de Nîmes, désormais RD936 (ex RN106 puis

RN936) devient route départementale. Néanmoins, elle reste très fréquentée ; à échelle locale, elle assure une liaison directe avec Alès.

À ces deux axes principaux se greffe une trame dense de petites routes communales et de chemins vicinaux, desservant un habitat rural traditionnellement dispersé.

La commune est desservie par les lignes de bus régulières du réseau NtecC (Nouveau Transport En Commun Cévenol) géré par le Syndicat Mixte de Transport du bassin d'Alès. Ce réseau dessert 61 communes du bassin d'Alès. La commune de St-Hilaire se situe dans la zone 2 de ce réseau et est régulièrement reliée à la ville d'Alès et aux autres communes comme le montre la carte du réseau ci-jointe. Le réseau NtecC assure aussi les transports scolaires. Les abonnements pour les titres de transport sont subventionnés pour un aller et retour par le Syndicat Mixte de Transport du bassin d'Alès.

La commune est également traversée par la voie ferrée Alès-Nîmes, la gare la plus proche est celle d'Alès. Cette ligne fait l'objet du « contrat d'axe Alès- Nîmes » : il s'agit d'un programme commun d'action entre les deux agglomérations basé sur la modernisation de l'infrastructure ferroviaire.

La Communauté d'Agglomération du Grand Alès-en-Cévennes a mis en place un « Plan Global des Déplacements » en 2005 afin de mettre en cohérence l'ensemble des projets relatifs à l'organisation des déplacements et à s'intégrer comme un des éléments du Plan d'Agglomération.

Par ailleurs, l'aérodrome d'Alès-Cévennes, situé sur la commune de Deaux est localisé à proximité immédiate du site de l'opération des « Hauts de Saint- Hilaire ».

3.2. Analyse de l'état initial du site, de l'environnement et du paysage

Sont ici présentés les principaux éléments concernant l'état initial de l'environnement. Le chapitre III présente incidences prévisibles sur l'environnement ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

Le lecteur est invité à consulter la pièce n°6 du dossier de DUP « Étude d'impact » pour une analyse plus détaillée.

3.2.1. Topographie et relief

Le secteur d'étude se situe à l'interface de plusieurs entités géographiques : la plaine urbanisée de l'Avène à l'Ouest, le plateau agricole en situation centrale, les collines de Deaux et Vénézobres à l'Est et le vallon de Coste au Sud. Ces espaces façonnent le relief, plus faible à l'Ouest et plus marqué à l'Est.

Trois lignes de crête ascendantes du Nord au Sud ouvrent successivement les vues sur les Cévennes :

- la première ligne de crête avec un point culminant à 191 m NGF sépare l'aérodrome de Deaux du vallon de la Coste,
- la ligne de crête intermédiaire présente un point haut à 181 m NGF au niveau de la Jasse de Bétrine,
- la ligne de crête située la plus au Nord avec un point haut à 162 m NGF permet d'isoler visuellement une grande partie du site de projet de la plaine urbanisée de l'Avène tout en ouvrant les perspectives sur le grand paysage des Cévennes.

La topographie de l'aire présente trois principales lignes de crêtes d'axe longitudinal séparées par des talwegs avec des ruisseaux. Les lignes de crête offrent un panorama dégagé vers l'Ouest en direction des Cévennes.

Topographie et relief sur l'aire d'étude



Ligne de crête entre versant urbanisé et plateau agricole



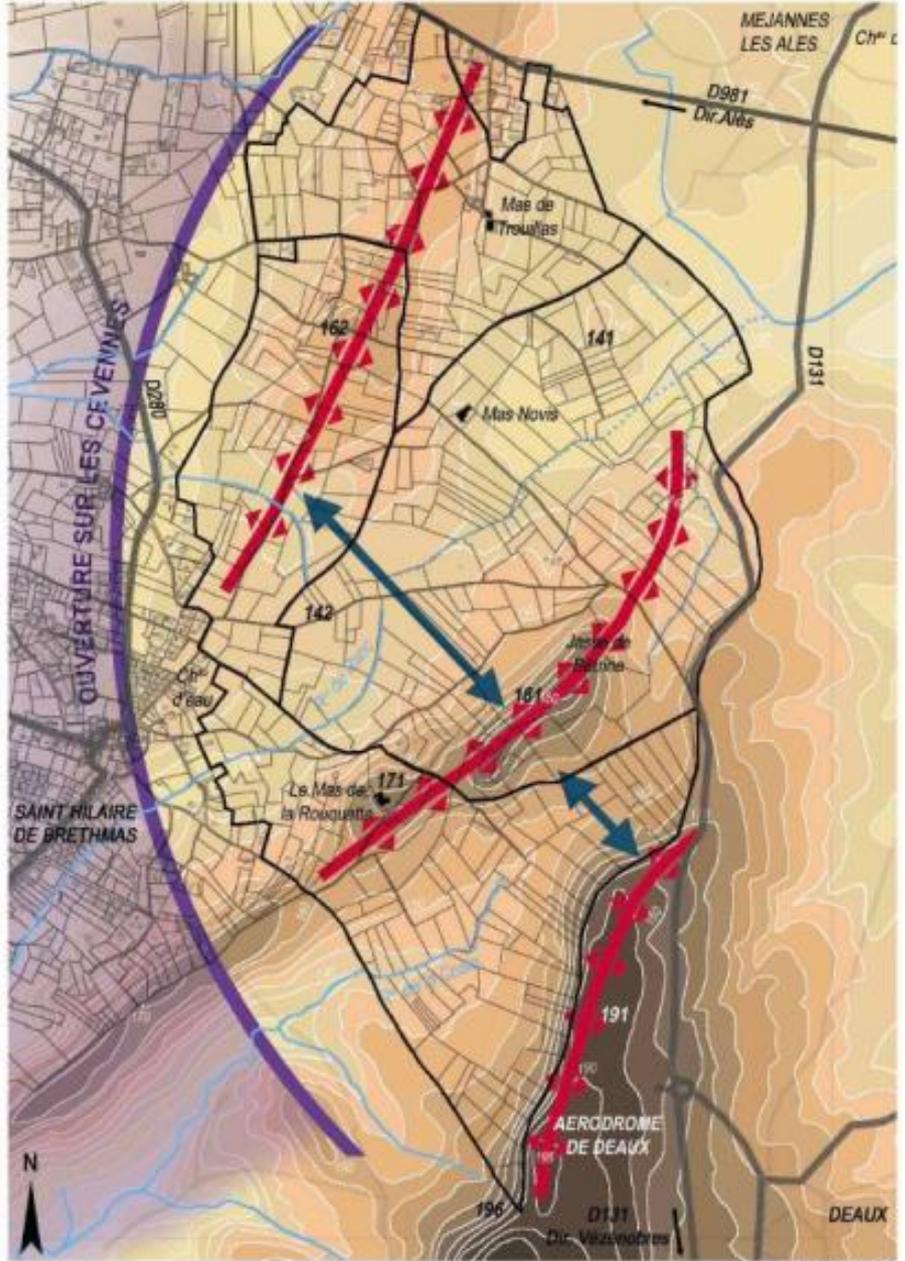
Ligne de crête entre plateau agricole et vallon de la Coste



Ligne de crête entre vallon de la Coste et plaine de Deaux

LEGENDE :

- Ligne de crête
- Axe de perspective - panorama
- Ruisseau
- Fossé
- Ligne de partage des eaux



Echelle 1/15000e

3.2.2. Hydrologie

Les cours d'eau de la zone d'étude présentent un régime hydrologique pluvial méditerranéen caractérisé par des crues torrentielles violentes et des étiages estivaux sévères. La zone de projet, située à l'écart des plaines inondables du Gardon et de l'Avène est peu concernée par le risque lié aux crues (cf. § II.2.3. Risques naturels).

Les données d'étiages concernant le Gardon sont disponibles à deux stations :

- Station d'Alès (amont secteur d'étude) : QMNA5 (débit de référence d'étiage) caractérisant la zone d'étude : 0,476 m³/s,
- Station de Saint-Hilaire de Brethmas (aval immédiat zone d'étude) : mois le plus sec période 1993-2002, août 1994 : 0,26 m³/s QMNA5 : 0,334 m³/s

L'aire d'étude est entièrement située sur le bassin versant du Gardon d'Alès. Elle est composée de trois bassins versants principaux : la Droude, l'Avène et le Gardon d'Alès. Plusieurs ruisseaux traversent le site de projet. Les deux principaux (le ruisseau du Ranc et celui de la Coste) drainent sa partie sud vers le Gardon d'Alès

La masse d'eau superficielle principalement concernée, le Gardon d'Alès présente, des objectifs de qualité d'un bon état global reportés à 2021 au titre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Les deux documents de gestion de l'eau en vigueur sur le site sont le SDAGE Rhône Méditerranée et plus localement le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Gardons. Ce dernier insiste sur la maîtrise du risque inondation, le développement durable de la ressource en eau et la valorisation du patrimoine naturel et culturel. Tant vis-à-vis des extensions urbaines que du projet de Golf, l'opération est particulièrement concernée par les objectifs portant sur la gestion quantitative et qualitative des ressources en eau superficielles et souterraines.

3.2.3. Risques naturels et technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Gard de 2005, la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas fait état de 2 risques naturels: « **inondation** » et « **feux de forêts** », et d'un risque technologique : celui de « **rupture de barrage** ».

Risque d'inondation

La commune est concernée par le PPRi du Gardon d'Alès qui a été prescrit par arrêté préfectoral du 13 août 2001 et révisé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002. Il concernait alors 18 communes.

A la suite des inondations catastrophiques des 8 et 9 septembre 2002, il a été étendu à 2 communes par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002. L'enquête publique a eu lieu du 21 juin au 22 juillet 2010 et **le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2010.**

Saint-Hilaire-de-Brethmas est concernée par le risque inondation sur une partie de son territoire, principalement au niveau de l'Avène selon un axe Nord-Sud, mais également au niveau des petits cours d'eau affluents de l'Avène dont les ruisseaux de Ranc et de la Coste situés dans la partie Sud-ouest du périmètre d'études.

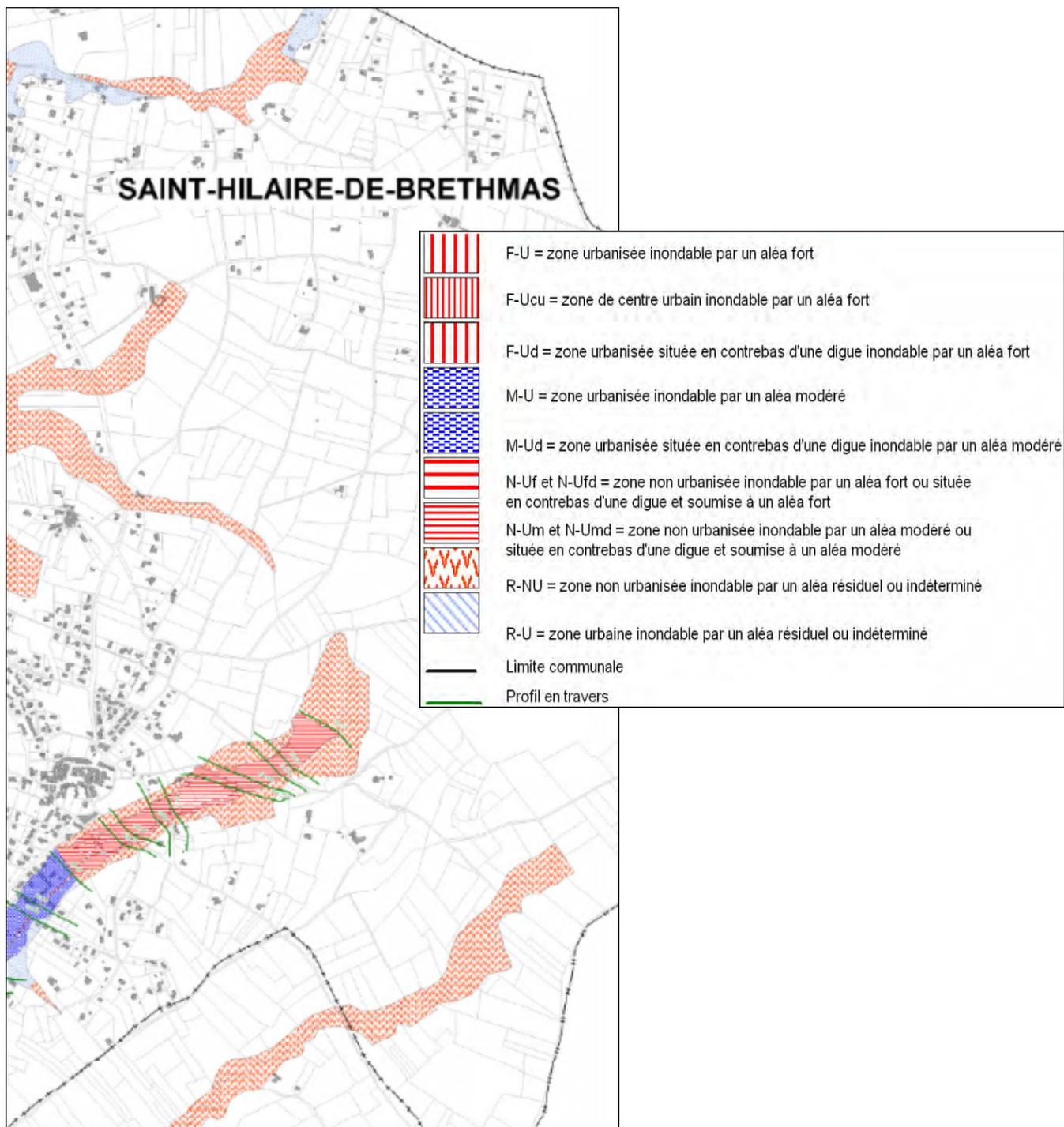
D'après le zonage du PPRi sur la commune, la partie du ruisseau de Ranc incluse dans le périmètre de l'opération est :

- en secteur NU « non urbanisé situé en zone de précaution » (zone rouge), inconstructible,
- et en secteur RNU « de précaution dont il convient de préserver le rôle de zone d'expansion des crues, dans ces zones mobilisées en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique », inconstructible sauf bâtiment agricole.

La partie du ruisseau de Coste incluse dans le périmètre de l'opération est en secteur RNU « de précaution dont il convient de préserver le rôle de zone d'expansion des crues, dans ces zones mobilisées en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique », inconstructible sauf bâtiment agricole.

Un peu plus au Nord du ruisseau de Ranc, une partie d'un petit ruisseau incluse dans le périmètre de l'opération est également en secteur RNU « de précaution dont il convient de préserver le rôle de zone d'expansion des crues, dans ces zones mobilisées en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique », inconstructible sauf bâtiment agricole.

Zonage du PPRi



Risque de feux de forêts

Le risque feux de forêt, signalé à l'échelle communale au Dossier Départemental des Risques Majeurs du Gard, est localement significatif sur le site de l'opération des Hauts de Saint-Hilaire : bois de la Jasse de Bétrine, périphérie du bois de Deaux en particulier...

En l'absence de plan de protection contre le risque d'incendie de forêt (PPRIF), ce risque n'implique pas de prescriptions spécifiques dans le cadre de l'opération, notamment vis-à-vis des zones d'urbanisation futures. Toutefois, des mesures seront prévues dans le cadre des plans d'aménagement de ces zones pour prendre en compte ou anticiper les prescriptions du PPRIF.

Risque technologique de rupture de barrage

La commune est concernée par le risque technologique de rupture de barrage (commune exposée à une onde de submersion supérieure à la crue centennale).

Le département du Gard comprend 6 retenues d'eau dont 5 édifiés par le Conseil Général suite aux inondations catastrophiques des Gardons en 1958 dans le cadre d'un vaste plan de régulation de divers cours d'eau en vue d'écrêter les crues.

La commune serait concernée par une onde de submersion issue de la rupture du barrage de Ste-Cécile-d'Andorge.

3.2.4. Occupation du sol

Cette thématique renvoie directement aux inventaires des habitats effectués sur site. Néanmoins d'une manière plus globale, il est possible de définir l'occupation du sol de l'aire d'étude. Celle-ci est fortement marquée par le caractère agricole et arboré. Différentes formations végétales sont présentes sur le site : les terres agricoles, les boisements et garrigues, les ripisylves.

Les terres agricoles

En partie centrale, un plateau cultivé témoigne du maintien d'une agriculture dynamique. Ce plateau est majoritairement voué à la culture céréalière. Progressivement, on assiste à une déprise des terres agricoles au Sud du territoire communal, au profit d'une extension de la garrigue.

Les boisements et les garrigues

Deux stades de reconquête de la garrigue sont présents sur le site :

- un stade forestier, formation à dominante de chênes verts et de plantes de sous-bois,
- un stade mixte constitué de l'association de prairie sèche et de ligneux disséminés.

Les boisements situés en partie centrale du site de projet, sont des surfaces protégées au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime d'autorisation administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

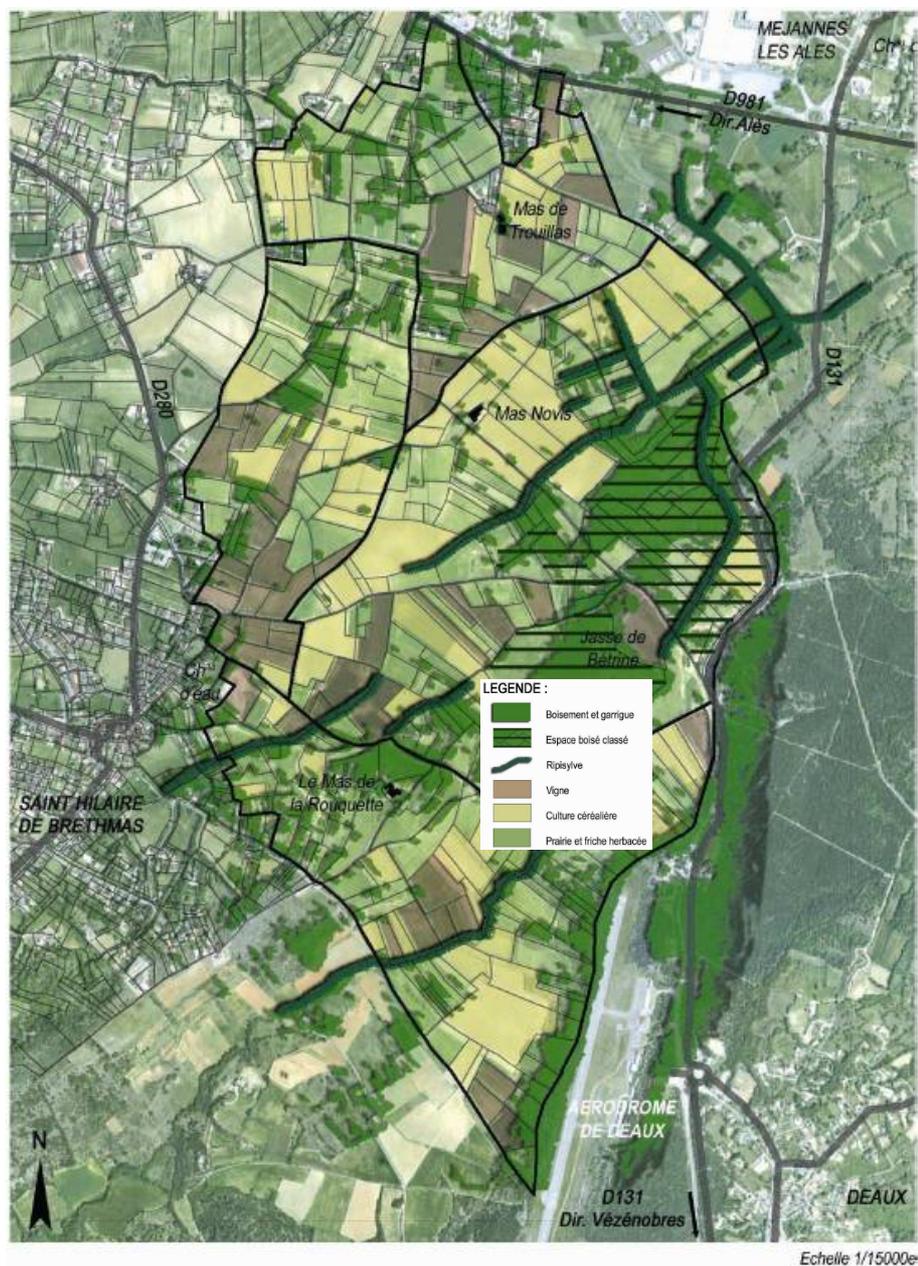
Les espèces ligneuses et arbustives de la garrigue à Saint-Hilaire-de-Brethmas sont le Chêne vert, le pin d'Alep, le chêne pubescent, le chêne chevelu, l'érable de Montpellier, l'olivier, le Chêne kermès, le genévrier cade, le genêt, le romarin, la lavande, le thym ou encore le myrte.

La ripisylve

Cette végétation de milieu humide à dominante d'arbres caducs borde les ruisseaux de la Coste, de Ranc et les fossés. Par endroits, la frange ripisylve apparaît dégradée. Les espèces

lignes constituant la ripisylve à Saint-Hilaire- de-Brethmas sont le frêne oxyphille, le saule blanc, le peuplier noir, l'orme, l'aulne glutineux. □

Occupation du sol sur la zone d'étude

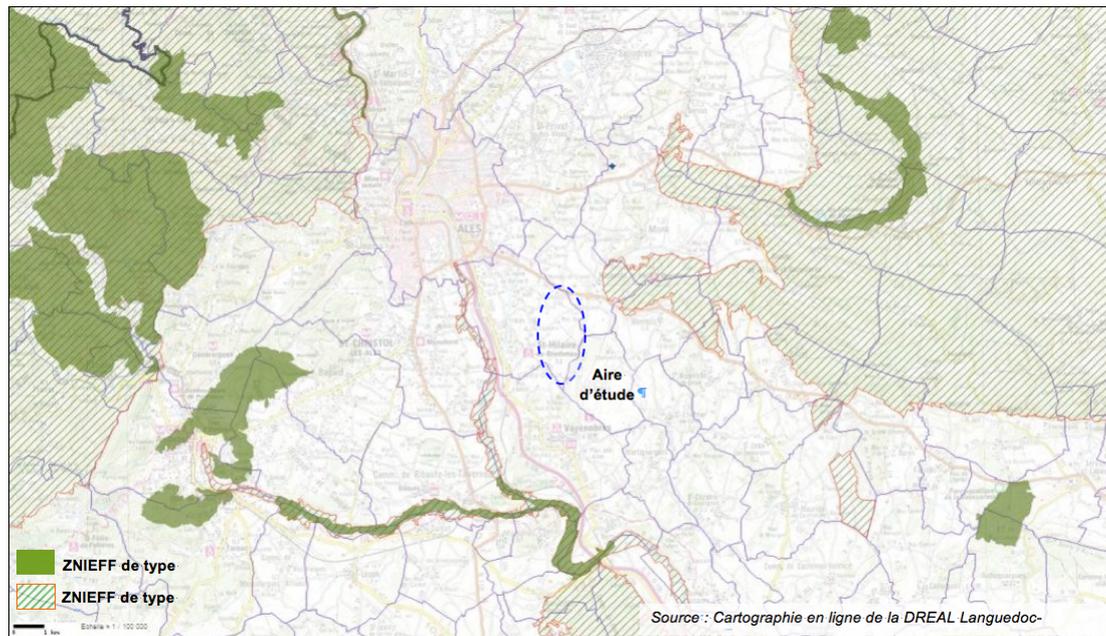


3.2.5. Périmètres d'inventaire et de protection des milieux naturels

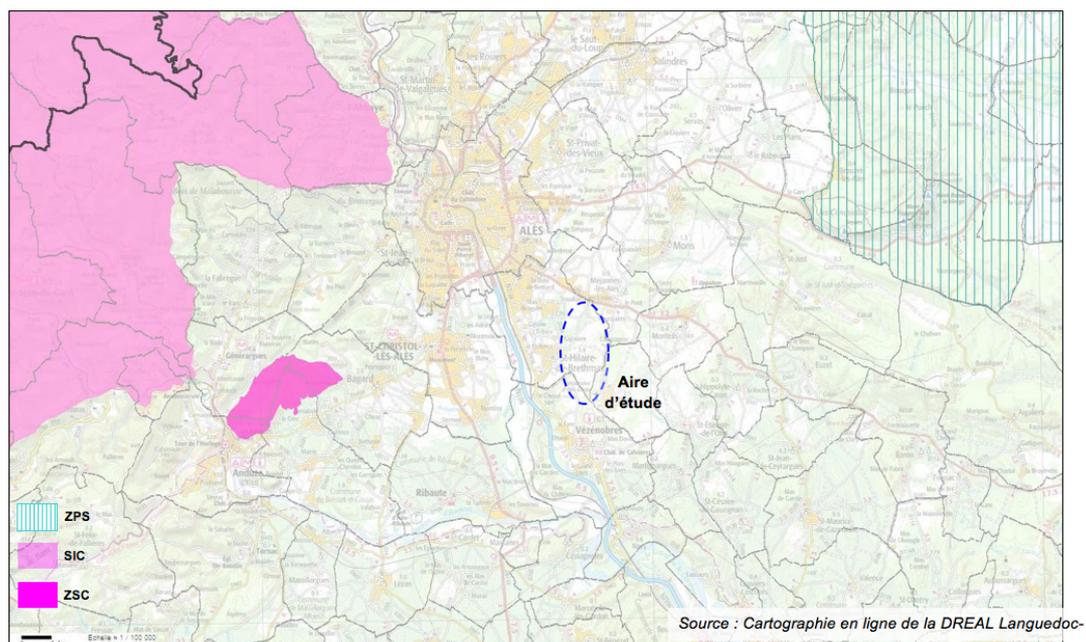
Le site n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire (ZNIEFF, ZICO...) ou de protection (NATURA 2000...) des milieux naturels.

Seul un inventaire ZNIEFF se situe au niveau de la vallée du Gardon à l'Ouest sur la commune. À 1km environ à l'Est, une seconde ZNIEFF est présente, hors périmètre communal.

Localisation des périmètres d'inventaires sur Saint-Hilaire-de-Brethmas et les communes alentours



Localisation des périmètres Natura 2000 sur les communes alentours



3.2.6. Habitats naturels

Introduction: les études et inventaires naturalistes ont été menés par l'association « Les Ecologistes de l'Euzière ».

Le périmètre de l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » correspond à un paysage agricole de plaine méditerranéenne où l'urbanisation s'est développée durant les dernières décennies. Ainsi, les cultures annuelles, les terrains en friches anciennement cultivés et les parcs et jardins privés représentent à eux seuls plus de 60 % de la surface de la zone d'étude.

Parallèlement à cela, le relief du site (coteau de Bétrine) permet l'existence d'autres habitats naturels et semi-naturels intéressants sur le plan biologique.

D'une manière générale, la zone d'étude est partagée entre deux grandes tendances :

- Sur sol maigre, une succession de garrigues allant des pelouses à Brome et à Aphyllanthe jusqu'aux matorrals à Chêne vert, en passant par les garrigues à Thym et à Genêt scorpion.
- En plaine, sur sol plus profond, une succession de cultures, prairies de fauche, pelouses à Brachypode de Phénicie allant jusqu'à la Chênaie blanche.

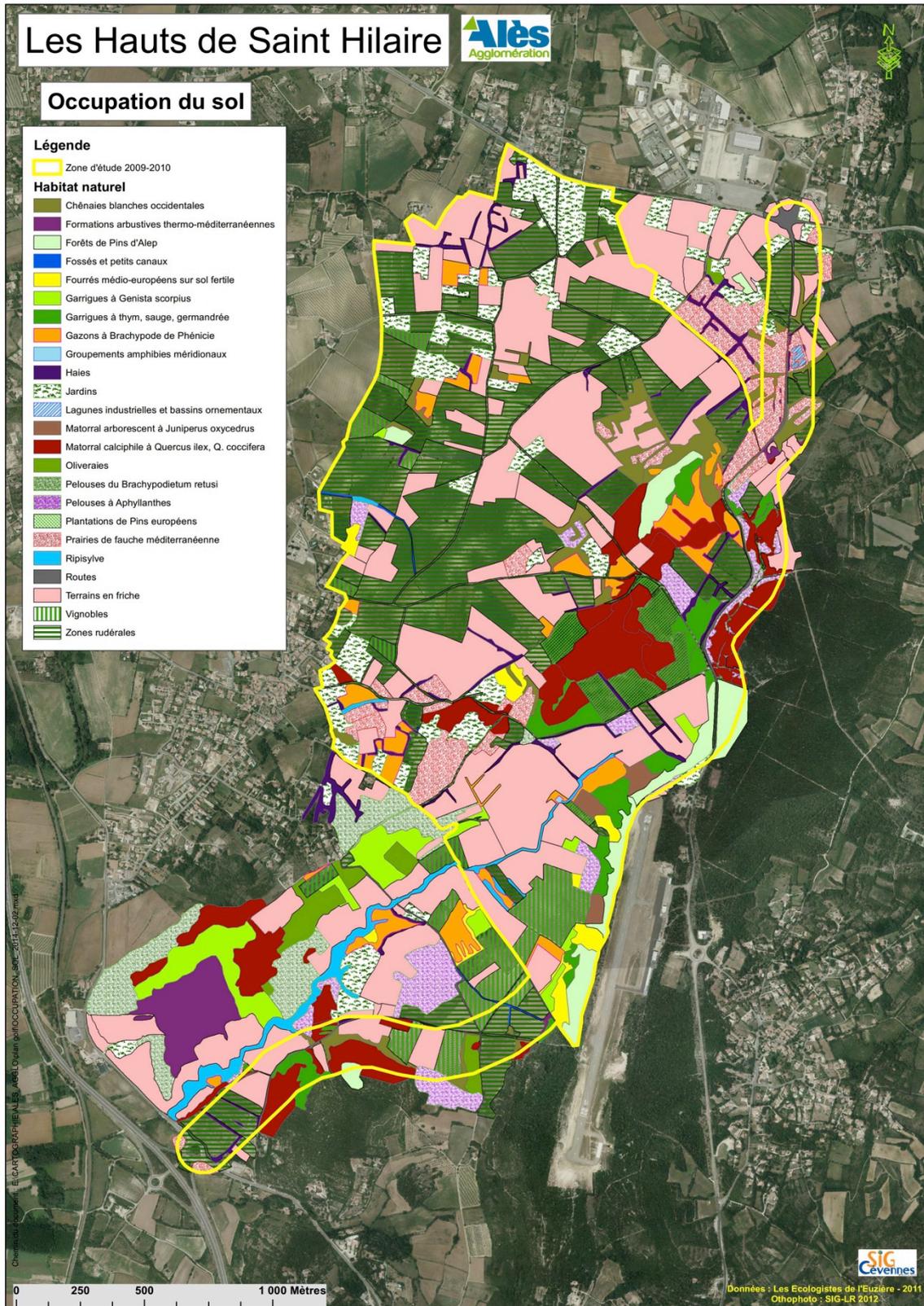
25 habitats ont été identifiés sur la zone d'étude, répartis entre sols maigres et sols plus profonds, en plaine. Certains habitats sont d'intérêt majeur : les pelouses à Brachiopodes et les matorrals arborescents (intérêt communautaires au titre de la directive Habitat-faune-flore), ainsi que les pelouses à Aphyllanthe, pour les espèces protégées qu'elles accueillent.

D'autres habitats présentent un intérêt fort: Les groupements amphibies méridionaux, qui accueillent une mare temporaire au sud du site d'étude, les garrigues à Thym, accueillant de nombreuses stations d'espèces protégées, tout come les prairies de fauche méditerranéennes, les ripisylve de peuplier, et les chaînais blanches, terrain de chasse privilégié de nombreux chiroptères.

Les habitats naturels présents sur la zone d'étude sont les suivants (habitats au sens CORINE Biotopes) :

Habitats au sens CORINE Biotopes	Code CORINE	Code Natura 2000	Intérêt
Terrains en friche	87.1		-
Cultures annuelles	87.2		-
Mattoral calciphile de <i>Quercus ilex</i> et <i>Q. coccifera</i>	32.113		-
Garrigue à Thym, Sauge, Germandrée et autre Labiées	32.47		++
Prairies de fauche méditerranéennes	34.3	(6510)	++/+++
Forêt de Pin d'Alep	42.84		-
Vignobles	83.21		-
Pelouses à Aphyllanthe	34.721		++
Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées	41.71		+
Zone rudérale	87.2		-
Route			-
Garrigues à Genêt scorpion	32.481		++
Gazons à Brachypode de Phénicie	34.36		+
Mattoral arborescent à <i>Juniperus oxycedrus</i>	32.131	5210	+++
Haies vives	84.2		+
Formation d'arbustes thermo-méditerranéens	32.2		+
Parcs et jardins	85.2		-
Olivette	83.11		+
Lagunes industrielles	89.23		-
Fossés et petits canaux	89.22		+
Talus routier			-
Groupements amphibies méridionaux	22.34	3170	+++
Gazons du <i>Brachypodium retusii</i>	34.511	6220	+++
Ripisylve méditerranéennes	44.6	92A0	+++
Plantations de pins		-	+

Cartographie des habitats naturels de la zone d'étude



Les formations végétales présentes dans le périmètre sont représentatives des grands ensembles agricoles méditerranéennes. Parmi ces habitats, les pelouses à Brachypode (Gazons du *Brachypodietum retusii*) présentent un enjeu majeur puisqu'elles sont d'intérêt communautaire et que leur conservation s'avère prioritaire au titre de la Directive Habitat - Faune - Flore.

Les habitats naturels patrimoniaux présents sur le site sont cantonnés au relief existant. Les milieux semi-naturels observés dans la plaine présentent également des enjeux patrimoniaux forts (présence de nombreuses stations de Diane).



Gazons du *Brachypodietum retusii*



Garrigue à Thym sauge, germandrée et autres labiées



Ripisylve de Peuplier, d'Orme et de Frêne



Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées

3.2.7. Faune

Les inventaires réalisés lors des deux études de 2009 et 2010, ainsi qu'un petit complément sur les rapaces réalisé en 2011, ont permis de recenser les principaux groupes faunistiques et de mettre en évidence l'intérêt patrimonial des espèces présentes. Le site présente une très forte diversité faunistique avec 169 espèces recensées dont 40 espèces présentant un intérêt patrimonial.

Groupes Faunistiques	Nombre total d'espèces	Nombre d'espèces à très fort intérêt	Nombre d'espèces à intérêt fort	Nombre d'espèces à intérêt modéré
Mammifères	12	1	3	4
dont chiroptères	7	1	2	3
Oiseaux	59		1	9
Amphibiens	5			3
Reptiles	5	1		4
Insectes	88	4	2	2
dont Lépidoptères	50		3	3
dont Orthoptères	22			
dont Odonates	7			
TOTAL	169	6	5	22

La zone d'étude présente une mosaïque paysagère remarquable. Elle accueille notamment un complexe d'habitats naturels intéressants du point de vue de leur structure et de leur composition botanique et faunistique. Ces derniers s'insèrent dans un paysage à vocation agricole encore dynamique. On retrouve alors des stations d'espèces patrimoniales à proximité immédiate de parcelles conduites de manière conventionnelle : nombreuses stations de Diane et de Damiers de la succise, Pipit Rousseline, Chevêche d'Athena ou encore Guépriers d'Europe.

L'ensemble des espèces présentant des enjeux majeurs apparaît de manière localisée facilitant ainsi leur prise en compte dans les démarches d'aménagement. Parallèlement à cela, le respect des corridors biologiques reliant certaines stations de lépidoptères devra permettre leur sauvegarde.

Mammifères

Douze espèces de mammifères ont été contactées sur la zone d'étude dont une démontrant **un intérêt patrimonial majeur, le Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii).**

D'autres espèces présentent un enjeu fort, il s'agit de :

- la Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*)
- la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*)
- Un Murin indéterminé (*Myotis sp.*)

D'autres espèces présentent un intérêt modéré : la Pipistrelle Pymée (*Pipistrellus pygmaeus*), la Pipistrelle de Khul (*Pipistrellus pipistrellus*), la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*).

Le Blaireau d'Europe (*Meles meles*) a également été contacté lors des prospections. Il présente lui aussi un intérêt modéré.

Enjeux sur le site :

Les chauves-souris utilisent principalement la zone d'étude comme territoire de Chasse et de transit, bien que certains vieux arbres de la ripisylve et du réseau de haies puissent servir de gîte. Ce sont donc principalement le réseau de haies et de lisières, et les prairies humides qui constituent l'intérêt du site. Et dans une moindre mesure les garrigues et les friches matures qui sont des territoires de Chasse occasionnels.

Ainsi, la sensibilité du groupe aux aménagements est forte : les modifications d'occupation du sol sont surtout dommageables concernant les habitats de Chasse privilégiés. Mais le groupe est surtout sensible à la modification de la trame du territoire, principalement une perte de la trame arborée, et à la création de coupures (route, lignes d'éoliennes...).

Oiseaux

Les données recueillies lors des inventaires de 2009 et 2010 permettent d'avoir une appréciation cohérente de l'avifaune du secteur d'étude. Ainsi, 59 espèces ont été recensées ce qui représente une diversité importante.

Sur le site, aucune espèce présentant un intérêt majeur n'a été recensée.

Une espèce présente un intérêt patrimonial fort : le circaète jean-le-blanc.



Neuf espèces présentent un intérêt patrimonial modéré :

- Busard Cendré (*Circus pygargus*), niche sur le site ;
- Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), niche sur le site ;
- Epervier d'Europe (*Accipiter nisus*), Chasse sur le site ;
- Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*), niche sur le site ;
- Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), niche sur le site ;
- Pipit Rousseline (*Anthus campestris*), niche sur le site ;
- Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*), en migration ;
- Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*), niche sur le site ;
- Huppe fasciée (*Upupa epops*), niche sur le site.



Enjeux sur le site :

■ Rapaces :

Deux espèces, la Chevêche et le Faucon hobereau nichent sur le site et Chassent dans les zones bocagères. Les Busards et le Circaète nichent à l'extérieur du site mais viennent Chasser respectivement dans la plaine agricole et dans les garrigues, qui constituent pour eux des zones primordiales.

Ainsi, **la sensibilité du groupe aux aménagements est forte**: s'agissant d'oiseaux, ils sont, en dehors de leur site de nidification, surtout sensibles à l'aspect général de grandes zones homogènes. Ils n'ont pas besoin d'un continuum ininterrompu mais de places suffisamment étendues pour permettre leur présence.

■ Passereaux :

Les milieux secs ouverts sont des sites d'accueils privilégiés (utilisés ou non) pour le Pipit rousseline. Les secteurs bocagers sont des sites très intéressants, mais pour des espèces de moins grande valeur patrimoniale.

La sensibilité du groupe aux aménagements est ainsi majeure, s'agissant d'oiseaux territoriaux vivant sur de petits territoires, qu'ils reprennent d'année en année, toute modification de ce territoire risque d'entraîner sa désaffection.

Reptiles et amphibiens

Cinq espèces de reptiles, toutes protégées à l'échelle nationale, sont présentes sur le site d'étude.

Quatre espèces présentent un intérêt modéré : la Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*), le Psammodrome algire (*Psammodromus algirus*), le Seps strié (*Chalcides striatus*), et le Lézard Vert (*Lacerta bilineata*).

Une espèce présente un enjeu très fort, il s'agit du Lézard ocellé

Cinq espèces d'amphibiens, toutes protégées à l'échelle nationale, sont présentes sur le site d'étude. Toutes ont été observées ou entendues à proximité des zones humides (mare, fossé) qui constituent des sites de reproduction pour ces amphibiens.



Trois espèces présentent un intérêt modéré sur la zone

d'étude : le Crapaud Calamite (*Bufo calamita*), la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*). Deux espèces, la Grenouille rieuse (*Pelophylax ridibundus*) et le Crapaud Commun (*Bufo bufo*) à un enjeu faible.

Enjeux sur le site

■ Reptiles :

Les reptiles, et plus particulièrement les lézards, sont très liés aux milieux secs et ensoleillés, tels que les garrigues où ils peuvent assurer leur thermorégulation, Chasser et trouver des caches. La présence de buissons, ou de haies est aussi un élément important qui fait des secteurs bocagers des sites intéressants, mais pour des espèces de moins grande valeur patrimoniales. Les friches, surtout anciennes, forment, de part leur richesse en micro-mammifères et en gros insectes de bons territoires de Chasse.



Ainsi, la sensibilité du groupe aux aménagements est majeure : Les lézards, plus sédentaires que les couleuvres, et principalement le Lézard ocellé sont très sensibles au dérangement et à la destruction de leur habitat de chasse

■ Amphibiens :

Les amphibiens se reproduisent principalement dans les mares et les fossés, ils sortent ensuite pour regagner leurs sites d'Hivernage, murs, rochers, troncs d'arbre, qui peuvent se trouver à plusieurs centaines de mètres de là, dans des boisements, des parcelles agricoles ou des garrigues. Ils Chassent de nuit dans les prairies et les friches autour de leur cache.



Ainsi, **la sensibilité du groupe « amphibiens » aux aménagements est forte :** Le groupe est sensible à la création de coupure entre ses habitats d'Hivernage et de reproduction.

Insectes

Les inventaires ont permis d'identifier 88 espèces d'insectes sur la zone d'étude parmi les principaux groupes étudiés, ce qui constitue une diversité spécifique importante. Chaque groupe présentant des espèces patrimoniales est présenté ci-après. Les groupes particulièrement étudiés sont les odonates, les lépidoptères (rhopalocères), les orthoptères. Des espèces des groupes suivant ont également été notées : coléoptères, névroptères, homoptères, manthoptères.

Lépidoptères

Les Lépidoptères ont fait l'objet des recherches les plus poussées, en particulier les rhopalocères («papillons de jour») et 50 espèces ont été trouvées, parmi lesquelles 6 espèces présentent un intérêt patrimonial.

Pas moins de **trois espèces présentent un enjeu fort** sur la zone d'étude :

- Le damier de la succise
- La diane
- La Prospérine



Orthoptères

Le groupe des orthoptères est assez riche avec 22 taxons répertoriés, dont une espèce présentant un intérêt patrimonial modéré : le Barbitiste languedocien (*Barbitistes fischeri*), dont la répartition reste ponctuelle et centrée sur la région méditerranéenne.

Coléoptères

Les coléoptères n'ont pas fait de recherches spécifiques mais parmi les 2 espèces notées, le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) est une espèce présentant un intérêt fort :

- Le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*): c'est le plus gros coléoptère d'Europe dont le mâle, très caractéristique, arbore d'énormes mandibules rappelant des bois de cerf. Le Lucane apprécie les boisements feuillus, et les haies riches en vieux arbres. Ses larves saproxylophages se développent dans le système racinaire des souches ou d'arbres dépourvus. Sur la zone d'étude, il est présent dans les boisements de chênes verts (*Quercus ilex*).

- En déclin dans le nord de l'Europe, le Lucane n'est pas menacé en France où il est encore bien présent. Le maintien d'arbres morts ou dépérissants est indispensable à ses populations.

Enjeux sur le site :

Les cinq espèces de papillons patrimoniaux sont des espèces à faible dispersion. Elles occupent les habitats où poussent leurs plantes-hôtes et sont susceptibles d'être trouvées sur l'ensemble des sites de cet habitat. Leur stade larvaire est strictement lié à l'habitat de la plante-hôte. En revanche le stade adulte et la migration utilisent les habitats à structure favorable à leur vol ou à la recherche de nourriture : ripisylve, lisières et prairies humides pour la Diane, garrigues, prairies sèches et friches matures pour les autres espèces.

La sensibilité du groupe aux aménagements est donc majeure par la destruction de l'habitat d'espèce et des habitats permettant la connexion entre populations.



3.2.8. Flore

Lors des différents passages consacrés aux inventaires floristiques, **170 espèces ont été observées sur le site.**

Les espèces rares ayant une écologie adaptée aux différents habitats naturels du site ont été recherchées, en vain. Il s'agit notamment de l'Ail petit moly (*Allium chamaemoly*) et de la Gagée de Granatelli (*Gagea granatelli*), recherchés sur les zones de garrigues à Thym et de pelouses à Brome, ainsi que plusieurs espèces des cultures extensives comme la Bifora testiculé (*Bifora testiculata*) ou la Nigelle de France (*Nigella gallica*).

Globalement, le site présente des cortèges floristiques caractéristiques des milieux secs méditerranéens déclinés en trois grands types : garrigues basses ouvertes, garrigues hautes et friches, et cultures traditionnelles extensives.

Le cortège des garrigues ouvertes est structuré par de petits ligneux et des graminées vivaces formant une trame discontinue, dans les interstices de laquelle se développent de nombreuses petites espèces annuelles. Les garrigues fermées sont caractérisées par des ligneux à aiguilles ou feuilles persistantes, de trois à six mètres de haut, formant un couvert plus ou moins dense. Les cultures traditionnelles ont une flore composée principalement d'espèces annuelles et, lorsque le labour n'est pas trop profond, de petites bulbeuses. Cette flore, généralement très commune, peut parfois abriter des espèces à très forte valeur patrimoniale.

Sur le site, une espèce à **d'intérêt majeur** a été contactée, la **Tulipe sylvestre** (*Tulipa sylvestris* subsp. *sylvestris*). Elle bénéficie d'un statut de protection national et fait l'objet d'une fiche espèce ci-après. Aucune autre espèce d'intérêt fort n'a été identifiée. On peut cependant remarquer la richesse du cortège d'Orchidées sauvages parmi lesquelles une espèce présente un intérêt particulier :

- **La Sérapias à languette (*Serapias lingua*)**

Cette plante vivace, de 13-35 cm, glabre et assez grêle, possède en général deux tubercules globuleux ou ovoïdes ; l'un sessile, qui nourrit la plante de l'année, l'autre pédonculé, qui nourrira celle de l'année suivante. La présence régulière de tubercules additionnels, permet au Sérapias une multiplication végétative active, donnant naissance aux petites colonies compactes que l'on observe sur certaines

prairies. Les fleurs rouge clair, dont le label, de couleur carnée, forme une longue langue caractéristique du genre, sont réunies en épis courts et lâches. La détermination des différentes espèces peut s'avérer assez complexe du fait de fréquentes hybridations entre elles.

Cette espèce possède une amplitude écologique assez large. Elle occupe généralement des sites ouverts et assez chauds, le sol pouvant être assez sec ou très humide, mais dans ce cas avec un fort contraste hydrique. Le Sérapias à languette se retrouve donc dans les cortèges de mares temporaires et de prairies humides méditerranéens tout en n'étant pas, à strictement parler, caractéristique des milieux humides. Présente dans onze régions française, l'espèce est toujours localisée et peu abondante, ce qui lui vaut le statut d'espèce protégée en Rhône-Alpes, Centre, Limousin et Bretagne.

Le site héberge des espèces végétales qui correspondent à la flore conventionnelle de ces territoires agricoles en région méditerranéenne. Nombre d'entre elles sont ubiquistes et se retrouvent communément sur l'ensemble de la région.

On observe cependant **certaines éléments remarquables** sur le plan national (la Tulipe sauvage) ainsi qu'au niveau régional à travers l'inventaire des ZNIEFF.

À ce titre, toute démarche d'aménagement impliquant une destruction de tout ou partie des individus ainsi qu'une modification de leur habitat est à proscrire.

D'autres éléments, bien que ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire, présentent une originalité pour le site d'étude et le contexte paysager environnant.

Ils apparaissent de manière localisée et au sein de grands ensemble naturels (garrigues à thym, fourrés médio-européens...), ce qui devraient faciliter leur prise en compte dans les démarches d'aménagement du site.

3.2.9. Jonctions biologiques

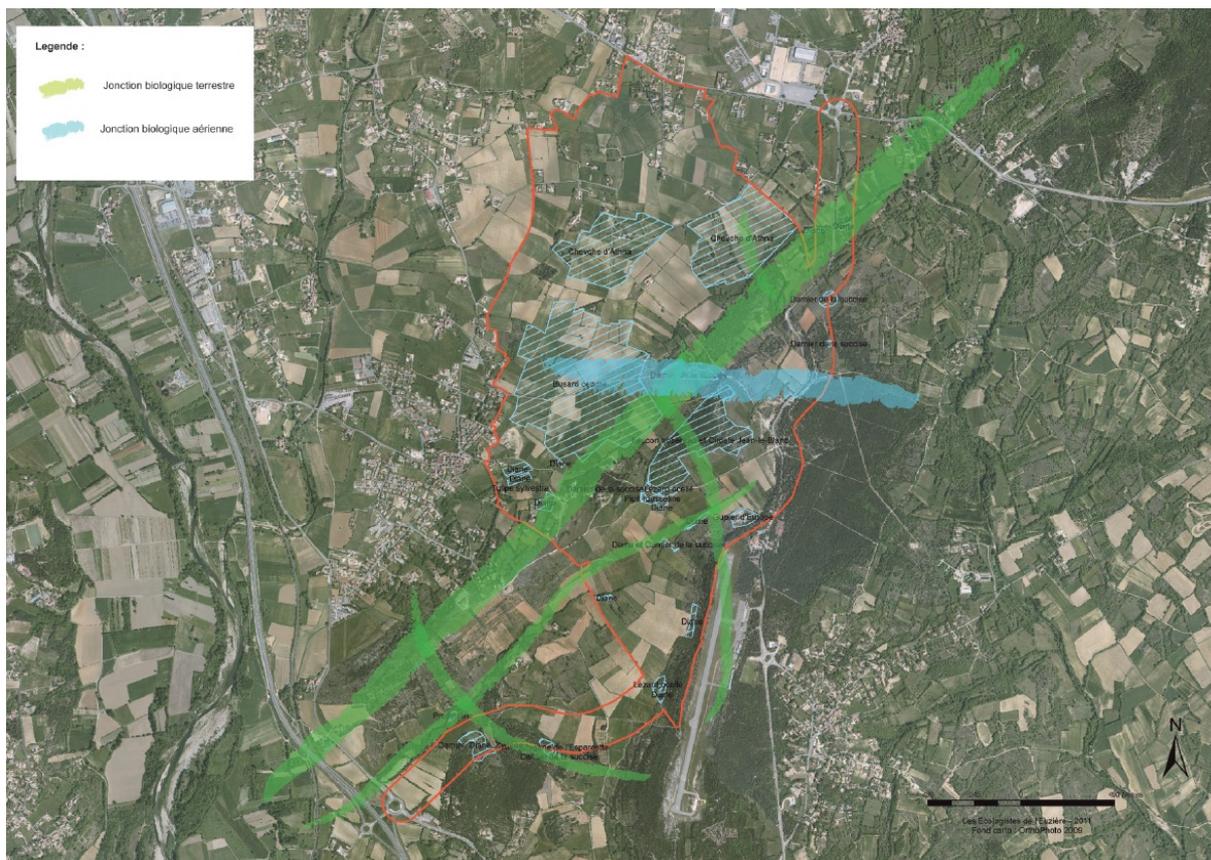
D'une manière générale, on peut différencier deux grands types de jonctions biologiques :

Les jonctions biologiques discontinues (aériennes), qui sont principalement utilisées par les oiseaux dans l'occupation de leur territoire ou lors de migrations. Elles sont constituées de grands espaces favorables pouvant être séparés les uns des autres par de grands espaces défavorables qui seront survolés.

Les jonctions biologiques terrestres qui sont utilisées par toutes les autres espèces. Elles sont constituées d'un ensemble de milieux favorables à l'accueil, au nourrissage ou au transit des espèces. Ces jonctions, qui sont spécifiques à un groupe d'espèces (une jonction très efficace pour les chiroptères sera peut-être inopérantes pour les papillons), sont très sensibles à la création de coupures : création de route, aménagement de site, changement de pratiques agricoles. Dans la terminologie récente, on parle de trame bleue lorsque cette jonction est assurée par des milieux humides et de trame verte dans les autres cas.

Sur et autour de la zone d'étude, il existe une trame de ripisylves et de milieux bocagers qui constituent une jonction entre le nord-est du site et la vallée du Gardon. Cette jonction est très utilisée par les chiroptères et probablement aussi par les autres mammifères, les passereaux, certains insectes, reptiles et amphibiens. Il existe aussi sur le site plusieurs secteurs de milieux secs reliés entre eux par des friches et des parcelles agricoles.

Enfin, comme cela a été décrit pour le Busard cendré, les sites de reproduction de certains rapaces, situés en limite ou en dehors de l'aire d'étude, sont connectés aux sites de chasse, présents dans l'aire d'étude.



3.2.10. Synthèse des enjeux écologiques

Suite aux prospections de terrain qui ont permis de cartographier les habitats naturels et d'inventorier les espèces animales et végétales patrimoniales, **des niveaux d'enjeux écologiques ont été définis pour chaque parcelle d'habitat.**

Cette hiérarchisation des enjeux a été basée principalement sur l'intérêt patrimonial de la faune et de la flore et des habitats présents.

Dans un premier temps ont été pris en compte les éléments du patrimoine naturel possédant un statut juridique ou figurant sur les différentes listes du patrimoine naturel menacé à l'échelle européenne, nationale ou régionale : Directive Habitats, Directives Oiseaux, Livres rouges de la flore et de la faune menacées de France, arrêtés fixant la liste des espèces protégées aux niveaux national et régional, Liste des espèces végétales déterminantes pour la désignation des ZNIEFF, Atlas de distribution des Reptiles et Amphibiens du Languedoc-Roussillon.

Dans le cadre de la présente étude, seules certaines de ces listes ont été retenues pour leur pertinence. Ainsi, ont été considérés comme espèces ou habitats d'intérêt patrimonial :

Pour la flore : les espèces figurant soit dans les listes des espèces protégées au niveau national ou régional, soit dans la liste rouge nationale des espèces prioritaires (tome I) et menacées (tome II), soit dans la liste des espèces déterminantes régionales pour la désignation des ZNIEFF de deuxième génération, soit dans l'annexe II de la Directive Habitats ;

Pour la faune : les espèces figurant soit dans la liste rouge des espèces prioritaires, soit dans les annexes II et IV de la Directive Habitats, soit dans l'annexe I de la Directive Oiseaux, soit dans la liste des espèces déterminantes régionales strictes pour la désignation des ZNIEFF de deuxième génération ;

Pour les habitats naturels : sont remarquables ceux concernés par l'annexe I de la Directive Habitats ou ceux considérés comme déterminants pour la désignation des ZNIEFF de deuxième génération. Cette analyse objective des textes et listes réglementaires a été pondérée «à titre d'expert», selon nos connaissances sur le statut et les enjeux locaux des différentes espèces patrimoniales contactées. Cette analyse multicritères permet de définir une échelle d'enjeux définie par quatre niveaux (faible, modéré, fort, majeur). Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux majeurs, forts et modérés identifiés sur la zone du projet.

Lorsque l'on croise les analyses pour l'ensemble des groupes et des problématiques, il ressort que les enjeux forts et majeurs occupent la majeure partie de l'aire d'étude et que le quart nord-ouest de la zone d'étude a un niveau d'enjeu naturaliste compatible avec un projet d'aménagement.

Dans les autres secteurs, d'éventuels aménagements nécessiteront une très forte prise en compte des problématiques liées aux espèces protégées. De plus les zones à enjeux cumulent en général les intérêts pour des groupes différents.

Les zones à enjeu majeur doivent, à priori, être préservées des aménagements. Excepté :

- 1 fois par an pour la fauche de la parcelle 0105. Les fauches auraient pour objectif d'empêcher tout retour de végétaux ligneux qui pourraient conduire à une fermeture du site, entraînant à terme la disparition des orchidées ;
- le passage d'une herse, réalisé une seule fois lors de la phase travaux du projet.

L'objectif de cette opération est d'aplanir la parcelle. Nous tenons cependant à rappeler qu'en raison de la sensibilité du site et des enjeux observés, l'ensemble des interventions susceptibles d'être réalisées sur la parcelle 0105 feront impérativement l'objet d'échanges et de validation avec les services de la DREAL et de la DDTM.

Synthèse des enjeux écologiques sur la zone d'étude

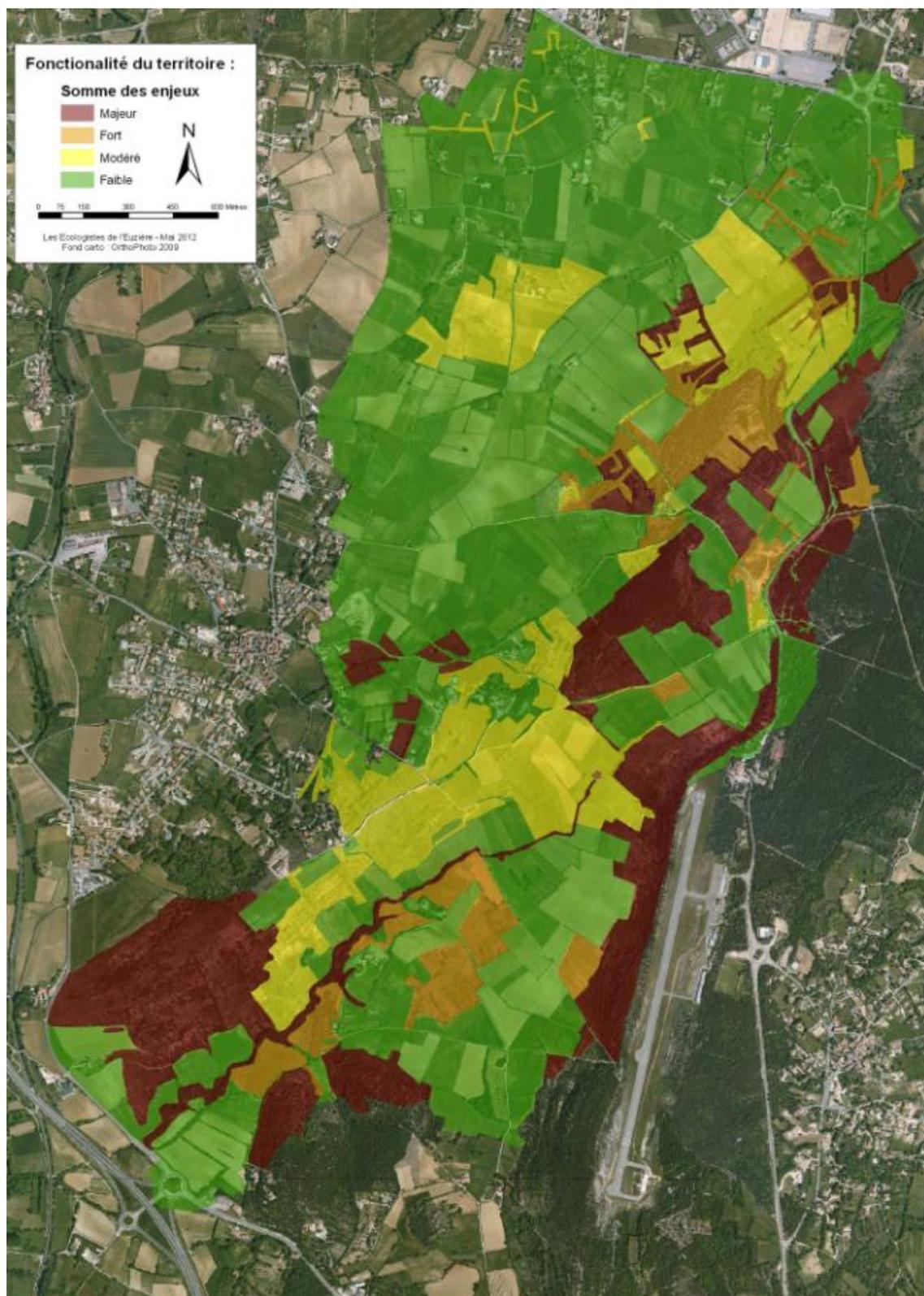
Enjeu très fort sur le site d'étude		
Habitat	Gazons du <i>Brachypodium retusi</i> (34.511)	
Habitat	Groupements amphibies méridionaux (22.34)	
Habitat	Ripisylve méditerranéenne (44.6)	
Habitat	Matorral arborescent à <i>Juniperus oxycedrus</i> (32.131)	
Flore	Tulipe sauvage	<i>Tulipa sylvestris sylvestris</i>
Flore	Orchis occitan	<i>Dactylorhiza occitanica</i>
Reptiles	Lézard ocellé	<i>Timon lepidus</i>
Oiseaux	Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>
Chiroptères	Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>

Enjeu fort sur le site d'étude		
Habitat	Garrigue à Thym, Sauge, Germandrée et autre Labiées (32.47)	
Habitat	Pelouses à Aphyllanthe (34.721)	
Habitat	Garrigues à Genêt scorpion (32.481)	
Habitat	Prairies de fauche méditerranéennes (34.3)	
Coléoptères	Lucarne Cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
Lépidoptères	Damier de la Succise	<i>Euphydryas aurinia</i>
Lépidoptères	Diane	<i>Zerynthia polyxena</i>
Lépidoptères	Proserpine	<i>Zerynthia rumina</i>
Chiroptères	Noctule de Leislers	<i>Nyctalus leisleri</i>
Chiroptères	Pipistrelle de Nathusius	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Oiseaux	Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>

Enjeu fort sur le site d'étude		
Oiseaux	Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>
Oiseaux	Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>

Enjeu modéré sur le site d'étude		
Amphibiens	Crapaud calamite	<i>Bufo calamita</i>
Amphibiens	Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>
Amphibiens	Pélodyte ponctué	<i>Pelodytes punctatus</i>
Lépidoptères	Thécla de l'Arbousier	<i>Callophrys avis</i>
Lépidoptères	Petit paon de nuit	<i>Saturnia pavonia</i>
Lépidoptères	Zygène de l'esparcette	<i>Zygaena rhadamanthus</i>
Orthoptères	Barbitiste languedocien	<i>Barbitistes fischeri</i>
Mammifères	Blaireau européen	<i>Meles meles</i>
Chiroptères	Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>
Chiroptères	Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Chiroptères	Pipistrelle pygmée	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>
Oiseaux	Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>
Oiseaux	Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>
Oiseaux	Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>
Oiseaux	Guêpier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>
Oiseaux	Fauvette passerinette	<i>Sylvia cantillans</i>
Oiseaux	Huppe fasciée	<i>Upupa epops</i>
Reptiles	Seps strié	<i>Chalcides striatus</i>
Reptiles	Couleuvre de Montpellier	<i>Malpolon monspessulanus</i>
Reptiles	Lézard vert	<i>Lacerta bilineata</i>
Reptiles	Psammodrome algire	<i>Psammodromus algirus</i>

Niveaux d'enjeu écologique



3.2.11. Paysages

Le site concerné par l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » est situé à l'interface de plusieurs entités paysagères :

- **La plaine urbanisée de l'Avène** : franges Ouest du site.

Elle se caractérise par un développement urbain multipolaire marqué par des dents creuses et un mitage de l'habitat qui sont à l'origine d'un manque de lisibilité du paysage. Une première polarité s'organise au Nord-Ouest de la commune, entre la Jasse de Bernard et la partie Nord de la RD931. Une seconde polarité s'organise autour du centre du village.

- **Le plateau agricole** : partie centrale du site.

Ce paysage très ouvert est largement cultivé. La silhouette graphique des ceps de vigne et les nuances changeantes de leur feuillage sont d'un grand intérêt sur le plan paysager. Cette entité est isolée de l'activité de la plaine et des principaux axes viaires ce qui constitue une situation privilégiée du point de vue environnemental (acoustique).

- **Les collines boisées de Deaux-Vézénobres** : franges Est du site.

Au Sud de la commune, boisements et garrigues à différents stades de reconquête tendent à former une coupure verte opaque, ponctuée par des ouvertures sur le plateau agricole.

- **Le Vallon de la Coste** : partie Sud du site.

Il s'agit d'un paysage intimiste, marqué par la présence du ruisseau de la Coste et de sa ripisylve qui traversent des espaces agricoles encaissés entre deux collines boisées.

L'entité paysagère de la vallée du Gardon est située à l'écart du site, en limite communale Ouest de Saint-Hilaire-de-Brethmas.

Les lignes de force du grand paysage du site sont :

- Les lignes de crêtes des collines boisées et le magnifique panorama sur les Cévennes,
- Les effets de porte entre collines boisées et plateau ouvert,
- Les ripisylves des cours d'eau et des fossés, corridors écologiques, véritables liens transversaux de la commune, et à plus grande échelle de l'agglomération alésienne,
- La plaine urbanisée et son point de repère : le château d'eau de Saint-Hilaire.

Trois lignes de crête ascendantes du Nord au Sud ouvrent successivement les vues sur les Cévennes :

- la première ligne de crête avec un point culminant à 191m NGF sépare l'aérodrome de Deaux du vallon de la Coste,
- la ligne de crête intermédiaire présente un point haut à 181m NGF au niveau de la Jasse de Bétrine,
- la ligne de crête située la plus au nord avec un point haut à 162m NGF permet d'isoler visuellement une grande partie du site de projet de la plaine urbanisée de l'Avène tout en ouvrant les perspectives sur le grand paysage des Cévennes.

Les panoramas sur le « grand paysage » sont omniprésents.



Panorama entre les vignes et les cultures céréalières, dominé par le relief en arrière plan.

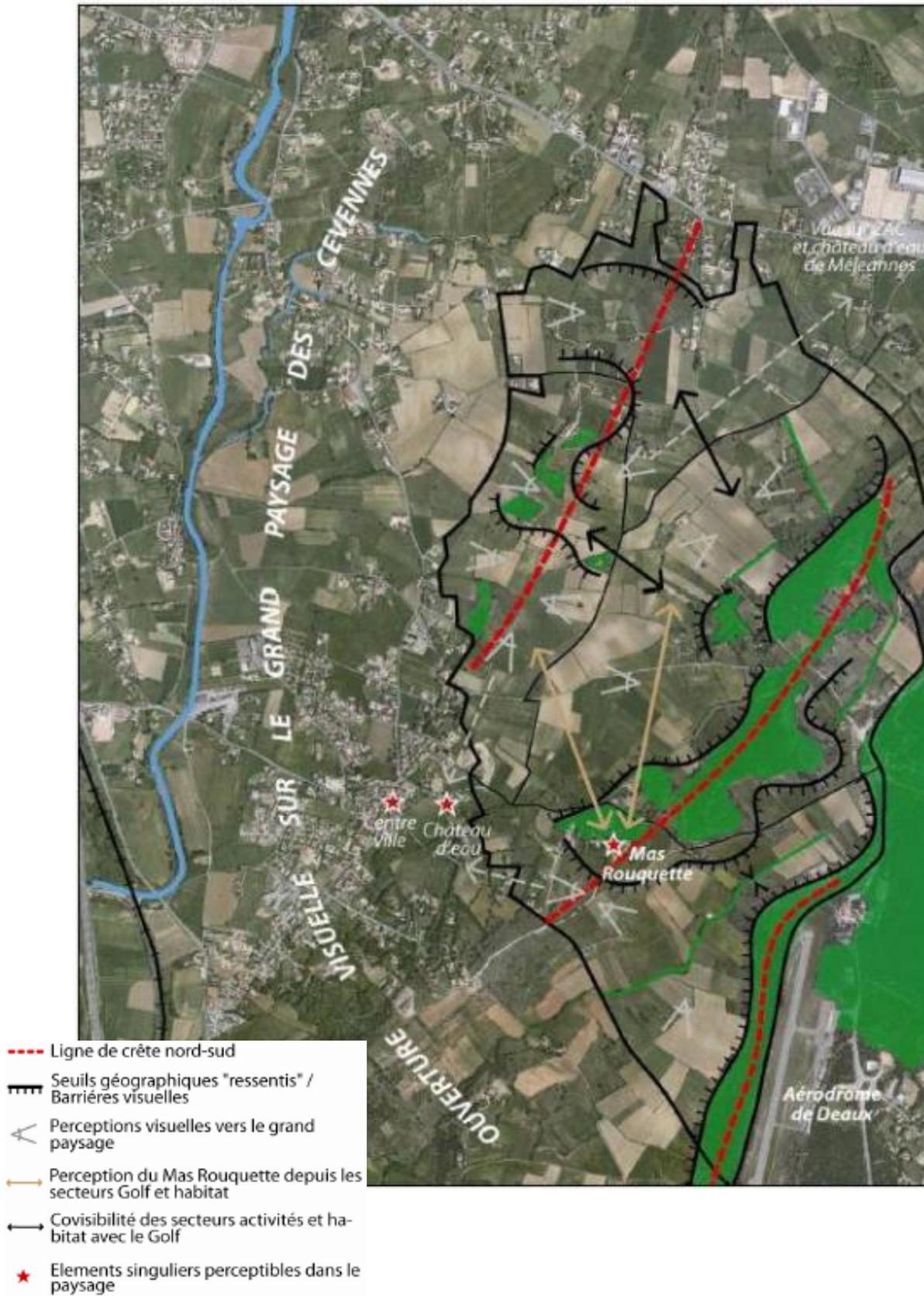


Panorama sur le relief du Mont-Bouquet au Nord s'ouvre au-delà des champs, et sur les Cévennes à l'Ouest



Panorama sur les massifs boisés se développant à l'est

Perceptions visuelles depuis la zone d'étude



3.2.12. Patrimoine

Patrimoine archéologique

Le secteur d'études est concerné par 29 sites archéologiques connus à ce jour, de différentes périodes de l'histoire : Paléolithique, Néolithique, Antiquité et Moyen-âge.

Monuments historiques

La commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas possède 4 monuments historiques.

Seule l'église est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 28 juin 1963. Elle est située dans le centre du village, en dehors du site concerné par l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire ».

La verrerie Laroque de Chavagnac (située au hameau de Larnac) est recensée à l'inventaire général du patrimoine culturel.

Patrimoine architectural non protégé

Le site accueille plusieurs bâtiments non protégés mais qui sont intéressants en termes architecturaux et patrimoniaux :

- Le Mas de la Rouquette (171m NGF) occupe une place culminante sur la ligne de crête centrale et constitue un point d'appel intéressant au sommet de la colline.
- Le Mas de Trouillas (145m NGF) et le Mas Novis (140m NGF), magnifiques bâtisses agricoles récemment rénovées marquent l'identité du plateau agricole.

3.3. Justification de la prise en compte des documents et contraintes de portée supérieure

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » sera réalisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme, plans, programmes et servitudes d'utilité publique auxquelles elle est soumise.

Le P.O.S. de Saint-Hilaire doit prendre en compte les documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire communal. Il s'agit essentiellement des documents suivants.

3.3.1. SCoT du Pays des Cévennes

Le périmètre du SCoT du Pays des Cévennes a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 mars 2005. Suite à la réforme intercommunale, le 1^{er} janvier 2013, le périmètre s'est élargi à 120 communes regroupées en 7 EPCI et 8 communes autour de Lédignan, et comprend environ 150 000 habitants inégalement réparties sur le territoire.

Le Syndicat Mixte du Pays des Cévennes a animé la démarche d'élaboration du SCoT depuis 2007 jusqu'en 2013, et en assure le suivi pour les années à venir. Le document a été approuvé en décembre 2013. Il est opposable depuis le 1^{er} avril 2014.

Le projet de « l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire », comprenant notamment la création d'un équipement à fort rayonnement (le golf), contribue à répondre aux principaux objectifs du projet de SCoT du Pays des Cévennes en renforçant le dynamisme de l'agglomération centre d'Alès, que se soit au niveau de la démographie, du tourisme ou du développement économique global.

Le projet a en effet clairement été pris en compte dans les divers documents (diagnostic, P.A.D.D., Document d'Orientations et d'Objectifs etc...) : il s'inscrit comme un projet majeur

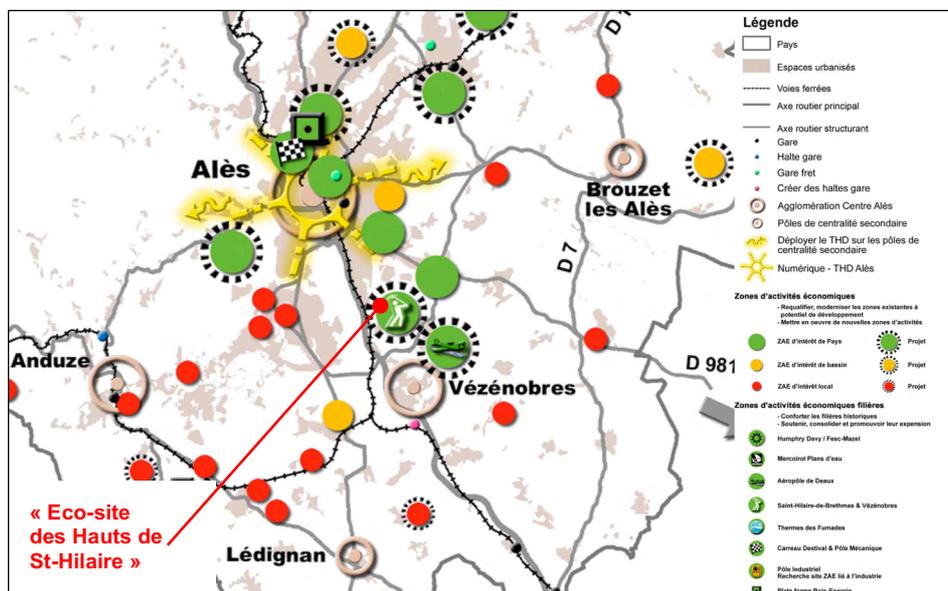
de développement pour le Pays des Cévennes, permettant de conforter les fonctions métropolitaines du pôle urbain central du territoire.

Orientations du SCoT en matière de développement économique :

Le SCOT vise à promouvoir le dynamisme économique du territoire : l'une des orientations est de conforter, soutenir et développer l'activité touristique, et le golf de Saint-Hilaire est l'un des projets majeurs mentionnés (et cartographié) dans le DOO.

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation à travers ses volets « agricole » (confortement des activités agricoles de proximité et développement d'un pôle équin : zone NC), « touristique » (projets d'hébergements touristiques : zone IINA) et surtout « golfique » (création de l'équipement structurant majeur qu'est le golf : zone NDzg).

*« Intensifier et développer l'attractivité et le rayonnement économique du territoire par une offre économique diversifiée »
(Extrait de l'Atlas cartographique du SCOT approuvé)*



Source : DOO du SCOT du Pays des Cévennes

Orientations du projet de SCoT en matière de population et de logement :

A l'échelle de l'espace urbain et péri-urbain d'Alès (dont fait partie Saint-Hilaire de Brethmas), l'objectif de production de logements est de 986 logements/an dont 246 logements sociaux.

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation à travers son volet « habitat » : 395 nouveaux logements diversifiés seront produits au total dont 80 dans la zone IINAZh (habitat peu dense en continuité du village) et 315 dans la zone IINAZg (habitat de type éco-hameau offrant une densité bâtie plus importante). L'offre en habitat permanent sera complétée par la production de 195 logements.

Orientations du projet de SCoT en matière d'urbanisation et de densité :

Le SCOT a pour orientation de densifier prioritairement les espaces urbanisés existants, et prévoit également la possibilité de créer des hameaux nouveaux. La densité moyenne globale recherchée à l'échelle du Pays des Cévennes est de 21 logements à l'hectare.

En matière de formes urbaines, le DOO apporte des orientations pour développer l'habitat cévenol, recomposer l'habitat de type péri-urbain et renouveler les formes de l'habitat urbain.

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation à travers son volet « habitat » (notamment la zone IINAzg) qui prévoit une urbanisation dense organisée en hameau nouveau.

3.3.2. Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Alès Agglomération

Le projet permet de répondre aux objectifs fixés par le P.L.H. d'Alès Agglomération (2014/2019) adopté le 26 juin 2014 par le Conseil Communautaire.

«Le projet de territoire et le SCOT ont fixé les principes de développement de l'Agglomération, notamment le renforcement des équipements structurants de la ville centre, Alès, et d'autre part le développement de pôles de centralité secondaires.

Le Programme Local de l'Habitat prend en compte ces orientations à travers la ventilation des objectifs de production des logements neufs. Alès et les 4 communes les plus peuplées qui lui sont agglomérées construiront ainsi de l'ordre de 815 logements par an, soit 70% de la production nouvelle de l'Agglomération. »

Le PLH prévoit pour la commune de Saint-Hilaire de Brethmas (qui fait partie des 4 communes agglomérées à Alès) les objectifs de production suivants pour la durée du PLH : 260 logements, soit 43 par an.

Répartition de la production selon le PLH :

- Opération d'aménagement concerté (ZAC du Golf) : 200 logements
- Constructions en dents creuses et division de terrains bâtis existants
- Lotissement communal (Chemin de St Hilaire à Larnac) axé sur l'accession abordable (lots de 800m² à 70 000€)

Nombre de logements sociaux envisagés parmi les 260 logements : 104 logements (40%)

- La Jasse : 28 LLS réalisés par Logis Cévenols
- La Rouvière : 26 LLS réalisés par Logis Cévenols
- La ZAC du Golf : 50 logements sociaux (25% du programme).

Gestion foncière selon le PLH

En matière de densité, selon le SCOT et le PLH, une moyenne de 21 logements à l'hectare est attendue dans les communes périurbaines de l'Agglomération.

La préservation de la ressource foncière passe par :

- La poursuite du renouvellement urbain et de la densification de l'existant
- La définition de secteurs privilégiés d'urbanisation et une ouverture progressive à l'urbanisation de ces secteurs
- La conduite de réflexions plus poussées en termes de formes urbaines.

Les PLU pourront imposer sur l'ensemble des zones U ou AU un pourcentage de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété abordable. Lors de la transformation des POS en PLU, intégrer un % de logements sociaux dans les programmes immobiliers et les opérations d'aménagement (ZAC ou lotissements). Ce % ne pourra être inférieur à 20% dans la production neuve. Il en sera de même pour les logements en accession à la propriété abordable.

Les sept grandes orientations stratégiques du P.L.H. pour la période 2014-2019 sont :

Assurer une production soutenue et diversifiée

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation.

Elle permet la création d'environ 395 logements, dont 195 en habitat permanent et 50 logements sociaux. Le PLH prévoit une production de 260 logements sur la durée du PLH à l'échelle du territoire communal, pour partie implantée sur le site golfique soit 200 logements dont 50 logements sociaux.

Répondre aux besoins des jeunes et des actifs locaux

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation.

La mixité de logements prévue dans les différents secteurs (IINAZh et IINAZg), permet de répondre à une demande en logements diversifiée, en particulier celle émanant des jeunes ménages de l'Agglomération, par la création de 115 logements à destination des jeunes et des actifs, dont 50 logements sociaux. L'opération répond également à l'objectif de logements adaptés aux personnes âgées par la création de près de 80 logements pour les seniors.

Répondre aux besoins en logements des ménages en difficulté

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation.

Le secteur IINAZh accueillera 45% de logements sociaux (soit 37 logements environ). Au final, les 20% de logements sociaux minimum seront atteints sur l'ensemble du volet « habitat » de l'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire ».

Poursuivre l'entretien, le renouvellement et la diversification du parc social public

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation.

Il est prévu la création d'un habitat inter-générationnel dont 25 logements en parc social et 13 logements sociaux intégrés à l'éco-hameau, situés à proximité des équipements.

Poursuivre la réhabilitation du parc privé, développer et étendre la lutte contre l'habitat indigne

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation par la proposition de constructions nouvelles, dans un environnement de qualité.

Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cette orientation.

D'une part en favorisant une certaine densité et en recentrant l'urbanisation au contact du village : conception d'une ville rapprochée.

D'autre part en imposant des opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir une cohérence et une qualité des aménagements urbains. En suscitant une forme urbaine regroupée par la conception d'un éco-hameau, et en garantissant une gestion adaptée

des ressources et des rejets (gestion de la ressource en eau, du pluvial, des déchets, amélioration de la performance énergétique et usages des énergies renouvelables, ...).

Organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux.

Les grands enjeux identifiés dans le cadre du P.L.H. pour le secteur périurbain (dont fait partie Saint-Hilaire-de-Brethmas) sont de :

La relance de la production en logements privés (accession, location)

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cet enjeu.

Elle favorise une urbanisation recentrée au contact du cœur du village et moins consommatrice d'espace (réalisation de formes urbaines de type petits collectifs, maisons mitoyennes etc... (dans les secteurs IINAZh et IINAZg).

La diversification de la production en matière de logement locatif, en particulier social, ainsi qu'une meilleure répartition géographique :

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cet enjeu.

Elle favorise la production de logements sociaux : les secteurs IINAZh et IINAZg sont concernés par une production de 45% minimum des logements permanents de l'opération au logement social.

L'opération intègre une démarche d'habitat participatif, pour le l'accession maitrisée.

Favoriser les opérations d'ensemble :

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cet enjeu.

Les secteurs IINAZh et IINAZg dédiés aux extensions urbaines seront urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, tel que définit par le règlement du P.O.S. mis en compatibilité.

Promouvoir un mode de production plus économe à la fois en termes d'espace et de déplacements:

L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » répond à cet enjeu.

Plus généralement, les nouvelles zones d'habitat prévues permettront de répondre aux enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de création de nouvelles formes urbaines tout en promouvant la mixité sociale par le biais d'une offre diversifiée. Ces extensions seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Analyse de la capacité foncière du territoire de Saint Hilaire de Brethmas

Les « dents creuses » sont les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes (en zone urbaine U). Les « dents creuses » sont constituées d'une parcelle cadastrale ou d'un groupe de parcelles contiguës et non bâties, insérées dans un tissu construit (hors zones d'extension). En ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

En dehors des dents creuses, le territoire communal présente des espaces potentiellement constructibles qui ne sont pas insérés dans une enveloppe bâtie et qui constituent du foncier potentiel disponible. Ces espaces se situent en U et en IINA du POS.

En milieu urbain (zone U du POS), sur la commune de Saint-Hilaire de Brethmas, les dents creuses représentent un ensemble de près de 6 ha. La zone UA, qui correspond à la partie urbaine la plus dense, comprend 1,2 ha en « dents creuses ». Sur la base d'une densité de 40 logements à l'hectare, on peut projeter un potentiel de 48 logements nouveaux.

La zone urbaine UC, composée essentiellement d'un tissu de moyenne densité, est vouée à la mixité fonctionnelle. Elle comprend 9,4 ha, composés pour moitié de dents creuses et pour moitié de foncier disponible en frange urbaine.

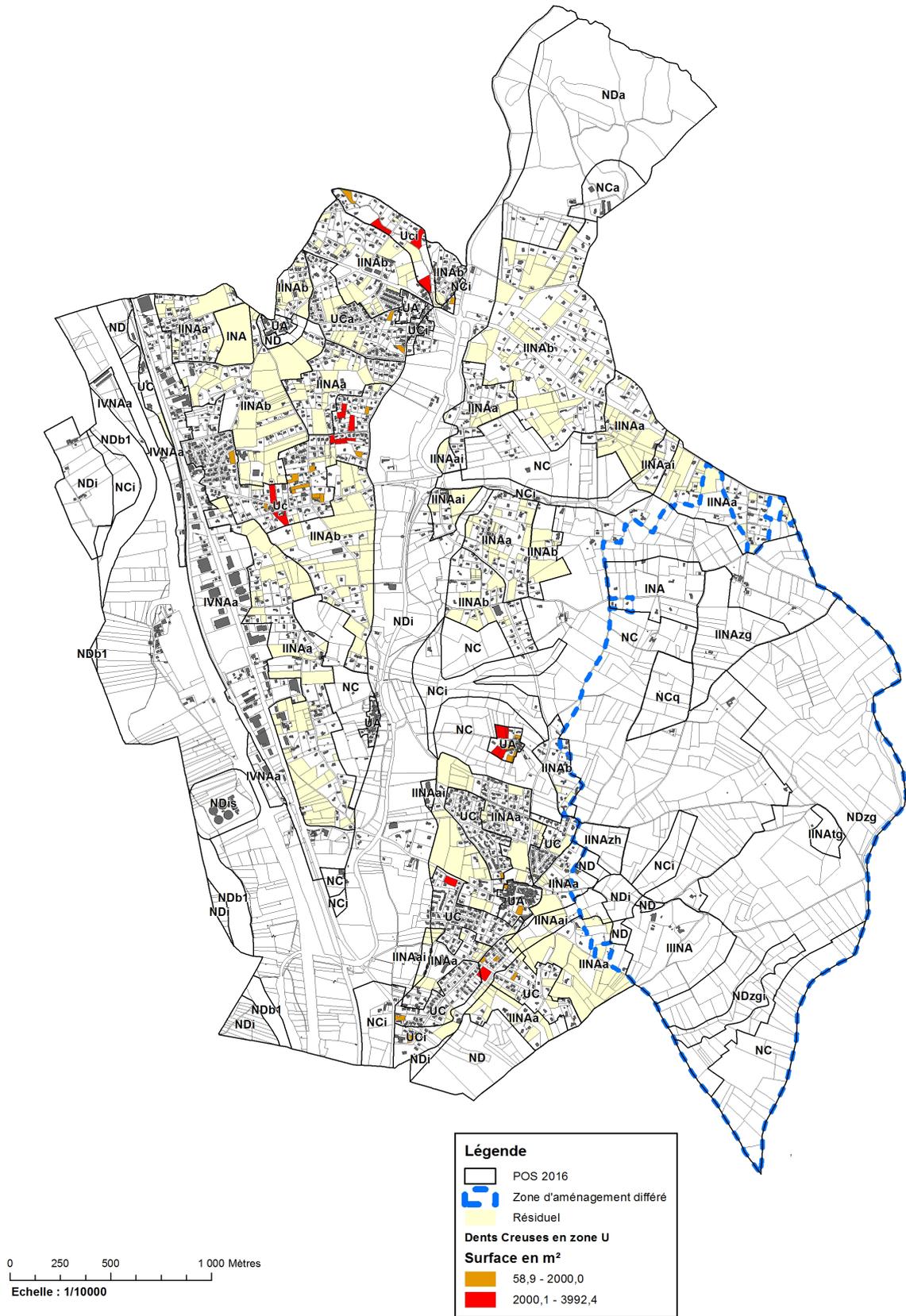
Dans cette zone UC, selon le règlement du POS, l'emprise au sol des locaux ne peut excéder 50% du terrain d'assiette pour l'usage artisanal, commercial ou les équipements publics et 30% pour les autres usages. Ainsi, les 9,4 ha pourraient être bâtis sur une surface de 2,82 ha (30%) pour accueillir des logements. La hauteur des constructions autorisée étant de 10 mètres au faitage, il peut être envisagé une production de 197 logements ($9,4 \text{ ha} * 21$, en considérant une densité de 21 log/ha), hors rétention foncière.

Les zones d'urbanisation future (zone IINA du POS), vouées à l'habitat, offrent également des espaces non bâtis. La surface de ce foncier disponible est de 132 ha hors périmètre de l'Eco-Site des Hauts de Saint-Hilaire. Une analyse de la photo aérienne montre la présence d'unités foncières non bâties et cultivées au sein de ces espaces, situées en limite des espaces agricoles du POS. La constructibilité de ces espaces dépend de différents facteurs dont la pente du sol naturel et la desserte par les réseaux. L'emprise au sol des constructions est de 20% ou 30% selon qu'il est desservi ou non par le réseau public d'assainissement.

A l'heure actuelle et dans le cadre du POS, la collectivité ne présente aucune maîtrise quant au devenir de ces espaces potentiellement constructibles.

Le PLU aura à analyser l'ensemble de ces espaces afin de définir leur devenir et leur classement dans le zonage du futur projet d'urbanisation de la commune, et de définir une maîtrise de l'aménagement foncier.

« DENTS CREUSES » EN ZONE U ET POTENTIEL FONCIER EN ZONE IINA DU POS



En conclusion,

Le PLH définit la production de 43 logements par an sur 6 ans.

Le SCoT a défini un besoin de 1080 logements d'ici 2030, calculé sur 22 ans, soit 49 logements par an.

Les dents creuses et les espaces fonciers disponibles hors enveloppe bâtie, en zone U du territoire communal, offrent une capacité de 245 logements.

Le PLU aura à réduire les espaces constructibles ouverts à l'urbanisation (IINA) mais non encore bâtis, offrant un potentiel foncier de 132 ha, dans un objectif de reclassement des espaces agricoles et de limitation de la consommation urbaine de façon à être en cohérence avec le PLH et le SCoT.

Aujourd'hui, le projet d'habitat de l'Eco-Site des Hauts de Saint-Hilaire répond aux attentes du PLH en offrant 195 logements pour l'habitat permanent dont 50 logements sociaux. Par ailleurs, il respecte la densité préconisée par le SCoT (21 logt/ha) en proposant une densité moyenne de 24 logt/ha.

L'offre de logements sur la commune est donc de 445 logements d'ici 2020 dans les zones UA, UC et dans l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire, intitulée « ZAC du Golf » dans le PLH.

Il restera à produire 635 logements dans le POS actuel ou le futur PLU, dans les zones à urbaniser (NA ou AU).

3.3.3. Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)

Il n'y a pas de P.D.U. approuvé à l'échelle de la Communauté d'Alès Agglomération.

3.3.4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe l'objectif d'atteindre le bon état des eaux en 2015. Cet objectif est visé par le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015 et son programme de mesures associées approuvés le 20 novembre 2009 et entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour 6 ans.

Le SDAGE reconnaît le littoral comme un milieu de très haute valeur patrimoniale sur lequel un objectif permanent de préservation ou de restauration des écosystèmes littoraux doit être retenu. Cet objectif général intègre d'autres préoccupations que la seule qualité de l'eau, en considérant par ailleurs les trois enjeux économiques majeurs que constituent le tourisme, la conchyliculture et la pêche, usages très directement dépendants du maintien de l'intégrité de ce milieu.

Le SDAGE se décline autour de 8 orientations fondamentales :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité...
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ...
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ...
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ...
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ...

- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques ...
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir...
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le projet d'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » sera compatible avec les orientations générales du SDAGE Rhône Méditerranée et plus particulièrement avec :

- **L'orientation 2 du SDAGE : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**

En phase de travaux, toutes les mesures permettant de lutter contre une éventuelle dégradation des milieux aquatiques présents (cours d'eau, zones humides) seront mises en place.

Les aménagements et le parcours du golf n'auront pas d'effets d'emprises significatifs sur les habitats aquatiques présents dans le périmètre de l'opération.

En marge des retenues d'eau destinées à l'arrosage du golf, des milieux naturels humides favorables aux habitats d'espèces aquatiques et semi-aquatiques seront aménagés.

Ainsi, le projet d'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est compatible avec l'orientation 2 du SDAGE.

- **L'orientation 5 du SDAGE : Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**

En phase de travaux, toutes les mesures permettant de lutter contre une éventuelle pollution accidentelle seront mises en place.

Les aménagements prévus pour l'assainissement pluvial des secteurs urbains (bassins de rétention), permettront la décantation des matières en suspension et ainsi de lutter contre une éventuelle pollution chronique.

Les eaux usées de l'opération seront traitées à la station d'épuration d'Alès Agglomération qui dispose d'une réserve de capacité plus que suffisante.

L'entretien du golf (amendements, traitements phytosanitaires) sera conçu pour ne pas générer de pollution des eaux.

Ainsi, le projet d'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est compatible avec l'orientation 5 du SDAGE.

- **L'orientation 7 du SDAGE : Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**

L'approvisionnement en eau potable des zones d'habitat et d'activités nouvelles par le Syndicat de l'Avène ne représente qu'une fraction importante (moins de 2%) du prélèvement sur la ressource (puits des Dauthunes sur la commune d'Alès).

L'alimentation du golf en eau d'arrosage à partir de l'eau de la nappe alluviale du Gardon d'Alès sera compatible avec la réglementation et la réduction de la pression sur la ressource. En effet l'interruption prévue des prélèvements au cours des 3 mois d'été permettra de préserver la ressource en période de basses eaux.

Ainsi, le projet d'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est compatible avec l'orientation 7 du SDAGE.

■ **L'orientation 8 du SDAGE : Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**

L'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones urbanisées est compensée par l'aménagement de bassins de rétentions qui régularisent les apports aux cours d'eaux du territoire. Un autre bassin de rétention pourra être nécessaire dans la zone NDzg car des constructions sont autorisées à hauteur de 3 000 m² de surface de plancher. Des aménagements de type aire de jeux, aire de stationnement pourront également être créés. Cela devra être intégré au dossier Loi sur l'Eau.

Les zones urbaines projetées sont toutes situées en dehors de zones inondables.

Ainsi, le projet d'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est compatible avec l'orientation 8 du SDAGE.

3.3.5. SAGE des Gardons

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification ayant une portée juridique qui fixe les objectifs, les règles et les mesures nécessaires à une gestion globale et durable de l'eau sur son périmètre. Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 le SAGE naît d'une démarche volontaire, à l'échelle d'une unité fonctionnelle pour l'eau (bassin versant, système aquifère...).

Le SAGE des Gardons a été adopté par arrêté inter-préfectoral le 27 février 2001. Il a pour objet une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin versant. Il résulte d'un important travail technique, de concertation et d'échanges.

La commune de St-Hilaire-de-Brethmas appartient au périmètre du SAGE des Gardons.

Le projet cadre du SAGE des Gardons se définit en 3 plans cadres. Chaque plan suit des objectifs généraux contenant des priorités d'actions pour atteindre ces objectifs.

Plan cadre n° 1 : la maîtrise du risque crue – inondation.

Obj. 1 : Maintenir ou rendre cohérents à l'échelle du bassin les niveaux de protection en relation avec les enjeux en présence (urbains, ruraux, etc.).

Obj. 2 : Améliorer les niveaux de protection (de façon raisonnable et justifiée), en fonction de l'évolution des enjeux et en cohérence avec les niveaux de protection aval.

Obj. 3 : Améliorer la prévention par la maîtrise de l'occupation du sol dans les secteurs exposés aux risques, en fonction de la gravité et de l'intensité du risque.

Obj. 4 : Améliorer l'efficacité des dispositions de mise en sécurité des personnes et des biens.

Plan cadre n° 2 : développement durable de la ressource en eau

Obj. 1 : Améliorer la qualité de la ressource.

Obj. 2 : Développer la ressource de façon équilibrée et durable de manière à assurer un niveau satisfaisant aux différents usages actuels et futurs.

Obj. 3 : Définir et assurer la mise en œuvre dans la durée des règles d'utilisation de la ressource, en fonction de sa disponibilité.

Plan cadre n°3 : valorisation du patrimoine naturel et culturel.

Obj. 1 : Maintenir et rétablir dans la mesure du possible un fonctionnement naturel et équilibré des milieux liés à l'eau (Milieux aquatiques, zones humides, espaces associés, etc), en cohérence avec le développement du territoire.

Obj. 2 : Restaurer et préserver le patrimoine culturel lié à l'eau dans la mesure ou cela s'inscrit bien dans un souci de maintien et/ou de développement du territoire, ou que celui-ci joue un rôle avéré en matière de ressource en eau et de maîtrise du risque crue-inondation.

Obj. 3 : Mettre en place une politique de valorisation du patrimoine naturel et culturel du bassin dans une logique de rayonnement.

Les modalités d'alimentation du golf en eau d'arrosage à partir de la nappe alluviale du Gardon d'Alès ont été définies en concertation avec le SMAGE, syndicat mixte en charge de la mise en œuvre du SAGE des Gardons. Cet usage et le principe de l'interruption du prélèvement au cours de la période de plus basses eaux, entre le 15/06 et le 15/09, sont cohérents avec les objectifs 2 et 3 du **Plan cadre n°2 - développement durable de la ressource en eau :**

Obj. 2 : Développer la ressource de façon équilibrée et durable de manière à assurer un niveau satisfaisant aux différents usages actuels et futurs.

Obj. 3 : Définir et assurer la mise en œuvre dans la durée des règles d'utilisation de la ressource, en fonction de sa disponibilité

Par ailleurs la gestion de l'eau pour l'ensemble de l'opération « Eco-site des Hauts de Saint Hilaire », notamment les zones d'urbanisation, est compatible dans ses différents aspects (eaux usées, eau pluviale et AEP) avec l'objectif n°1 : améliorer la qualité de la ressource.

Ainsi, l'opération est compatible avec les objectifs du SAGE des Gardons, notamment ceux relatifs au développement durable de la ressource en eau

3.3.6. Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur des « Hauts de Saint-Hilaire » est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes d'utilité publique ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité du P.O.S. Elles sont prises en compte dans l'aménagement.

■ Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Gardon d'Alès :

Le PPRI du « Gardon d'Alès » a été approuvé le 9 novembre 2010.

Le périmètre de l'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est concerné de manière marginale par les différents aléas définis par ce PPRI.

- D'une manière générale, les zones destinées à accueillir une urbanisation future (IINAZh, IINAZg, IINAgT) ont été définies en dehors des zones inondables.
- Seule une petite partie de la zone ND (précédemment classé en IINA) est concernée, le long du ruisseau du Ranc, et une partie de la zone NC. Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent en sus du règlement de la zone (Servitude d'Utilité Publique), mais la présence de zones inondables est rappelée dans le règlement des zones du P.O.S. concernées. Elles sont indiquées « i » au plan graphique.
- Le « caractère de la zone » du règlement a été complété afin de mentionner l'existence de ces zones inondables dans les zones du P.O.S. concernées.

- Les articles 1 et 2 du règlement ont été remaniés de manière à renvoyer vers le règlement du PPRI concernant les constructions et installations interdites ou admises dans les différentes zones d'aléas. En effet le PPRI approuvé est une servitude d'utilité publique dont les dispositions règlementaires s'appliquent en sus du règlement des zones du P.O.S.

■ **Périmètre de protection des Monuments Historiques :**

L'église de Saint-Hilaire-de-Brethmas est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 28 juin 1963. Elle est située dans le centre du village, mais une petite partie Ouest du site de l'opération des « Hauts de Saint-Hilaire » est concernée par le périmètre de protection des 500 m autour du monument (zones IINAzH).

- Dans ce périmètre, les travaux (constructions nouvelles, démolitions, déboisements, transformations, modifications de nature et d'aspect) doivent être autorisés par l'Architecte des Bâtiments de France.

■ **Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Alès-Deaux :**

L'aérodrome d'Alès-Deaux fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 11 octobre 1982. Il concerne à la marge la zone de l'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire ».

La zone de bruit C impacte la frange Est du site. Elle correspond à la zone de bruit la plus éloignée de la piste, de moindre contrainte d'urbanisme.

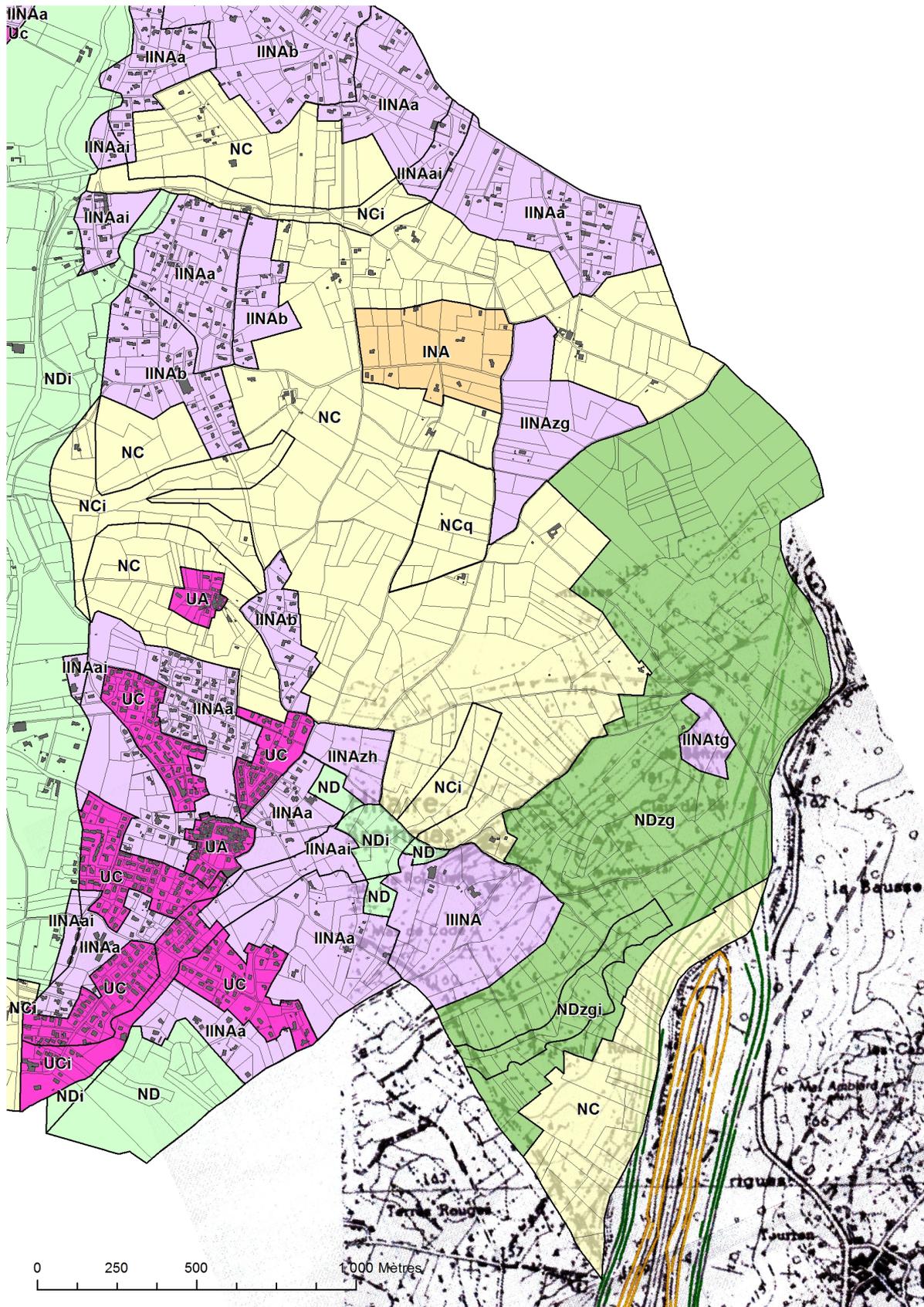
L'opération « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » est en partie impactée par le PEB : la zone de bruit C impacte une partie de la zone golfique (voir carte page suivante). De ce fait, l'aménageur devra respecter les prescriptions en matière d'isolation phonique des constructions (art L.147-5 du code de l'urbanisme). Le règlement du POS intègre ces obligations dans les dispositions particulières.

■ **Servitudes liées aux télécommunications (PT1 et PT2) :**

La zone est concernée par deux servitudes « télécommunications » qui seront prises en compte dans l'aménagement (interdiction de créer des obstacles dans les périmètres identifiés). Il s'agit des servitudes suivantes :

- Servitude PT1 Télécommunications liée à l'aérodrome de Deaux, sur la partie Sud de la zone.
- Servitude PT2 Télécommunications France Télécom qui traverse le site d'Est en Ouest.

Zonage du POS modifié et Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Alès-Cévennes de Deaux



4. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES

Est ici présentée une synthèse des incidences prévisibles sur l'environnement ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Le lecteur est invité à consulter la pièce n°6 du dossier de DUP « Étude d'impact » pour une présentation plus détaillée.

4.1. Incidences et mesures en phase « travaux »

Domaine	Analyse des effets liés à la phase travaux	Mesures envisagées en phase travaux
Tous milieux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ensemble des impacts phases travaux 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Afin d'anticiper les conséquences des désagréments induits par les futurs chantiers et de prévenir les impacts en phase de travaux, une « charte environnementale » sera élaborée pour tous les chantiers. Pour cela, une convention sera notamment signée avec un écologue pour la mise en place d'un suivi de l'opération au cours de la phase travaux
Environnement physique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux n'auront pas d'impacts sur le climat, au vue de leur nature temporaire. Les manipulations de terres pourront mener à un appauvrissement des sols ✓ La modification de la topographie se limitera aux couches superficielles du sol (terrassements). ✓ Aucun captage (eau potable) n'est présent sur le périmètre d'étude. Deux masses d'eau souterraines sont présentes et potentiellement vulnérables à d'éventuelles pollutions par les travaux. ✓ Les travaux ne se situent pas au droit des cours d'eau, ce qui limite les impacts directs des travaux. Néanmoins, les travaux peuvent avoir des effets indirects sur les cours d'eau par transport des pollutions par ruissellement. Les travaux de certains parcours du golf situés à proximité directe de cours d'eau pourront avoir un impact sur ces derniers. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des pistes seront aménagées pour canaliser la circulation sur une plateforme réduite, et la terre manipulée sera stockées de façon à conserver au maximum leur capacité agronomique. ✓ Des fossés de décantation et des bassins de traitements seront réalisés en réponse au risque de déversement de polluants ✓ Les aires de stockage seront éloignées des cours d'eau et des zones inondables pour ne pas entraver la circulation des eaux. ✓ Divers mesures seront prises pour limiter les incidences sur la qualité de l'eau : mise en place de filtres le long des axes de drainage, bassins de traitement, etc. Les activités de nettoyage du matériel auront lieu loin des cours d'eau ainsi que les installations de chantier potentiellement polluantes. Le remplissage des réservoirs n'aura pas lieu sur le chantier.

Domaine	Analyse des effets liés à la phase travaux	Mesures envisagées en phase travaux
Milieu biologique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les aménagements prévus se situent en grand nombre au niveau de zones naturelles ou agricoles à fort enjeu écologique, et peuvent perturber les milieux naturels et les espèces recensées, notamment les oiseaux en période de nidification et de reproduction 	<p>Mesures de suppression</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Conservation de la totalité des habitats naturels à enjeux majeurs ✓ Balisage et mise en défens des zones à fort enjeu écologique et travaux limités à leur strict périmètre. ✓ Evitement des zones où ont été recensées les espèces faune/flore à fort enjeu <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Calendrier d'exécution du chantier en dehors des périodes les plus favorables à la faune. <p>Suivi et contrôle de l'efficacité des mesures</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Contrôle du respect du calendrier des travaux ✓ Contrôle de la bonne mise en œuvre des balisages ✓ Restriction des emprises au strict nécessaire ✓ Suivi des travaux par un écologue
Site, paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le périmètre de l'opération se situe hors périmètre de ZPPAUP et de site classé ou inscrit. Les mas seront préservés. ✓ Compte tenu du caractère archéologique sensible du site, les travaux pourraient avoir un impact sur le patrimoine archéologique. ✓ Les travaux peuvent mener à une dépréciation des perceptions paysagères et urbaines le temps des travaux (stationnement d'engins, bases de vie, stockage,..) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour atténuer les impacts sur le paysage, une planification précise des interventions sera mise en place ainsi que des mesures d'accompagnement du chantier (travail sur les clôtures, la propreté, l'information). ✓ Dans le respect du cadre réglementaire, des mesures de détections et un diagnostic du patrimoine archéologique auront lieu avant les travaux. Au vue des résultats, des fouilles pourront être entreprises.

Domaine	Analyse des effets liés à la phase travaux	Mesures envisagées en phase travaux
Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux pourront engendrer une augmentation et des difficultés de circulation. ✓ Les impacts sur l'air se limiteront au secteur local (proximité des travaux), par émissions de poussières et de gaz d'échappement. Des gênes olfactives pourront être perçues ponctuellement par les riverains. ✓ Des nuisances sonores seront générées, notamment par déplacement des véhicules de chantier et par l'augmentation du trafic. L'ouverture importante du milieu contribuera à la dispersion de ce bruit. ✓ Les risques inondation et feu de forêt pourront être accrus temporairement pendant la phase travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La circulation et le stationnement feront l'objet d'une attention particulière : signalétique, itinéraires provisoires, parkings, information aux résidents. ✓ Diverses mesures visant à limiter l'émission de poussières seront inscrites au cahier des charges des entreprises de travaux (camions bâchés si nécessaire, pistes seront arrosées, chaussées nettoyées, bacs de lavage des roues, etc.). Pour limiter les émissions de gaz d'échappement, les véhicules utilisés seront aux normes, et la vitesse sera limitée sur et aux abords du chantier. Les déchets seront également gérés de façon à limiter les odeurs. ✓ La réglementation relative aux nuisances sonores sera appliquée sur le chantier. Le travail sera également limité la nuit et les jours fériés, et le matériel bruyant sera implanté loin des zones sensibles. ✓ Les activités du chantier seront localisées afin d'éviter les zones à risques (zones inondables, proximité de forêts).
Contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Impact positif sur les entreprises de travaux exécutant les marchés. ✓ Pas d'incidence des travaux sur les activités commerciales. L'activité agricole pourra être perturbée par les travaux (poussières principalement). ✓ La consommation d'énergie augmentera légèrement du fait des travaux, mais de manière non significative au regard des consommations existantes de la zone. 	
En phase travaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La population susceptible d'être concernée par l'impact des travaux est réduite : il s'agit d'une population résidentielle de passage, utilisant les voies de communication (excepté pour les nouveaux habitants qui viendraient s'installer avant la fin du chantier) ✓ Les désagréments sur la santé seront principalement causés par les poussières induites par la circulation des engins et les émissions de gaz d'échappement, le bruit des véhicules utilitaires et engins de chantier, les perturbations du trafic, les pollutions des eaux liées aux travaux. 	<p>Les mesures associées pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts sont présentées dans les « Mesures envisagées en phase travaux »</p>

4.2. Incidences et mesures en phase « exploitation »

Domaine	Analyse des effets liés à l'implantation de l'opération et à son fonctionnement	Mesures envisagées en période d'exploitation
Environnement physique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les aménagements urbains sont susceptibles d'influencer certaines conditions microclimatiques (vent, luminosité, ...). L'impact du projet sur le climat à l'échelle de l'opération restera négligeable. ✓ Les zones d'habitats, le golf et les zones d'activités n'ont pas vocation à transformer la topographie. Seuls les bassins de la réserve en eau du golf seront constitués en déblais importants par rapport au terrain naturel ✓ Les besoins en eau pour l'irrigation du golf sont estimés à 224 000 m³. Un bassin de stockage d'environ 190 000 m³ est prévu, alimenté par une conduite acheminant l'eau d'un forage situé près de la station d'épuration du Grand Alès. Selon les études hydrogéologiques, l'impact sur la nappe du Gardon est très faible et ne pose pas de problème sur son exploitation actuelle. ✓ Au regard des équipements projetés, les pollutions dues essentiellement au trafic sur les voiries de l'opération, peuvent avoir un impact sur la qualité des eaux. ✓ La vulnérabilité de la nappe aquifère est faible mais peut être localement augmentée du fait de la fracturation du substratum calcaire. L'impact sur les eaux souterraines sera négligeable à nul. ✓ L'imperméabilisation induite par l'opération aurait pour conséquence d'augmenter significativement les débits à l'aval. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'adoption de choix énergétiques et de partis d'architecture bioclimatiques réduiront encore les changements microclimatiques dans les secteurs urbanisés. ✓ Les prélèvements en eau d'irrigation du golf seront réduits ou interrompus lors des périodes de basses eaux du Gardon (Gardon potentiellement en équilibre avec la nappe souterraine). Les pompages seront interdits entre le 15 mai et le 15 septembre. ✓ Avant rejet dans les ruisseaux, le projet prévoit la mise en place de bassins de compensation, avec la création d'un réseau pluvial dans les zones à urbaniser pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement pluvial. ✓ Les eaux superficielles ne seront pas dégradées et les habitats aval des ruisseaux et cours d'eau (Avène, Droude, Gardon) seront préservés ✓ Malgré la probabilité faible d'occurrence d'un accident, le système d'assainissement pluvial qui sera mis en place permettra de traiter une éventuelle pollution accidentelle sur les voiries de l'opération. ✓ Le risque de pollution des eaux souterraines est négligeable. Le projet n'aura aucune incidence sur celles-ci puisque les eaux de ruissellements (chargées en matières en suspension) seront récupérées par un réseau de collecte souterrain étanche. ✓ Les bassins de rétention des eaux pluviales prévus à l'aval des zones urbanisés régulariseront les débits d'apport aux cours d'eau récepteurs ✓ Le projet sera conforme aux objectifs de qualité des eaux imposés par les différentes protections réglementaires liées à la protection de la ressource en eau.
Environnement naturel	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les futures zones d'extension de l'habitat auront localement des impacts sur le milieu naturel : habitats sensibles (pelouses à Brachypode, boisement de chêne blanc et matorrals) ou présence d'espèces à enjeu : zones de nidification du la chevêche d'Athéna et du busard cendré, habitat de la noctule de Leisler, Damier de la succise. ✓ Le zonage de projet au cours des études préalables a évolué progressivement vers une meilleure répartition des zones ND (naturelle), afin d'y intégrer au maximum les zones à fort enjeu écologique : stations d'espèces, habitats à enjeu, etc. Le classement en ND de ces zones préserve ainsi ces milieux. ✓ Le classement en EBC, destiné à préserver les espaces boisés, peut par endroit présenter un impact sur des habitats d'intérêt majeur si ceux-ci venaient à être détruits suite à une plantation de la parcelle. 	<p>Mesures de suppressions</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ensemble des mesures prises en phase travaux <p>Mesures de réduction</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Clôture avec petites mailles pour éviter les risques de destruction de reptiles, amphibiens ou papillons aux abords de la route ✓ Plantation de haies ✓ Implantation de nichoirs à chevêche pour diversifier les sites de nidification de cette espèce ✓ Aménagement de milieux favorables aux batraciens ✓ Aménagements de pierriers pour les reptiles avec balisage et panneaux d'information

Domaine	Analyse des effets liés à l'implantation de l'opération et à son fonctionnement	Mesures envisagées en période d'exploitation
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 70% des espaces dédiés au golf sont actuellement occupés par des terres agricoles. L'espace golfique étant exempt de constructions (hormis clubhouse), ce changement d'usage peut être considéré comme réversible, à l'inverse des 42% des zones agricoles actuelles qui seront remplacées par des zones urbaines. 	<p><u>Suivi et contrôle de l'efficacité des mesures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La biodiversité fera l'objet d'un suivi scientifique sur l'ensemble de la zone golfique ✓ Contrôle régulier du bon développement des aménagements de types haies et mares temporaires.
<p>Environnement paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La qualité architecturale des Mas de la Rouquette, de Trouillas et Novis sera conservée. ✓ Le golf modifiera l'ambiance paysagère en transformant les espaces naturels et en cultures vers des parcours golfique, les impacts seront peu significatifs. ✓ Les zones d'habitats en zone IINAZg se situent dans les points bas entre les deux principales lignes de crêtes, limitant ainsi l'impact sur le paysage. 	
<p>Cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des voiries seront créées pour permettre l'accès au site (deux principaux accès). Les routes seront élargies à l'intérieur du site. L'accent sera porté sur les cheminement doux et pistes cyclables pour limiter l'artificialisation des sols. ✓ Accroissement du besoin en eau potable engendré par l'arrivée de nouvelles populations : 72 000 m³/an environ. ✓ Eaux usées : le projet représente une pollution totale journalière d'environ 980 Equivalents Habitant supplémentaires, qui pourront être traités par la STEP du Grand Alès. ✓ Déchets : 500 tonnes environ de déchets ménagers supplémentaires devront être collectés par an. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour faire face à l'éventuelle altération de la qualité de l'air due à l'augmentation du trafic, les différents acteurs des territoires s'engageront vers des politiques de sensibilisation et de communication envers les usagers. ✓ L'enfouissement systématique des réseaux sera recherché dans le cadre des aménagements sur l'aire d'étude.

Domaine	Analyse des effets liés à l'implantation de l'opération et à son fonctionnement	Mesures envisagées en période d'exploitation
Cadre de vie, risques	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Trois zones inondables cartographiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune interceptent le périmètre de l'aire d'étude (en zone NDi, NCi et ND au Sud, NDzgi au Sud-est du site) ✓ Le risque feux de forêt est significatif localement dans le périmètre d'étude : bois de Jasse de Bétrine, périphérie du bois de Deaux ✓ Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) actuel de l'aérodrome d'Alès-Deaux atteint l'extrémité Est du golf mais n'interfère pas avec les zones constructibles au projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ En accord avec le PPRI, les zones inondables interceptées ne seront pas urbanisées. ✓ Les plans d'aménagement des zones d'urbanisation prendront en compte les prescriptions concernant la prévention du risque feux de forêt ✓ Les futurs plans d'aménagement des zones touristiques susceptibles d'être concernées seront compatibles avec le PEB.
Environnement socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les projections du nombre de logements sur l'aire d'étude prévoient la création d'environ 300 logements ce qui correspond à environ 50 % des besoins communaux en logements d'ici 2030. S'y ajoute la création d'environ 200 logements dans les villas du golf. ✓ Agriculture : la perte d'espace agricole s'élève à 54%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour compenser les pertes de surfaces agricoles, les espaces en friches qui ne feront pas l'objet d'aménagement peuvent être réhabilités et utilisés prioritairement pour l'activité agricole, dans les limites de leur potentialité agronomique.
En phase de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les caractéristiques des aménagements de l'aire d'étude à savoir des zones de logements, une zone d'activités tertiaires et une importante zone golfique ne constituent pas des sources d'effets néfastes sur la santé humaine. ✓ l'augmentation des trafics pour la venue à l'infrastructure golfique, aux habitations et à la zone d'activité, couplée à la baisse des émissions de polluants des véhicules laissent envisager un relatif équilibre en matière de pollution de l'air. 	

4.3. Projet qui a évolué pour prendre en compte les enjeux de biodiversité, avec notamment un projet d'éco-golf à « l'engagement nature »

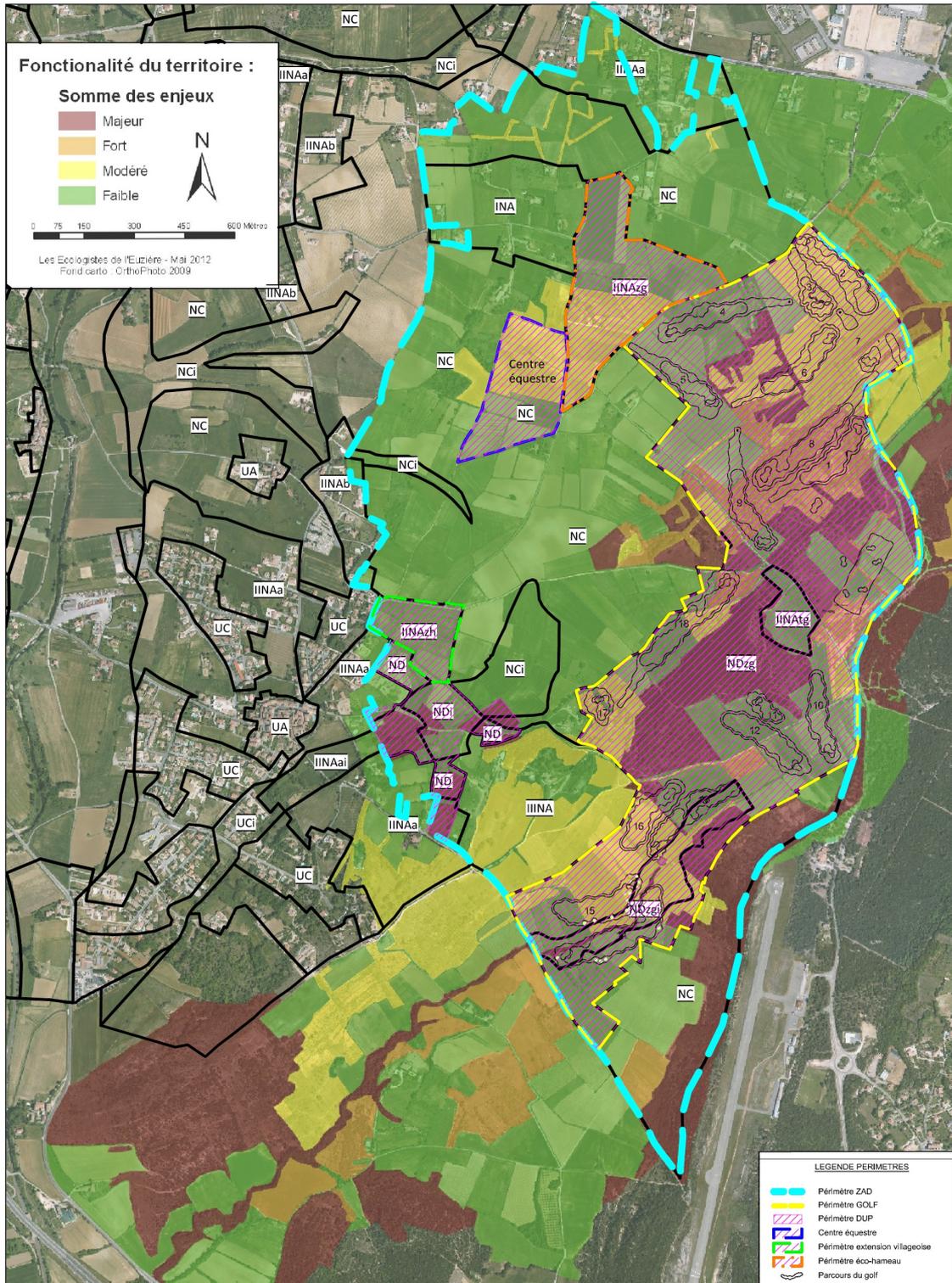
Le projet ne se situe pas en secteur Natura 2000 et l'analyse préalable des incidences sur les sites Natura 2000 a montré qu'aucune incidence significative n'était à attendre.

Le projet d'aménagement, et en particulier son volet golfique qui concentre les principaux enjeux écologiques, a été élaboré de manière itérative, entre le maître d'ouvrage (commune et Grand Alès), les représentants des services instructeurs (DREAL et DDTM) et les bureaux d'études techniques (ADELE SFI, Ecologistes de l'Euzière surtout, et EGIS Eau), de façon à s'adapter aux différents enjeux liés à la biodiversité présente sur le site et à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction des impacts et de compensation. Plusieurs solutions concernant le zonage et les parcours golfiques ont été testées, intégrant les contraintes foncières, topographiques et techniques, avec une attention toute particulière aux enjeux de préservation de la biodiversité.

Les études naturalistes menées par les Écologistes de l'Euzière sur l'ensemble du périmètre de l'opération (soit plus de 300 ha) ont montré la richesse faunistique et floristique de la zone, sans toutefois porter atteinte à la réalisation du projet.

Les aménagements, notamment ceux liés au golf (parcours 9 et 18 trous, réalisation du Club House, etc...), ont connu de nombreux réajustements suite à un travail commun avec les services de l'État (la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer notamment) afin d'aboutir à un projet équilibré, respectant les zones d'enjeux environnementaux forts et majeurs, les espèces protégées et leurs habitats.

Enjeux écologiques et projet d'aménagement des Hauts de Saint-Hilaire



5. MISE EN COMPATIBILITE DU P.O.S.

5.1. Plan de zonage

Les pièces du P.O.S. modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont les suivantes :

Avant mise en compatibilité, le périmètre concerné par l'opération de « l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » était classé en différentes zones du P.O.S. :

- **Zone NC (298,5 ha)** pour une grande partie du périmètre, avec un secteur NCi soumis à des contraintes d'inondation.
- **Zone INA (12,7 ha)** au Nord-Ouest, dans le secteur de la plaine du Rey et de la Tour
- **Zone IINA (12,9 ha)** (secteur IINAA) au Nord le long de la RD981, et à l'Ouest sur les marges du village (secteurs IINAA et IINAB)
- **Zone IIINA (34,9 ha)** autour du Mas de la Rouquette.

Le plan de zonage du P.O.S. est modifié de manière à permettre le projet d'aménagement des « Hauts de Saint-Hilaire ».

Pour faciliter la lecture et la compréhension du document, l'indice « z » est ajouté aux différents noms de zones situées à l'intérieur du périmètre de l'opération (hors parties des zones NC et ND non modifiées).

- **Création d'une zone IINAZh** (surface environ 4,5 ha)
Elle est située à l'Ouest du périmètre, au contact du village dans le quartier des Pérassières et de la Vignasse et concerne des parcelles anciennement classées en zone NC au P.O.S. avant mise en compatibilité.
- **Création d'une zone IINAZg** (surface environ 14,6 ha)
Elle est située au Nord-Ouest du périmètre, dans les quartiers de la Tour et de la Plaine du Rey et concerne des parcelles anciennement classées en zone NC au P.O.S. avant mise en compatibilité.
- **Création d'une zone IINAtg** (surface environ 2,8 ha).
Elle est située au cœur du périmètre et concerne des parcelles anciennement classées en zone NC au P.O.S. avant mise en compatibilité.

Le projet d'aménagement dans cette zone intégrera une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace boisé en vue de réduire l'exposition au risque feu de forêt par la réalisation d'une interface aménagée forêt-habitat. Cette bande comportera une piste secondaire de défense incendie de 4 mètres à 6 mètres de large, périmétrale à la zone et figurant au document graphique. Elle devra être connectée aux voies publiques et permettre la circulation des véhicules de secours.

En l'absence de PPRIF, et du fait qu'il n'existe pas pour le risque incendie de forêt de modèle permettant de fixer des distances d'éloignement en fonction de seuils d'intensité du risque, la valeur des 12 mètres est issue des articles CO16 et CO17 du règlement de sécurité incendie ERP (chapitre II articles « CO » construction, relatif aux couvertures (section IV)). Les dispositions de cette section ont pour but de préserver la couverture de l'établissement recevant du public (ERP) des effets provenant d'un feu extérieur. Cette distance de 12 mètres est retenue dans le « Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des landes de Gascogne ».
- **Réduction d'une zone IIINA** (surface environ 19,5 ha).
Une zone au Sud autour du Mas de Rouquette. Elle concerne des parcelles anciennement classées en zone IIINA, d'une surface initiale au POS de 34,9 ha. La surface de 15,5 ha est classée en zone naturelle à vocation golfique.

- **Création d'une zone NDzg et NDzgi** (surface environ 130,7 ha).
Elle occupe l'essentiel du périmètre et concerne des parcelles anciennement classées en zone NC au P.O.S. avant mise en compatibilité.
Sont autorisées les constructions liées au golf (Club House, bâtiments de maintenance etc...).

Les aménagements dans la zone NDzg respecteront l'article L.147-5 du code de l'urbanisme en matière de construction et de normes d'isolation phonique, afin de prendre en considération le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Alès-Cévennes situé sur la commune de Deaux.
- **Création de zones ND et NDi** (surface environ 6,1 ha).
Elles correspondent aux zones repérées comme présentant des enjeux environnementaux majeurs. Leur préservation et leur gestion écologique seront assurées par la mise en place d'un plan de gestion des zones naturelles. *Le lecteur se reportera à l'étude d'impact du dossier de DUP (pièce n°6) pour plus de précisions à ce sujet.*
Elles concernent des parcelles anciennement classées en zone NC, ainsi que IINA pour une petite partie, au P.O.S. avant mise en compatibilité.
- **Maintien de zones NC** (sur environ 155,4 ha)
Elles correspondent à des secteurs où l'activité agricole est encore présente ou pourrait le redevenir.
La principale zone NC maintenue au sein du périmètre se localise à l'Ouest de la zone (lieu dit le Clau), entre les zones INA et IINAA, au centre et au sud-est du périmètre. La zone autour du Mas Novis est maintenue.
Une zone NCq est créée (8,5 ha) pour accueillir les activités du centre équin.

Au final, sur les 359 ha de l'opération, après mise en compatibilité du P.O.S., la répartition par grandes vocations est la suivante :

VOCACTION DE LA ZONE	SURFACE
Vocation agricole (zone NC)	155,4 ha
Vocation naturelle (zone ND)	6,1 ha
Vocation golfique (zone NDzg)	123,2 ha
(zone NDzgi)	7,5 ha
(zone IINAtg)	2,8 ha
Vocation habitat (zone IINAZh)	4,5 ha
(zone IINAZg)	14,6 ha
Vocation tourisme (zone IINA)	19,5 ha
Vocation habitat préexistante (zones IINAA et IINAb)	13,4 ha
(zone INA)	12,5 ha
TOTAL	359,5 ha

■ Remaniement des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) du P.O.S. sont largement remaniés.

Certains sont supprimés, d'autres sont modifiés.

Surface E.B.C. au sein du périmètre avant mise en compatibilité du POS	Surface E.B.C. au sein du périmètre après mise en compatibilité du POS	Surface protégée au titre du L.123-1-7° du CU pour des motifs d'ordre écologique
43,35 ha	2,8 ha	40,2 ha

Les EBC identifiés au POS actuel de la commune de Saint-Hilaire représentent une surface de 87,5 ha, soit 22,5% des espaces naturels de la commune (388 ha). La partie située au sein du périmètre de ZAD équivaut à une surface de 43,35 ha. Une partie de la surface classée en EBC est maintenue sur le périmètre de la ZAD (2,8 ha).

Le bilan des surfaces des E.B.C. entre le P.O.S. et le P.O.S. mis en compatibilité a globalement été compensé même s'il diminue de 39,9 ha environ. Plusieurs raisons principales expliquent cela :

- certains aménagements prévus ne sont pas compatibles avec le maintien d'un E.B.C.,
- des E.B.C. avaient été inscrits dans le P.O.S. alors qu'ils ne correspondent pas sur le terrain à des espaces réellement boisés,
- de nombreuses nouvelles zones ND sont créées dans le P.O.S. mis en compatibilité. Ce classement sera très protecteur pour les espaces naturels (aucune construction ne pourra y être autorisé), tout en étant plus souple pour leur gestion écologique.

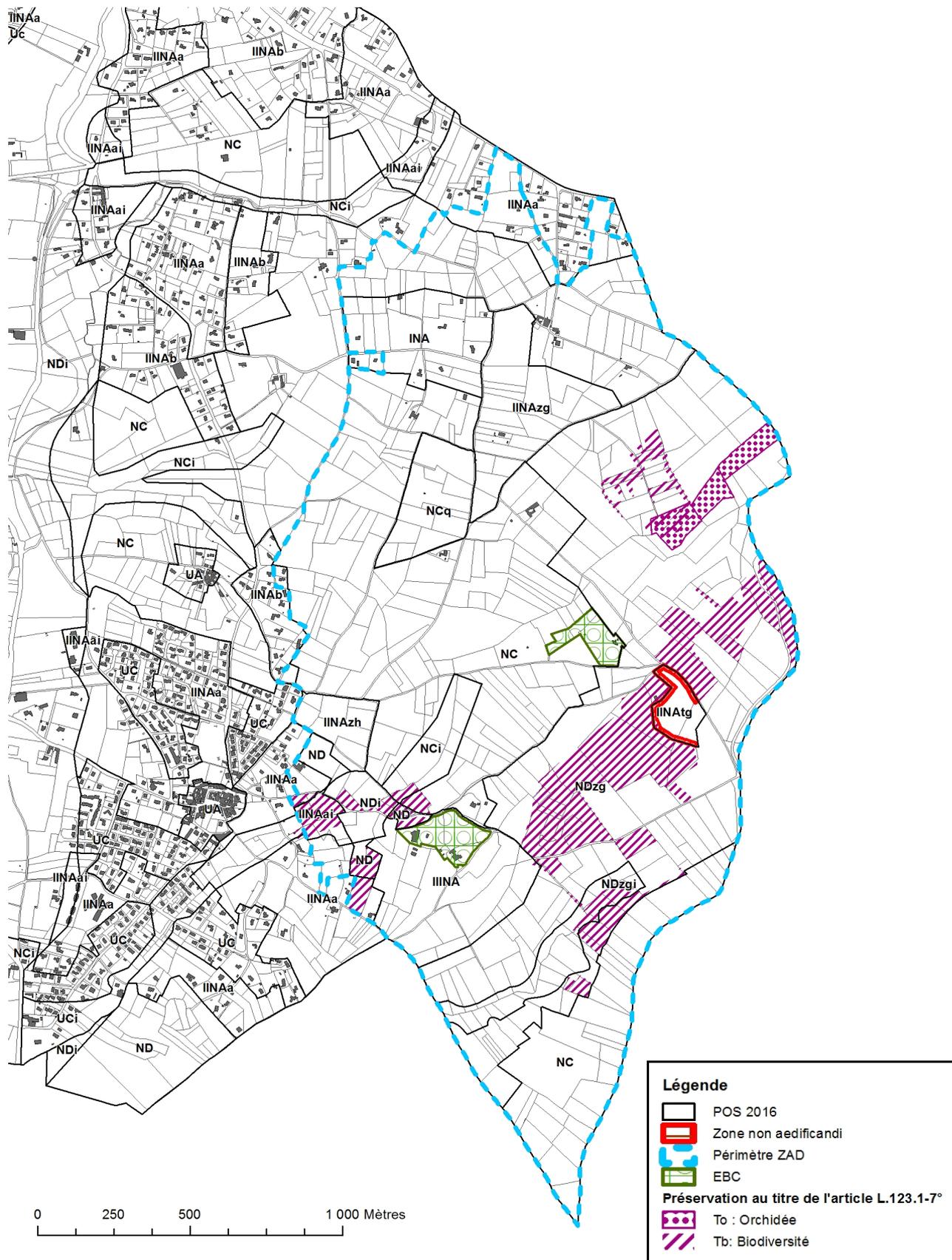
En effet, les études naturalistes réalisées sur le périmètre de l'opération ont montré l'intérêt majeur (sur le plan floristique et faunistique) de certains milieux ouverts. Ainsi plusieurs secteurs sont conservés en zone agricole (NC) ou naturelle (ND) sans classement en E.B.C. afin de préserver des milieux de pelouses ou de garrigue ouverte par exemple. Un plan de gestion écologique des milieux sera d'ailleurs mis en place sur l'ensemble des zones à enjeux (surtout sur le golf) afin de préserver et de valoriser la richesse écologique des lieux. Ce plan de gestion pourra contenir des opérations d'entretien et de défrichage nécessitant une absence d'E.B.C.

Le règlement du P.O.S. modifié protège des secteurs identifiés pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Les documents graphiques identifient ces espaces par une trame qui distingue les espaces de préservation d'éléments remarquables de biodiversité :

- trame « To » pour les orchidées bénéficiant d'un statut de protection, classées Vulnérable sur liste rouge des orchidées de France métropolitaine
- trame « Tb » pour les autres espaces de biodiversité présentant des enjeux écologiques majeurs.

Ces espaces protégés représentent une surface de 32,3 ha à l'intérieur du périmètre du golf et 5 ha en dehors du périmètre du golf. Soit au total au sein de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire une surface de 37,3 ha d'espaces protégés pour des motifs d'ordre écologique.

E.B.C. et ESPACES PRESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME



Au final, par rapport au P.O.S. précédent :

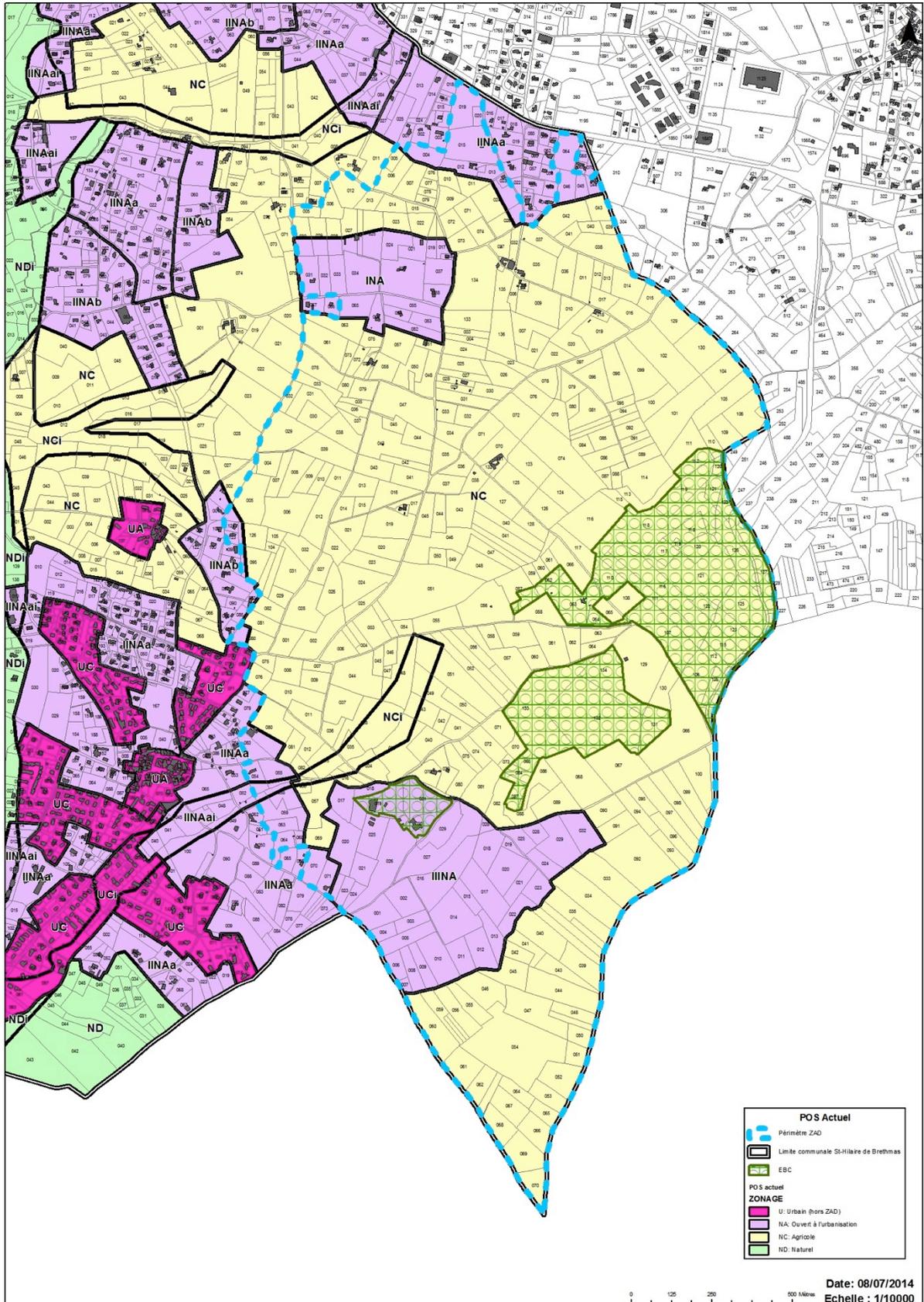
- Les limites des anciens E.B.C. situés dans le secteur de la Jasse Bertrine et la partie Est du territoire sont remaniées. Les nouveaux E.B.C. du P.O.S. mis en compatibilité ont une surface de 3,6 ha environ.
- L'ancien E.B.C. situé autour du Mas de la Rouquette est maintenu à 2,8 ha; celui autour du Mas Dizier est inchangé et occupe une surface de 2,06 ha.
- Des espaces de biodiversité sont identifiés par une trame graphique d'une surface totale de 40,2 ha sur le périmètre du projet de l'éco-site, qui viennent suppléer pour partie des EBC.

Le futur PLU devra intégrer pour les espaces situés en dehors du périmètre de l'Eco-Site des Hauts de Saint-Hilaire :

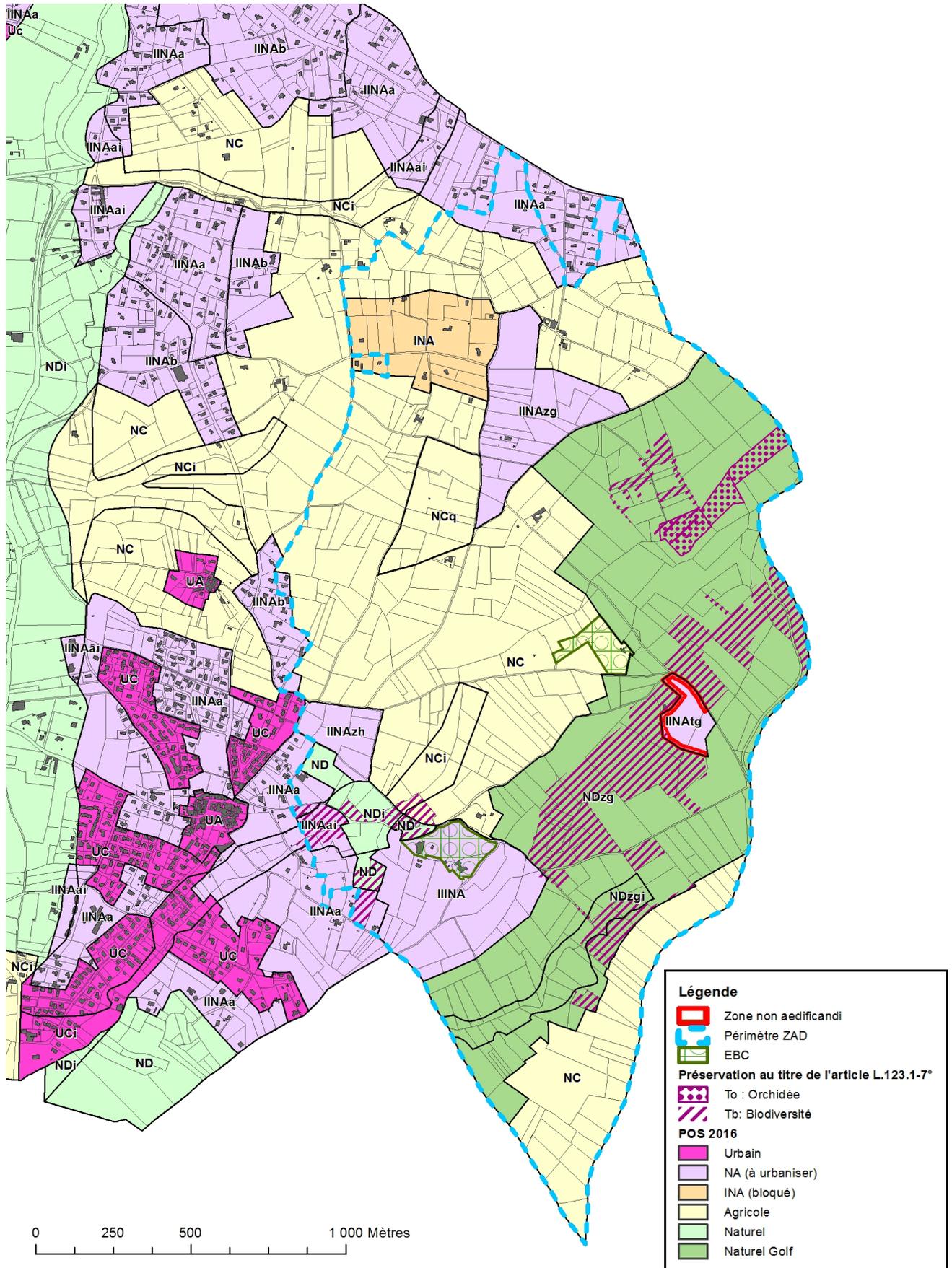
- Les règles de préservation des espaces majeurs de biodiversité, des continuités écologiques et de la trame verte et bleue, selon l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- Le zonage du PPRI de façon à identifier, dans les documents graphiques du PLU, ces espaces inondables par un indice « i », tel que le zonage du POS modifié. En accord avec le PPRI, les zones inondables interceptées ne seront pas urbanisées.

Les extraits du plan de zonage du P.O.S. AVANT et APRES mise en compatibilité sont présentés ci-après.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU P.O.S. AVANT MISE EN COMPATIBILITE



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU P.O.S. APRES MISE EN COMPATIBILITE



5.2. Règlement

Les modifications du règlement du P.O.S. proposées consistent en la création de nouvelles zones et nouveaux secteurs aux règles propres, afin de bien individualiser les différents volets du projet d'aménagement. Le Titre 2 n'est pas modifié.

Seule la zone NDzg (golf) est immédiatement ouverte aux aménagements programmés car il s'agit d'opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès-en-Cévennes.

Toutes les autres zones (IINAZg, IINAZh et IINAtg) seront subordonnées à la réalisation des équipements de viabilité nécessaires, avant leur ouverture à l'urbanisation, et soumises à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble satisfaisante sur chacun de ces secteurs.

Il est créé un Titre 4 relatif aux dispositions particulières applicables à certains secteurs dans le périmètre de l'Eco-Site des Hauts de Saint-Hilaire.

Création de sous secteurs dans la zone IINA (volet habitat)

Le P.O.S. mis en compatibilité comprend de nouveaux secteurs **IINAZh, IINAZg et IINAtg, nouvellement créés**, pour permettre d'accueillir le « **volet habitat** » de l'opération de l'éco-site des « Hauts de Saint-Hilaire ».

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des équipements nécessaires et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une qualité et une cohérence des aménagements.

Cette zone comprend trois nouveaux secteurs, correspondant chacun à des typologies urbaines différentes :

Le secteur IINAZh : situé en continuité du village dans le quartier Brethmas, et qui est destiné à accueillir des **programmes de logements diversifiés favorisant la mixité sociale et urbaine**.

Ce secteur devra accueillir :

- 45% de logements affectés à des catégories de logement aidés respectant les objectifs de mixité sociale,
- 20% de logements affectés à de l'habitat participatif,
- 50% de logements affectés à de l'habitat intergénérationnel.

Le secteur IINAZg : situé au Nord-Est du site, dans le quartier de la Tour, **en continuité de la partie déjà urbanisé** et qui est destiné à accueillir une **urbanisation à vocation d'habitat, de type éco-hameau**.

Situé en périphérie immédiate du futur équipement golfique et du futur pôle équin, ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat de qualité directement lié aux activités golfiques et équestres, pour de l'habitat permanent et de l'habitat touristique.

Le secteur IINAtg : situé au cœur de l'espace à vocation golfique, dans le quartier Les Menyères-Sud, **destiné à accueillir les constructions à usage hôtelier et les aménagements qui y sont liés**.

Situé en limite des espaces boisés, ce secteur comporte une zone non aedificandi de 12 m comme mesure de réduction du risque feu de forêt par la réalisation d'une interface aménagée forêt/habitat. Ainsi, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 12 m des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette bande peut

comporter un espace libre collectif d'une largeur de 6 m maximum, situé en limite de l'implantation des constructions.

Par ailleurs, La zone IINA comporte des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces secteurs sont repérés au document graphique du règlement par une trame graphique au titre de l'article L.123-1-7° dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Cette trame distingue les espaces de préservation concernant les orchidées (trame « To ») et les espaces de biodiversité (trame « Tb »). Ces informations sont précisées dans la légende des documents graphiques du POS.

Les modifications apportées au règlement concernent le caractère de la zone, et les articles 1 à 3, 10, 11 et 13.

Création d'une zone NDzg (volet golfique)

Le P.O.S. mis en compatibilité comprend une **zone NDzg, nouvellement créée**, elle permet d'accueillir le « **volet golfique** » de l'opération de l'éco-site des « Hauts de Saint-Hilaire ».

La zone NDzg correspond au projet de golf ainsi qu'aux aménagements, ouvrages, et annexes nécessaires à son fonctionnement.

Le règlement autorise l'accueil **des bâtiments liés au golf (Club House – Locaux techniques, sanitaires...)**.

L'article 1 du règlement de la zone NDzg fixe à 3000 m² de surface de plancher maximum la surface des constructions (toute destinations confondues) dans ce secteur.

Les constructions autorisées dans ce secteur NDZgc sont :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement du projet de golf (Club House, Pro Shop, restaurant, locaux administratifs, bureaux, locaux techniques et de maintenance, sanitaires, ...)
- Les habitations à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires et liés au gardiennage et au fonctionnement du projet de golf ;
- Les installations, aires de sport et de stationnements liées et nécessaires aux activités et constructions autorisées ;
- Les clôtures à conditions de respecter la perméabilité et libre circulation des espèces;
- Les équipements publics (sportifs, nécessaires à l'entretien et la gestion des réseaux - voies, eau, assainissement ...)

Le règlement de la zone NDZg indique la densité, la hauteur et les conditions d'implantation des constructions,

L'article 1 fixe la surface de plancher maximale (toute constructions confondues) à 3000 m² à **ne pas dépasser sur la totalité du secteur NDzg.**

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions à 7 m à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel. Il précise les règles relatives aux clôtures afin de respecter leur perméabilité.

L'article 11 rappelle que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier; sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des*

perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme). ». Il précise que le regroupement des constructions doit être recherché.

Les articles 3 et 4 prévoient des ouvrages adaptés aux déplacements des espèces, des ouvrages de gestion du pluvial de types noues, fossés, et un traitement végétal (bande enherbée, ...).

Les articles 6, 7, 11 prévoient des distances aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques et des implantations afin de favoriser la perméabilité écologique.

Les articles 12 et 13 définissent les critères de plantations des espaces pour favoriser le maintien et le confortement des milieux naturels.

Création d'une zone NCq (volet équin)

Le P.O.S. mis en compatibilité comprend une **zone NCq, nouvellement créée**, elle permet d'accueillir le « **volet équin** » de l'opération de l'éco-site des « Hauts de Saint-Hilaire ».

La zone NCq correspond au projet de centre équin ainsi qu'aux aménagements, ouvrages, et annexes nécessaires à son fonctionnement.

L'article 1 du règlement de la zone NCq autorise dans ce secteur les constructions liées et nécessaires aux activités de la filière équine, considérées comme activités agricoles et à caractère professionnel, y compris les aménagement des espaces ouverts, les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion du centre équin ; sont également autorisées les constructions des locaux telles que salles de formation, restauration, club house, ..., permettant l'accueil des compétitions, salons, spectacles, centre de formation et d'encadrement des activités équestres classiques et tourisme, fédérales et d'Etat.

Le Règlement intègre dans ce secteur le respect d'une distance de réciprocité entre les bâtiments d'habitation et les constructions destinées au logement même temporaire des animaux : elle est de 25 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en l'absence de constructions d'habitation préexistante, et de 50 mètres dans le cas contraire ; elle est de 25 mètres par rapport à l'axe des voies.

Compléments apportés au règlement :

Dispositions générales : il est précisé qu'aux termes de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols, approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L.123-1-11 à L.123-18. Les dispositions de l'article L.123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

La division du territoire en zones est redéfinie selon les modifications apportées au zonage (article 3).

Un nouvel article précise les dispositions relatives aux sites ou vestiges archéologiques (article 8).

Zone IIINA : l'article 13 est complété pour préciser que les espaces classés en EBC sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Zone NC : sont modifiés les articles 1, 2, et 11.

Le règlement précise

- la présence de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et l'existence d'une trame graphique les identifiant au POS.
- Les règles de réciprocité liées à la présence de constructions pour le logement des animaux, afin de respecter un éloignement de 50 m des constructions d'habitation.
- Sont autorisées les constructions liées et nécessaires aux activités équinées considérées comme activités agricoles et à caractère professionnel, ainsi que les activités de formation, compétitions, salons, spectacles ... en lien avec le centre équin.

Zone ND : sont modifiés les articles 1 et 2.

Le règlement précise

- la présence de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et l'existence d'une trame graphique les identifiant au POS.

Dispositions particulières applicables dans le périmètre de la zone d'aménagement différé: il s'agit des mesures définies suite à l'étude d'impact en concertation avec les écologues (bureaux d'études GAXIEU et Ecologistes de l'Euzière).

Ces dispositions figurent au Titre 4 du règlement qui a été créé. Il s'organise en 2 points :

- Des dispositions applicables dans les espaces préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Ces dispositions concernent les mesures à considérer pour la réalisation des travaux, pour la gestion des espaces après réalisation des aménagements, la gestion des sites golfigues et non golfigues, les mesures de suivi et de bilan des impacts sur les milieux naturels ;
- Des dispositions applicables dans les espaces à aménager en zone golfigue et en zone d'urbanisation future. Ces dispositions concernent les mesures à considérer pour la réalisation des travaux, les mesures de gestion en faveur du développement durable pour la gestion du golf et la prise en considération des risques et du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome dans les plans d'aménagement et les règles de construction.

6. EVOLUTION DES SURFACES DU P.O.S DANS LA ZONE

Dans le cadre de la mise en compatibilité du P.O.S. de Saint-Hilaire-de-Brethmas pour la réalisation de l'opération de l'éco-site des « Hauts de Saint-Hilaire » les surfaces des zones du P.O.S. sont modifiées. Ci dessous le bilan des surfaces à l'intérieur du périmètre de l'opération :

ZONES	P.O.S. AVANT MISE EN COMPATIBILITE (Superficie en Ha)	P.O.S. APRES MISE EN COMPATIBILITE (Superficie en Ha)	EVOLUTION (En Ha)
INA	12,5	12,5	0
IINA <i>Dont IINAtg</i> <i>Dont IINAZh</i> <i>Dont IINAZg</i>	13,4	35,3 2,8 4,5 14,6	+21,9
IIINA <i>Dont IIIINA</i>	35,0	19,4	-15,5
TOTAL ZONES NA	60,8	67,3	+6,4
NC <i>Dont NCq</i>	298,6	155,4 8,5	-143,2
ND <i>Dont NDzg</i> <i>Dont ND</i>	0	136,8 130,7 6,1	+136,8
TOTAL ZONES NC + ND	298,6	292,2	-6,4
SUPERFICIE TOTALE	359,5	359,5	0

Ainsi entre le P.O.S. **avant** mise en compatibilité et le P.O.S. **après** mise en compatibilité :

- Les zones agricoles ont diminué de 143,2 ha, au profit des vocations suivantes :
 - 6,1 ha pour les zones naturelles strictes (zones ND)
 - 130,7 ha pour les zones naturelles liées au golf (zones NDzg)
 - 6,4 ha pour zones d'habitat (zone IINA)

- Les zones naturelles « strictes » (hors golf) ont progressé de **6,1 ha**
- Les zones destinées à l'habitat (hors résidences du golf) ont progressé de **4,5 ha**
- Les zones destinées au tourisme (hors golf) ont diminué de **15,5 ha**

La diminution des zones agricoles s'explique donc essentiellement par la création de zones naturelles strictes et / ou liées au golf (136,8 ha). Le reste étant dévolu à la création de zones destinées à l'urbanisation (zones IINA pour 6,4 ha).